

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr. Vincenzo Cantelli

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 69/2023 R.G.

CURATORE: dr. Gianfranco Peracin di Padova, via Porciglia n. 14.

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV
Aprile n. 13.

Liquidazione Giudiziale della società:

AUTOTRASPORTI [REDACTED] **S.A.S. di** [REDACTED] [REDACTED] **e C.**, con sede legale ad Abano Terme (PD), via Romana n. 41/B, C.F. n. 01281050284, avente ad oggetto l'autotrasporto di merci ed il commercio all'ingrosso di materiali edili e del socio accomandatario in proprio [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] [REDACTED].

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. INCARICO - QUESITO	2
2. PREMESSA	2
3. INDAGINI SVOLTE	4
4 LOTTO N. 3	5
4.1. DIRITTO PERIZIATO	5
4.2. DITTA INTESTATA.....	5
4.3. UBICAZIONE.....	5
4.4. QUALITÀ	5
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE	5
4.6. CONFINI.....	6
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	6



4.8. OCCUPAZIONE	9
5 REGOLARITÀ EDILIZIA	9
6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	10
7. PROVENIENZA.....	10
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	13
8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	13
8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
9. STIMA DEL LOTTO N. 3.....	18
10. ELENCO ALLEGATI	25

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dal precedente ill.mo G.D. Manuela Elburgo il 13.09.2023 a seguito dell'Istanza n. 003 del 27.07.2023 presentata dal Curatore, dott. Gianfranco Peracin, per la stima del compendio immobiliare di proprietà della società Autotrasporti ██████████ S.a.s costituente sito produttivo adibito ad impianto di betonaggio più precisamente individuato ai paragrafi successivi, nonché per la predisposizione delle pratiche necessarie per rendere gli stessi idonei alla cessione.

2. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto



- possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
 3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

* * * * *

Dall'esame degli atti è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Padova, via Ettore Bolisani n. 22.

Trattasi della **piena proprietà** di un di un appartamento ad uso residenziale al



piano primo dotato del pertinente garage al piano terra, più l'uso esclusivo di un posto auto sottostante il portico condominiale.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO N. 3**.

* * * * *

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
 - si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
 - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
 - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 10 foto;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.



4 LOTTO N. 3**4.1. DIRITTO PERIZIATO**

Piena proprietà.

4.2. DITTA INTESTATA

██████████ nato ad ██████████ (PD) il █.█.█, C.F. █ █
██████████.

4.3. UBICAZIONE

Comune di Padova, via Ettore Bolisani n. 22 interno n. 5 [clicca qui](#).

4.4. QUALITÀ

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo, dotato di pertinente garage al piano terra, più l'uso esclusivo di un posto auto sottostante il portico condominiale, il tutto facente parte del "Fabbricato E" del complesso immobiliare "Deledda".

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 196:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
888	6	via Ettore Bolisani n. 22 Piano 1	A/2	3	5,5 vani	84 m ²	€ 866,36
888	17	via Ettore Bolisani n. 22 Piano T	C/6	5	15 m ²	17 m ²	€ 49,58

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei subb.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3 e planimetrie catastali: all. nn. 4-5);

appartenenti al complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 196, mapp. 888 di are 15.00, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).



Fanno parte del lotto inoltre:

- a) **l'uso esclusivo** del posto auto ricavato sul portico di cui al mapp. 888 sub. 1, evidenziato con la lettera "O" nella planimetria allegata all'atto di provenienza (cfr.: all. n. 8);
- b) le **comproprietà** comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, nonché sull'area coperta scoperta del fabbricato, tra le quali, in particolare i percorsi carrai e pedonali, il portico, l'ingresso, il vano scale, i locali tecnici, l'ascensore, il cavedio impianti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 888 sub. 1 (stesso Comune e Foglio).

4.6. CONFINI

- **appartamento al p. primo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 888 sub. 5 (altra unità); Est: parete perimetrale esterna; Sud: parete perimetrale esterna e mapp. 888 sub. 2 (altra unità); Ovest: mapp. 888 sub. 2 (altra unità), mapp. 888 sub. 1 (vano scale condominiale) e mapp. 888 sub. 5 (altra unità);
- **garage al p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 888 sub. 34 (altra unità) e mapp. 888 sub. 1 (portico e scoperto comune); Est e Sud: mapp. 888 sub. 1 (portico e scoperto comune); Ovest: mapp. 888 sub. 18 (altra unità).

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo, dotato di pertinente garage al piano terra, facente parte del "Fabbricato E" del complesso immobiliare "Deledda". Il tutto ubicato nel Comune di Padova, al civico n. 22 di via Ettore Bolisani, nel nuovo comparto urbano compreso tra via Grazia Deledda e la SP 92 Conselvana, localmente denominata via Guizza, che mette in relazione il



centro patavino con i comuni meridionali del territorio cittadino.

Il compendio, si colloca in un contesto geografico di recente urbanizzazione, sito a meridione del centro comunale, realizzato in virtù del P.d.L. "Tulipano Rosa", contraddistinto dalla sequenza di edifici a destinazione residenziale congiunti dai portici perimetrali, collegati dai percorsi viari e mediati dalla presenza di aree di sosta e di parcheggio.

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono collocate ad est del fabbricato "E", di complessivi quindici alloggi, posto al centro compendio, composto più edifici, elevati su quattro piani fuori terra e sottotetto, separati dall'area cortilizia ma congiunti da un sistema di portici, ciascuno servito da un basamento di servizio al piano terra, dove sono presenti le autorimesse pertinenti alle sovrastanti abitazioni. Il corpo di fabbrica in linea, presenta un impianto planimetrico regolare, con il lato maggiore in direzione trasversale, il cui rigore compositivo è interrotto nell'alzato dal protendersi dei poggiali ripeteruati su ciascun livello.

L'area scoperta, interamente recintata, per la più parte pavimentata, è occupata dai camminamenti, nonché dall'accesso carraio, nella restante dalle aiuole ornamentali piantumate (foto nn. 1-2).

L'intervento edilizio operato all'inizio del corrente secolo ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura lignea a falde inclinate con manto in coppi, poggiali curvi in cls intonacato con ringhiera in ferro, grondaie e pluviali in rame, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata a nord-est del fabbricato, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale ed ascensore posto centralmente a nord dello stesso. L'ingresso carraio al garage ed al posto auto avviene invece



dall'accesso comune provvisto di cancello telecomandato.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

appartamento al p. primo (altezza interna h. 270): soggiorno (foto n. 3), cucina (foto n. 4), ripostiglio, disimpegno, due camere (foto nn. 5-6) e due bagni (foto nn. 7-8); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 84,10 circa; più due poggiali sul fronte est di complessivi mq. 6,70;

garage al p. terra (altezza interna h. 220): il primo a partire da sud-est, dalla conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione longitudinale, accessibile attraverso l'apposito ingresso carraio; è dotato di portone basculante in metallo e di illuminazione naturale (foto n. 9); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 17,00 circa.

posto auto al p. terra: contiguo al garage, dalla conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione longitudinale, corrispondente alla partizione terminale sud-est del portico di congiunzione tra i due fabbricati, dal quale avviene anche l'accesso carraio ai garage (foto n. 10); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 16,50 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (zona giorno e bagni), parquet (camere);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri in alluminio; portoncino d'ingresso di tipo blindato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotata di quadro elettrico salvavita, videocitofono e luci di



emergenza;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, a pavimento, con generatore di calore funzionante a gas metano collocato nell'apposito vano esterno posizionato nel poggiolo;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

4.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, Il presente lotto risulta libero.

5 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che per il fabbricato "E" contenente il presente lotto veniva rilasciato P.d.C. n. 3482/2005 del 10.02.2006 (cfr. all. n. 9) e seguenti varianti P.d.C. n. 3482/05/01 Prat. 5692/20060 del 24.01.2007 (cfr. all. n. 10) e D.I.A. prot. n. 4725/07 del 28.08.2007 (cfr. all. n. 11);
- che per il fabbricato veniva poi presentata Richiesta di agibilità prot. n. 174/08 del 15.01.2008 da ritenersi rilasciata per la formulazione dei termini di legge per la maturazione del silenzio assenso (cfr. all. n. 12);
- che dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato non sono emerse discrepanze, quindi il lotto è da considerarsi regolare sotto il profilo



amministrativo.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreni di pertinenza di edifici censiti al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento degli immobili; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

7. PROVENIENZA

Al ventennio erano proprietari dei terreni (secondo l'originaria consistenza), sui quali tra l'altro, è stato eretto il fabbricato contenente il presente lotto, i sig.ri:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]: proprietario per la quota indivisa di 7/8 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED]: proprietaria per la quota indivisa di 1/8 in regime di separazione dei beni,

essendo loro pervenuti:

quanto alla quota indivisa di 1/8 ciascuno dalla società [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED]), C.F. [REDACTED], con atto n. 36.129 di rep. del 18.11.1985 e successivo n. 36.211 di rep. del 20.12.1985 a rogito notaio Luciano Prospero di Conselve, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 09.01.1986 ai nn. 758/664;

quanto alla quota indivisa di 1/8 dai sig.ri:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];



- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];

con atto n. 15.797 di rep. del 27.01.1995 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 08.02.1995 ai nn. 3586/2386;

quanto alla quota indivisa di 1/8 dai sig.ri:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED];

con atto n. 5007 di rep. del 09.04.1998 a rogito notaio Stefano Zanellato di Conselve, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 24.04.1998 ai nn. 11208/7674;

quanto alla quota indivisa di 4/8 dalla società [REDACTED],
con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], con atto n. 30485 di rep. del



29.05.2003 a rogito notaio Giorgio Gottardo di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 11.06.2003 ai nn. 25657/16437 e successivo atto di identificazione catastale n. 38463 di rep. del 05.07.2005, sempre a rogito notaio Giorgio Gottardo di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 05.08.2005 ai nn. 39643/21554.

Successivamente la sig.ra [REDACTED] vendeva la propria quota indivisa di 1/8 dei beni al sig. [REDACTED], che ne diveniva pertanto proprietario esclusivo, con atto di compravendita n. 85176 di rep. del 21.11.2005 a rogito notaio Roberto Franco di Padova, ivi registrato il 24.11.2005 al n. 17071 serie 1T ed ivi trascritto il 25.11.2005 ai nn. 56667/30293.

Con atto di permuta n. 40217 di rep. del 21.11.2005 a rogito notaio Roberto Agostini di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 26/11/2005 ai nn. 56750/30335, il sig. [REDACTED] cedeva in permuta alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], la quota indivisa di 2053/4887 di proprietà dei beni in oggetto.

Successivamente, il sig. [REDACTED], congiuntamente alla società [REDACTED], cedevano la piena proprietà dei beni alla società [REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], con atto di compravendita n. 248284 di rep. del 25.11.2005 a rogito notaio Francesco Crivellari di Padova, ivi registrato il 29.11.2005 ed ivi trascritto a pari data ai nn. 57165/30585.

Infine la società [REDACTED] vendeva i beni corrispondenti al presente lotto al sig. [REDACTED], con atto di compravendita n. 71340 di rep. del 15.07.2008 a rogito notaio Loris Camporese di Abano Terme (cfr. all. n 13), registrato a Padova 1 il 22.07.2008 al n. 15631 serie



1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.07.2008 ai nn. 32665/18753, che ne diveniva così proprietario esclusivo.

8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso le Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 05.04.2024 (cfr. all. n. 14).

8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 34806 R.G. e 24869 R.P. del 26.09.2023 (cfr. all. n. 15):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DI AUTOTRASPORTI [REDACTED] S.A.S.
DI [REDACTED] & C.;

a carico: AUTOTRASPORTI [REDACTED] S.A.S. DI [REDACTED] &
C., .omissis.;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del
22.06.2023, n. 103/2023 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: non indicato.

diritto: non indicato.

nn. 36426 R.G. e 25860 R.P. del 05.10.2023 (cfr. all. n. 16):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
DELLA SOCIETA' AUTOTRASPORTI [REDACTED] S.A.S. DI
[REDACTED] & C. E DEL SOCIO [REDACTED];

a carico:

Soggetto n. 1: AUTOTRASPORTI [REDACTED] S.A.S. DI [REDACTED] &
C., .omissis.;

Soggetto n. 2: [REDACTED], .omissis.;



titolo: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del
15.06.2023, n. 69/2023 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti:

Soggetto n. 1: Catasto Terreni, Comune di Abano Terme (PD), Fg.21:

mapp. 710, nat. ente urbano di ha 1.44.38;

mapp. 716, nat. terreno di ha 1.34.68;

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 710, nat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Soggetto n. 2: Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 19:

mapp. 970, sub. 12, nat. A/2;

mapp. 970, sub. 44, nat. C/6;

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 12, sub. 2, nat. A/7;

mapp. 12, sub. 3, nat. C/2;

Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme (PD), Fg. 7:

mapp. 930, sub. 4, nat. C/1;

Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Fg. 196:

mapp. 888, sub. 6, nat. A/2;

mapp. 888, sub. 17, nat. C/6;

Catasto Terreni, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 12, nat. ente urbano di are 21.77;

diritto: piena proprietà.

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 970, sub. 16, nat. A/2;



mapp. 970, sub. 45, nat. C/6;

diritto: proprietà per la quota di 1/6.

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 7:

mapp. 2324, sub. 3, nat. A/7;

Catasto Terreni, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 11, nat. terreno di are 58.30;

mapp. 2324, nat. ente urbano di are 16.00;

diritto: proprietà per la quota di 7/18.

8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 7379 R.G. e 921 R.P. del 07.03.2014 (cfr. all. n. 17):

a favore: ██████████., con sede a ██████████, C.F.

█████████;

a carico: ██████████, ..omissis..;

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18.02.2014 n. 79245/24945 di rep. a rogito notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD), per la somma di € 240.000,00 e la durata di anni 10.

somma iscritta: complessivamente € 432.000,00;

beni colpiti: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 19, mapp. 970 subb. 12 e 44;

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Fg. 196, mapp. 888 subb. 6 e 17;

diritto: piena proprietà.



nn. 7999 R.G. e 1250 R.P. del 02.03.2021 (cfr. all. n. 18):

a favore: [REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F.
[REDACTED];

a carico: [REDACTED], ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 05.02.2021 n.
580/2021 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di €
652.827,77.

somma iscritta: complessivamente € 1.000.000,00;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 21, mapp. 12 subb. 2 e 3;

Fg. 19, mapp. 970 subb. 12 e 44;

Comune di Montegrotto Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 930 sub. 4;

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Fg. 196, mapp. 888 subb. 6 e 17;

diritto: piena proprietà.

Unità Neg. 2: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 19, mapp. 970 subb. 16 e 45;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 1/6.

Unità Neg. 3: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 2324 sub. 3;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni:

Fg. 21, mapp. 11 di are 58.30;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 7/18.



nn. 5024 R.G. e 879 R.P. del 11.02.2022 (cfr. all. n. 19):

a favore: [REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED];

a carico: [REDACTED], ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 06.12.2021 n. 6742 di rep. del Tribunale di Vicenza, per la somma di € 57.652,34.

somma iscritta: complessivamente € 72.000,00;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 21, mapp. 12 subb. 2 e 3;

Fg. 19, mapp. 970 subb. 12 e 44;

Comune di Montegrotto Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 930 sub. 4;

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Fg. 196, mapp. 888 subb. 6 e 17;

diritto: piena proprietà.

Unità Neg. 2: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 19, mapp. 970 subb. 16 e 45;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 1/6.

Unità Neg. 3: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 2324 sub. 3;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni:

Fg. 21, mapp. 11 di are 58.30;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 7/18.



9. STIMA DEL LOTTO N. 3

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle rifiniture, degli impianti in dotazione, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verrà detratto il costo relativo alla regolarizzazione amministrativa, nonchè applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato".

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare



il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);



Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare (tutti i beni comparabili sono unità residenziali in fabbricato condominiale).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

* * * * *

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti nell'ultimo anno al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 196 (cfr. all. n. 20). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 21). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 18.03.2022, notaio Roberto Serra di Padova, repertorio 1956 (cfr. all. n. 22); gli immobili oggetto di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 21;
2. compravendita del 29.05.2023, notaio Nazari Alessandro di Padova, repertorio



- 17964 (cfr. all. n. 23); gli immobili di compravendita corrispondono sempre al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 21;
3. compravendita del 08.09.2023, notaio Alessia Callegari di Padova, repertorio 4347 (cfr. all. n. 24); gli immobili di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 21;
4. compravendita del 24.10.2023, notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, repertorio 44909 (cfr. all. n. 25); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato sempre in verde nell'all. n. 21.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	R. Serra	A. Nazari	A. Callegari	F. Sasso del Verme
repertorio	1956	17964	4347	44909
data atto	18.03.2022	29.05.2023	08.09.2023	24.10.2023
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via E. Bolisani n. 26	via G. Deledda n. 5	via E. Bolisani n.24	via E. Bolisani n. 24
Foglio catastale	196	196	196	196
mappali	890	914	889	889
subalterni	7-20	24-28	12-28	4-21
cat. catastale	A/2 + C/6	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6
tipologia	appartamento al p. secondo + garage p. terra	appartamento p. primo + posto auto coperto p.terra	appartamento p. terzo e sottotetto + garage p. terra	appartamento al p. primo+ garage al p. terra
prezzo vendita	€ 110.000,00	€ 105.000,00	€ 216.000,00	€ 150.000,00
periodo di costruzione	PDC del 2006 + DIA 2008+ rich. Abitabilità 2008	PDC del 2006 + DIA 2007+ Abitabilità 2008	PDC del 2006 + Variante e DIA 2007+ Rich. Abitabilità 2008 + CILA 2015	PDC del 2006 + Variante e DIA 2007+ Rich. Abitabilità 2008



vetustà dalla costruzione (anni)	18	18	18	18
classe energetica	C	D	C	C
superficie omogeneizzata (mq)	67,5	89	146	93
incidenza €/mq	€ 1.629,62	€ 1.179,77	€ 1.479,45	€ 1.612,90

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- Tutti gli immobili comparati sono riferibili al medesimo contesto geografico, sono costruiti nello stesso periodo, garantendo così una maggiore omogeneità di caratteristiche architettoniche;
- il valore unitario massimo dei beni commerciali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 1.629,92,00/mq circa si riferisce ad un'unità di dimensioni ridotte (maggiore appetibilità);
- il valore unitario medio dei comparabili è pari ad € 1.475,43/mq circa;

* * * * *

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalla documentazione catastale.

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie



catastali.

MAPP.	Sub.	Cat.	destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
888	2	A/2	Abitazione	84,10	1,00	84,10
			Poggioli	6,70	0,25	1,68
	17	C/6	Garage p. terra h. 2,20	17,00	0,50	8,50
			Posto auto sotto portico	16,50	0,30	4,95
						99,23

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto, posto al primo piano, è di recente edificazione, dotato ascensore ed in buon stato manutentivo (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che è inserito in un contesto urbanizzato, nelle vicinanze del centro paesano (buona appetibilità del bene);

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 1.200,00/mq circa;

valore unitario massimo: € 1.630,00/mq circa.

VALORE DELL'INTERO: € 145.000,00.

(diconsi Euro centoquarantacinquemilavirgolazero).

STIMA DEL LOTTO N. 3

Determinato dal valore dell'intero, al quale viene applicato il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.



STIMA DEL LOTTO: 145.000,00 – 15% = € 123.250,00.

Arrotondabili ad € **125.000,00**.

(diconsi Euro centoventicinquemilavirgolazero).

***** ** ***** ** *

Montegrotto Terme, lì 14 maggio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



10. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa catastale con aree evidenziate;
- Allegato n. 7 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 8 Planimetria con evidenziato il posto auto in uso esclusivo;
- Allegato n. 9 P.d.C. n. 3482/05;
- Allegato n. 10 P.d.C. n. 3482/05/1;
- Allegato n. 11 D.I.A. prot. n. 4785 del 28.08.2007;
- Allegato n. 12 Richiesta di agibilità;
- Allegato n. 13 Provenienza: Atto di compravendita;
- Allegato n. 14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 15 Nota di Trascrizione Liquidazione giudiziale;
- Allegato n. 16 Nota di Trascrizione Liquidazione giudiziale;
- Allegato n. 17 Nota di Iscrizione ipoteca volontaria;
- Allegato n. 18 Nota di Iscrizione decreto ingiuntivo;
- Allegato n. 19 Nota di Iscrizione decreto ingiuntivo;
- Allegato n. 20 Comparabili: Ispez. Ipotecaria sul Fg. 196;
- Allegato n. 21 Comparabili: estratto di mappa con evidenziati i comparabili
individuati;
- Allegato n. 22 Comparabile n. 1;
- Allegato n. 23 Comparabile n. 2;



Allegato n. 24 Comparabile n. 3;

Allegato n. 25 Comparabile n. 4.

***** ** *





Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10