

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Liquidazione Giudiziale n. 50/2024

Giudice Delegato
Dott. Vincenzo Cantelli

Curatore
Dott. Marcello Dalla Costa

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano

pagina intenzionalmente bianca

Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza	7
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	8
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	9
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	16
5. Formalità pregiudizievoli	17
6. Regolarità edilizia	18
7. Valutazione	25
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNO.....	33
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DUE.....	37
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO TRE	41

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

Pagina intenzionalmente bianca

Premessa

Il dott. Marcello Dalla Costa, nominato Curatore nella Liquidazione Giudiziale della società DELTA srl con decreto del 18.04.2024, proponeva con istanza n. 002 del 09.05.2024 al Giudice Delegato Dott. Vincenzo Cantelli la nomina per la stima immobiliare dello scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

Il G.D. in pari data autorizzava.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici.

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.

Pagina intenzionalmente bianca

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., sono stati acquisiti i Certificati Ipotecari ventennali n. PD 137696 dell'anno 2024, rilasciato in data 23.08.2024 e n. VE 102800 dell'anno 2024, rilasciato in data 19.08.2024 - documenti che si allegano - prodotti dalle Conservatorie dei RR. II. di Padova e di Chioggia da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia che sono intestati a ██████████ per quota parte della piena proprietà.

La liquidazione giudiziale interessa l'intero compendio immobiliare in capo alla società ██████████ così come da sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale n. 64/2024 del 23.04.2024 del Tribunale di Padova - Sezione Civile e Fallimentare, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 23396 RG e 16751 RP in data 20.06.2024 e presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia ai nn.ri 3572 RG e 2684 RP in data 18.06.2024, e più precisamente:

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD) - Via Roma, 263

Quota di proprietà di $\frac{3}{12}$ della piena proprietà:

- Foglio 16 - Particella 1372 subalterno 4, cat. C/1 cl. 5 mq. 162, superficie catastale mq. 174, rendita euro 3'421,94;
- Foglio 16 - Particella 1372 subalterno 5, cat. D/7, rendita euro 4'182,00;
- Foglio 16 - Particella 1045, cat. F/1 mq. 25.

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD) - Via Sant'Andrea, 42

Quota di proprietà di $\frac{3}{24}$ della piena proprietà:

- Foglio 16 - Particella 1761 subalterno 2, cat. A/2 cl. 2 vani 9,5, superficie catastale mq. 224, totale escluse aree scoperte mq. 216, rendita euro 1'005,80;
- Foglio 16 - Particella 1761 subalterno 3, cat. C/6 cl. 2 mq. 37, superficie catastale mq. 43, rendita euro 97,46.

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Chioggia (VE) - Via delle Nazioni Unite, 84

Quota di proprietà di $\frac{3}{24}$ della piena proprietà:

- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 179, cat. A/3 cl. 5 vani 2, superficie catastale mq. 26, totale escluse aree scoperte mq. 25, rendita euro 185,92.

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Chioggia (VE) - Via delle Nazioni Unite, 84

Quota di proprietà di $\frac{3}{2928}$ della piena proprietà:

- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 258, cat. C/2 cl. 10 mq. 143, superficie catastale mq. 151, rendita euro 177,25;
- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 253, cat. C/6 cl. 4 mq. 360, superficie catastale mq. 390, rendita euro 911,03;
- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 252, cat. C/6 cl. 4 mq. 360, superficie catastale mq. 388, rendita euro 911,03;
- Foglio 58 - Particella 543, cat. F/1 mq. 2'399.

8

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Chioggia (VE) - Via delle Nazioni Unite

Quota di proprietà di $\frac{1}{896}$ della piena proprietà:

- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 20, cat. F/1 mq. 70;
- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 21, cat. F/1 mq. 22;
- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 23, cat. F/1 mq. 47;
- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 24, cat. F/1 mq. 45.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed al conduttore, concordando con lo stesso le modalità di accesso;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Il Curatore, Dott. Marcello Dalla Costa, a seguito di comunicazione del 28.05.2024, comunicava allo scrivente quale data per il primo accesso il giorno 04.06.2024 alle ore 10,00 presso gli immobili siti in Comune di Albignasego (PD) alla Via Roma civico 263. Il sopralluogo si svolgeva dunque regolarmente alle ore 9,30 alla presenza del Curatore dott. Marcello Dalla Costa, del sig. [REDACTED] amministratore unico della società [REDACTED] in qualità di consulente della società.

In tale sede si discuteva in merito al sopralluogo presso gli altri immobili e, a seguito di contatti telefonici con il consulente si fissava quindi il sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Albignasego (PD) alla Via Sant'Andrea, 42 e presso gli immobili di Chioggia (VE), che si svolgeva, dunque, il giorno giovedì 27 giugno dalle ore 14,30.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di fallimento); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c.;*

9

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

La presente stima interessa immobili inseriti nel Comune di Albignasego (PD), ma localizzati in siti diversi e con caratteristiche differenti, nonché immobili siti in Comune di Chioggia (VE), si rende dunque necessaria la suddivisione in tre lotti distinti ed esattamente:

- Insedimento a destinazione commerciale/industriale sita in Comune di Albignasego (PD), in Via Roma, 263. LOTTO UNO.
- Appartamento dotato di autorimessa sito in Comune di Albignasego (PD), in Via Sant'Andrea, 42. LOTTO DUE
- Appartamento ed accessori comuni sito in Comune di Chioggia (VE), in Via delle Nazioni Unite, 84. LOTTO TRE.

LOTTO UNO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD) - Via Roma, 263

Quota di proprietà di $\frac{3}{12}$ della piena proprietà:

- Foglio 16 - Particella 1372 subalterno 4, cat. C/1 cl. 5 mq. 162, superficie catastale mq. 174, rendita euro 3'421,94;
- Foglio 16 - Particella 1372 subalterno 5, cat. D/7, rendita euro 4'182,00;
- Foglio 16 - Particella 1045, cat. F/1 mq. 25.

Beni catastalmente intestati a [REDACTED] con sede in Rubano (PD) nella quota di $\frac{3}{12}$ di proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Attianese rep. 9330 racc. 4699 del 04.03.2010.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Albignasego è una cittadina di pianura al limitare del confine della città di Padova, di origine medievale, la cui economia, in passato basata essenzialmente sull'agricoltura, si è indirizzata verso le attività industriali, con particolare propensione al comparto della fabbricazione dei mobili, e verso gli scambi

commerciali, nonché all'industria alimentare affiancata da aziende e imprese operanti in svariati comparti, dal tessile al conciario, dal chimico all'automobilistico.

Nel capoluogo si possono inoltre riscontrare servizi di fornitura e consulenza informatica e bancaria, le strutture sociali quali l'asilo nido e quelle scolastiche delle classi dell'obbligo. La diffusione della cultura e dell'informazione è affidata alla locale stazione radiotelevisiva e al servizio di biblioteca. Si incontrano inoltre strutture di ristorazione e di soggiorno ed il servizio farmaceutico.

Lungo la via principale che divide il comune da nord a sud, all'altezza del civico 263 si trova la rivendita di auto all'insegna "Automontecarlo".

Strutturalmente il fabbricato presenta verosimilmente fondazioni con plinti a bicchiere e strutture in elevazione con telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti perimetrali in blocchi, i solai piani sono in laterocemento, l'ossatura portante della copertura, a volta, è costituita da telaio in acciaio e struttura prefabbricata in cemento precompresso con manto in lamiera verniciata.

La porzione commerciale, catastalmente censita come negozio si posiziona direttamente sul fronte strada, dove affacciano le vetrine che espongono i veicoli in vendita. Il locale, di discrete dimensioni, presenta setti di parete in vetro e alluminio per separare una piccola zona ad ufficio. L'unità è internamente rivestita alle pareti e nei pilastri con specchiature che producono l'effetto di ampliare gli spazi. Le pavimentazioni sono in prefinito bianco ed i controsoffitti presentano plafoniere al neon incassate, due porte di sicurezza in vetro e acciaio conducono all'esterno sul fronte sud dell'immobile.

Tramite una porta tagliafuoco si accede alla zona servizi dell'unità artigianale, dove si trovano il servizio igienico ad uso del negozio, un ripostiglio e la scala a chiocciola che conduce al livello superiore. A completamento dei servizi, vi sono gli spogliatoi per i dipendenti e i wc; uscendo dal disimpegno si accede all'area assistenza. L'officina - costituita da un unico ed ampio locale - risulta partita da alcune tramezzature interne leggere con il fine di creare reparti separati utili ad organizzare le diverse attività svolte; per agevolare i lavori di officina, si trovano alcune attrezzature speciali quali le piattaforme elevatrici, piccole gru da officina, carrelli ed armadietti a muro.

All'interno del laboratorio, in fondo all'officina, trova posto la cabina di verniciatura, fiancheggiata dalla centrale termica - con accesso esclusivamente dall'esterno. Edificati in superfetazione, infine, si trovano il deposito colori, il locale di filtraggio dei solventi e la cabina con l'impianto di aspirazione. Sempre all'interno della maggior consistenza del locale sono stati ricavati un magazzino ed un modesto soppalco per lo stoccaggio degli utensili e dei ricambi da lavoro.

Le pavimentazioni sono in klinker, gli infissi interni sono costituiti da finestre in alluminio anodizzato e vetro, buona parte delle quali presentano inferriate interne o esterne. Le porte interne sono di sicurezza tagliafuoco, i portoni che conducono all'esterno sono in acciaio e vetro, alcuni scorrevoli, altri a due ante. L'illuminazione è affidata a plafoniere al neon; sono inoltre presenti impianti per il riscaldamento dell'aria e per lo smaltimento dei fumi.

Salendo tramite la rampa esterna carrabile, alla quale si accede da Via Roma proprio a fianco del negozio, oppure tramite la scala a chiocciola già descritta, si accede al livello superiore, un unico locale delle

dimensioni dell'intero piano terra che avrebbe la funzione di deposito auto, quasi completamente sgombrato al momento del sopralluogo, che presenta i medesimi infissi del livello inferiore, prendendo molta luce dalle vetrine sul fronte strada, corrispondenti a quelle del locale espositivo al piano terra; la pavimentazione è in cemento liscio e verniciato. In fondo al locale, infine, si trova ancora un magazzino per l'accumulo di ricambi, soprattutto pneumatici, sopralcato per aumentare la superficie di stoccaggio. La corte pertinenziale, di modeste dimensioni, circonda l'edificio e presenta alcuni armadi per gli impianti ad uso dell'officina.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica le particelle 1372 e 1045 del foglio 16 del Comune di Albignasego (PD), su cui insiste il fabbricato, presentano le seguenti destinazioni urbanistiche: Zona territoriale omogenea tipo: parte Z.T.O. B (B/143) "Aree residenziali urbane consolidate"; parte viabilità.

Si precisa che nel mappale n. 1372 vi è un'attività esistente da trasferire / da bloccare.

A seguito di colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Albignasego, il funzionario ha chiarito come l'attività presente in loco potrà essere perpetrata.

Tuttavia le attività che si rilocalizzano, ai sensi dell'art. 33 comma 4 delle N.T.O., dovranno attivare processi di riqualificazione e riconversione ad altro uso delle aree di provenienza - nello specifico a residenziale - previo accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 ed in applicazione del credito edilizio. Potranno essere effettuate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non sarà possibile variare la destinazione d'uso attuale, in caso di eventuale demolizione dell'insediamento, il sito tornerà ad avere destinazione esclusivamente residenziale o paritetica.

Alla luce di quanto lo scrivente invita, chi fosse interessato a partecipare alla vendita, di prendere preventivamente opportuni contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego, supportato eventualmente da un proprio tecnico di fiducia, al fine di comprendere i limiti e le possibilità di intervento nel sito.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, foglio 16: mappale 1128, mappale 223, mappale 231, viabilità identificata nel Vicolo Wolfgang Amadeus Mozart, mappale 239, mappale 225, mappale 1129, mappale 1044.

LOTTO DUE

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD) - Via Sant'Andrea, 42

Quota di proprietà di $\frac{3}{24}$ della piena proprietà:

- Foglio 16 - Particella 1761 subalterno 2, cat. A/2 cl. 2 vani 9,5, superficie catastale mq. 224, totale escluse aree scoperte mq. 216, rendita euro 1'005,80;
- Foglio 16 - Particella 1761 subalterno 3, cat. C/6 cl. 2 mq. 37, superficie catastale mq. 43, rendita euro 97,46.

12

Beni catastalmente intestati [REDACTED] con sede in Rubano (PD) nella quota di $\frac{3}{24}$ di proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Attianese rep. 9330 racc. 4699 del 04.03.2010.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

A poco più di un chilometro dall'insediamento appena descritto, in un contesto residenziale caratterizzato per lo più da edifici di piccole e medie dimensioni, ma comunque comodo a numerose attività commerciali, si trovano i beni di cui al secondo lotto.

Trattasi di porzione di bifamiliare, divisa in senso verticale, il cui impianto edificatorio sembrerebbe risalire alla fine degli anni quaranta, ma oggetto di ampliamento verso la fine degli anni settanta.

L'edificio, verosimilmente eretto su fondazione continua, presenta strutture in elevazione in muratura pesante con solai in laterocemento e copertura a falde in coppi e si sviluppa su due livelli fuori terra con una piccola porzione interrata.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica Via Sant'Andrea all'altezza del civico 42 mediante cancello pedonale e, attraversando una modesta corte esclusiva a verde, si giunge al portoncino in legno e vetro satinato che si apre sull'ingresso principale.

La zona giorno, che occupa tutto il piano terra, si compone di un soggiorno, uno studio, la sala da pranzo con cucina, ambienti suddivisa mediante un mobile, del secondo ingresso che conduce sul retro dell'edificio, di un servizio igienico e la lavanderia. Quest'ultimo locale è separato solamente mediante un pilastro dall'autorimessa esclusiva dell'abitazione, dalla quale, mediante una scala si scende nell'interrato ove trova posto una cantina.

Il vano scale in marmo è posizionato nell'ingresso principale e conduce al livello superiore ove si colloca la zona notte costituita da cinque camere da letto ed un servizio igienico, oltre al disimpegno che distribuisce i locali e a due poggiali, il primo che affaccia sulla Via Sant'Andrea ed al quale si accede da due camere da letto e dal vano scale, il secondo che affaccia sul cortile sul retro a sud e ad ovest.

Le pavimentazioni sono riconducibili all'epoca dell'ampliamento, l'ingresso ed il vano scale sono in marmo, mentre il resto della zona giorno è pavimentata in monocottura, così come il servizio igienico. I vani a servizio, lavanderia ed autorimessa, sono pavimentati in klinker, la cantina presenta semplicemente

del cemento liscio. La zona notte è interamente pavimentata con parquet di legno con posa a mosaico, ad eccezione del disimpegno che ripropone il marmo del livello inferiore.

Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo, quelli esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro satinato alcune, in legno tamburato le altre, solamente la porta dell'ingresso che dà sul retro sarebbe in alluminio anodizzato e vetro satinato.

L'impianto elettrico sembrerebbe coevo all'epoca della ristrutturazione con evidenti adeguamenti negli anni, così come l'impianto citofonico e l'impianto idrotermosanitario, tuttavia la caldaia, posizionata in garage, risale ad un'epoca sicuramente più recente. Nella camera da letto più piccola, posizionata proprio a fianco del vano scale, si trova inoltre lo split del condizionatore, il livello inferiore, invece, non è dotato di impianto per il raffrescamento estivo. Si rileva, infine, la presenza di un montascale per anziani.

La corte esclusiva sul retro, in parte lastricata ed in parte a verde, ha accesso mediante cancello carraio dal vicolo Wolfgang Amadeus Mozart.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica, le particelle 1372 e 1045 del foglio 16 del Comune di Albignasego (PD), su cui insiste il fabbricato, presentano le seguenti destinazioni urbanistiche: Zona territoriale omogenea tipo: parte Z.T.O. B (B/114) "Aree residenziali urbane consolidate" - parte viabilità, ricadente in parte in fascia di rispetto di gasdotto/metanodotto.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, foglio 16: viabilità identificata nella Via Sant'Andrea, mappale 81, mappale 857, mappale 1011.

LOTTO TRE

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Chioggia (VE) - Via delle Nazioni Unite, 84

Quota di proprietà di $\frac{3}{24}$ della piena proprietà:

- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 179, cat. A/3 cl. 5 vani 2, superficie catastale mq. 26, totale escluse aree scoperte mq. 25, rendita euro 185,92.

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Chioggia (VE) - Via delle Nazioni Unite, 84

Quota di proprietà di $\frac{3}{2928}$ della piena proprietà:

- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 258, cat. C/2 cl. 10 mq. 143, superficie catastale mq. 151, rendita euro 177,25;
- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 253, cat. C/6 cl. 4 mq. 360, superficie catastale mq. 390, rendita euro 911,03;

- Foglio 58 - Particella 350 subalterno 252, cat. C/6 cl. 4 mq. 360, superficie catastale mq. 388, rendita euro 911,03;
- Foglio 58 - Particella 543, cat. F/1 mq. 2'399.

Beni catastalmente intestati a [REDACTED] con sede in Rubano (PD) nella quota di $\frac{3}{24}$ di proprietà per quanto riguarda l'appartamento e di $\frac{3}{2928}$ di proprietà degli accessori a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Attianese rep. 9330 racc. 4699 del 04.03.2010.

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Chioggia (VE) - Via delle Nazioni Unite

Quota di proprietà di $\frac{1}{896}$ della piena proprietà:

- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 20, cat. F/1 mq. 70;
- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 21, cat. F/1 mq. 22;
- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 23, cat. F/1 mq. 47;
- Foglio 58 - Particella 937 subalterno 24, cat. F/1 mq. 45.

Beni catastalmente intestati a [REDACTED] con sede in Rubano (PD) nella quota di $\frac{1}{896}$ di proprietà a seguito di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero Notaio Noto rep. 105928 racc. 28797 del 12.11.2010.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Isolaverde è una frazione a sud del Comune di Chioggia nata negli anni sessanta sull'isola denominata Isola del Bacucco, ma ad oggi tutto il territorio affacciato sul mare viene comunemente chiamato Isolaverde, un litorale costituito da una spiaggia fiancheggiata da dune ricche di flora e fauna.

Originariamente era scarsamente abitata, ma con lo sviluppo della vicina Sottomarina, la parte dell'Isola del Bacucco più vicina al mare iniziava ad orientarsi al turismo, con la progressiva costruzione di residence, campeggi, stabilimenti balneari e nuove attività commerciali, molto importanti per l'economia locale.

Proprio in questa fase di sviluppo economico, nei primi anni settanta cominciava la costruzione del "Residence Stella", posizionato a pochi passi dal mare e costituito da due fabbricati gemelli con interposte le aree comuni di svago, quali le piscine, il bar ed il ristorante.

Trattasi di due corpi di fabbrica sviluppati su otto livelli fuori terra ed un livello interrato, di complessive 128 unità abitative, le cui fondazioni sono verosimilmente a platea, con strutture in elevazione in telaio di calcestruzzo armato e tamponamenti perimetrali in muratura pesante, i solai in laterocemento.

Nel fabbricato affacciato alla strada, al piano terra, trova posto il bene oggetto di perizia: trattasi di monolocale con accesso esclusivamente dall'esterno tramite un gradino, a scendere, che suddivide una modesta corte delimitata da muretta dallo scoperto comune. La porta d'ingresso è ampia, a sue ante in alluminio anodizzato e vetro serigrafato, e si apre direttamente sull'unico ambiente dell'appartamento che costituisce sia zona giorno sia zona notte. All'interno di questo locale, inserita in una nicchia, si trova

l'angolo cottura e, in fondo alla stanza, un piccolo disimpegno fa da antibagno all'unico servizio igienico cieco del monolocale.

Le finiture dell'alloggio sono riconducibili all'epoca di costruzione, la porta d'ingresso e le pavimentazioni in klinker confermerebbero la originaria destinazione immobiliare ad autorimessa. Il piano terra, infatti, nella concessione edilizia del 1970 doveva costituire un garage con tutti i posti auto necessari all'edificio, ma già dalla pratica edilizia successiva, relativa ad una manutenzione straordinaria del 1982, la pianta del piano terra veniva sostituita dalla pianta del piano tipo destinato ad abitativo; situazione questa sanata nel 1985.

L'impianto elettrico appare conforme agli standard dell'epoca di costruzione e non sembrerebbe presente l'impianto di riscaldamento, ma solamente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionato nell'antibagno. Non è presente una stufa a gas nella cucina, ma solamente una piccola piastra elettrica.

A completamento dell'unità immobiliare descritta vi è quota parte di due autorimesse ed un magazzino, così come meglio precisato nella descrizione catastale. Si tratta dei locali situati al livello interrato dell'insediamento e costituenti autorimessa collettiva, suddivisa in posti auto coperti, nonché un magazzino in parte usato come deposito biciclette.

Costituisce, infine, parte del lotto, quota parte di alcune aree urbane, identificabili in tredici posti auto scoperti situati al di là del confine sud dell'insediamento.

L'unità immobiliare, nel complesso, presenta uno stato d'uso e manutenzione appena sufficiente per edifici dell'epoca.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica la particella 350 del foglio 58 del Comune di Chioggia (VE) ricade parte in sottozona B2 "Sottozone residenziale di completamento", parte in "Tracciati viari di nuova formazione" e parte in area non normata dal piano vigente.

La particella 543 del foglio 58 del Comune di Chioggia (VE) ricade parte in sottozona B2 "Sottozone residenziale di completamento" e parte in area non normata dal piano vigente.

La particella 937 del foglio 58 del Comune di Chioggia (VE) ricade in sottozona B2 "Sottozone residenziale di completamento".

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, foglio 58: mappale 487, mappale 549, area demaniale, mappale 702, mappale 758, mappale 693, mappale 542, mappale 939, viabilità identificata nella Via delle Nazioni Unite.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

QUESITO

- *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Nessuno, trattandosi di persona giuridica.

VINCOLI - LOTTO UNO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di stima e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura di liquidazione giudiziale ad eccezione di quanto indicato nella convenzione edilizia del 11.11.2021 per quanto riguarda il LOTTO UNO.

VINCOLI - LOTTO DUE

Per quanto riguarda invece il LOTTO DUE, nell'atto di conferimento in società sono richiamati vincolo di non ulteriore edificabilità in relazione al mappale 942 del foglio 18 costituito con atto a ministero Notaio Pavanello rep. 122657 del 21.05.1977, trascritto ai nn.ri 8291 RG e 6475 RP in data 03.06.1977 e vincolo di non ulteriore edificabilità in relazione al mappale 975 del foglio 18 costituito con atto a ministero Notaio Accardo rep. 30616 del 13.04.1982, trascritto ai nn.ri 7660 RG e 6468 RP in data 1982, oltre alla precisazione che una fascia di terreno larga circa ml. 5 lungo i mappali 982, 955, 367, 975 e 972, corrente ad ovest e a sud, sarebbe da tempo immemorabile adibita a passaggio pedonale e carraio per l'accesso ed il recesso ai limitrofi fabbricati. Nel conferimento in società viene inoltre dichiarato come tali vincoli avrebbero perso qualunque efficacia.

Si ritiene, dunque, che per il LOTTO DUE non sussistano formalità relative a vincoli ed oneri o trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura di liquidazione giudiziale ad eccezione della convenzione edilizia del 16.07.2021.

VINCOLI - LOTTO TRE

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni di cui al LOTTO TRE e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura di liquidazione giudiziale.

5. Formalità pregiudizievoli

QUESITO

- *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, LOTTI UNO e DUE, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 11.10.2024:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca di concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo dell'Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 3597/7721 del 09.09.2021. iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 39029 RG e 6761 RP in data 10.09.2021, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante gli immobili catastalmente censiti presso il Comune di Albignasego (PD) al foglio 16 mappale 1761 subalterni 2 e 3 e mappale 1372 subalterni 5 e 4 - beni oggetto della liquidazione giudiziale;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- II. Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale in forza di atto giudiziario del Tribunale di Padova rep. 64/2024 del 18.04.2024, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 23396 RG e 16751 RP in data 20.06.2024 a favore della MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] gravante gli immobili catastalmente censiti presso il Comune di Albignasego (PD) al foglio 16 mappale 1761 subalterni 2 e 3 e mappale 1372 subalterni 5 e 4 e mappale 1045 - beni oggetto della liquidazione giudiziale.

Dal 20.06.2024 al 11.10.2024, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano gli immobili oggetto della presente procedura, oltre alle accettazioni tacite di eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] trascritte ai nn.ri 28009 RG e 19960 RP e nn.ri 28010 RG e 19961 RP in data 19.07.2024, al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni.

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, LOTTO TRE, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 11.10.2024:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca di concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo dell'Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 3597/7721 del 09.09.2021. iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia ai nn.ri 5615 RG e 717 RP in data 10.09.2021, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante l'immobile catastalmente censito presso il Comune di Chioggia (VE) al foglio 58 mappale 350 subalterno 179 - bene oggetto della liquidazione giudiziale;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale in forza di atto giudiziario del Tribunale di Padova rep. 64/2024 del 18.04.2024, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia ai nn.ri 3572 RG e 2684 RP in data 18.06.2024 a favore della MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] - gravante gli immobili catastalmente censiti presso il Comune di Chioggia (VE) al foglio 58 mappale 350 subalterni 258, 253, 252, 179 e mappale 543, nonché al mappale 937 subalterni 20, 21, 23 e 24 - beni oggetto della liquidazione giudiziale.

Dal 18.06.2024 al 11.10.2024, presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano gli immobili oggetto della presente procedura, oltre alle accettazioni tacite di eredità in morte di [REDACTED] 13.03.1997 da parte [REDACTED] trascritte ai nn.ri 4565 RG e 3440 RP e nn.ri 4566 RG e 3441 RP in data 01.08.2024, al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni.

6. Regolarità edilizia

QUESITO

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;*
- *in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili da liquidare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Albignasego (PD) in data 05.09.2024 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 08.08.2024;
- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Chioggia (PD) in data 17.09.2024 e 24.09.2024 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 08.08.2024;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (16.05.2024, 30.05.2024, 31.05.2024, 03.06.2024, 14.06.2024, 17.06.2024, 27.06.2024, 28.06.2024, 09.07.2024, 11.07.2024, 12.07.2024, 16.07.2024, 17.07.2024, 18.07.2024, 19.07.2024, 22.07.2024, 01.08.2024, 05.08.2024, 06.08.2024, 07.08.2024, 08.08.2024, 09.08.2024, 18.08.2024, 19.08.2024, 20.08.2024, 22.08.2024, 30.08.2024, 03.09.2024, 04.09.2024, 06.09.2024, 10.09.2024, 11.09.2024, 19.09.2024, 10.10.2024, 11.10.2024)

in base alle quali sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia, i quali sono risultati completi e regolari.

LOTTO UNO

Agli atti del Comune di Albignasego (PD) risultano depositate:

- Licenza per costruzione edilizia reg.n. 83/64 prot.n. 4845 per la costruzione di un fabbricato ad uso carrozzeria ed abitazione rilasciata a Fiorese Giuseppe in data 26.06.1964, comprensiva di progetto;
- Licenza per costruzione edilizia reg.n. 30/71 prot.n. 127 per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e magazzino rilasciata a [REDACTED] in data 18.02.1971, comprensiva di progetto;
- Sanatoria di opere edilizie abusive reg.n. 1640 prot.n. 534186 del 09.04.1990, comprensiva di documentazione fotografica e progetti;
- Autorizzazione per abitabilità/agibilità reg.n. 1640 del 09.04.1990;
- Autorizzazione edilizia gratuita n. 547 del 15.12.1988 prot.n. 1549188 per l'esecuzione di opere costituenti impianti tecnologici per edifici già esistenti a nome di [REDACTED] comprensiva di progetti e successiva denuncia di ultimazione lavori del 30.12.1989;
- Concessione per eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica, Concessione n. 181 prot.n. 835 del 28.12.1993 per la parziale sopraelevazione di fabbricato ad uso artigianale commerciale rilasciata a [REDACTED] e comprensiva di progetti;

- Concessione n. 73 prot. 18030/1998 del 13.05.2002 per parziale sopraelevazione di fabbricato ad uso artigianale e commerciale a nome di [REDACTED]
- Domanda di autorizzazione per l'immissione di scarico di insediamento civile nella pubblica fognatura a nome di Fiorese Tiziano del 21.05.2003;
- Verbale di regolare esecuzione per attivazione scarichi in fognatura nera prot.n. 1222 del 19.08.2003 a nome di [REDACTED]
- Certificato di prevenzione incendi a nome di [REDACTED] [REDACTED] prot. 2869 prot. 12297/03 del 05.09.2003;
- Domanda di autorizzazione di agibilità prot.n. 15483 del 12.08.2003 in relazione alla C.E. 181/1993 e successiva variante 73/2002;

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Albignasego (PD), visto il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 e s.m.i.; vista la zonizzazione del P.R.G. approvato con provvedimento Giunta Regionale n. 1341 del 07.05.2004 ed esecutivo in data 16.06.2004; vista la D.G.R.V. n. 1137 del 18.03.2005 di approvazione definitiva della Variante generale al P.R.G., ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n. 61 del 27.06.1985 e pubblicata sul B.U.R. della Regione Veneto n. 38 del 12.04.2005; visti gli articoli 16 e 17 del vigente Regolamento Edilizio; visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) della Comunità Metropolitana di Padova, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 22 febbraio 2012, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16 marzo 2012; vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 4147 del 30.12.2008, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 7 del 20.01.2009, avente per oggetto "Comune di Albignasego. Piano Regolatore Regionale - Variante parziale. Approvazione con modifiche d'ufficio. Articolo 45 della L.R. n. 61 del 27.6.1985"; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 18.6.2009, avente per oggetto "Adeguamento degli elaborati del P.R.G.: Presa d'atto", con la quale si prendeva atto dell'aggiornamento degli elaborati, che compongono il P.R.G., alle decisioni regionali ed alle varianti parziali ex articolo 50, 4° comma, della L.R. n. 61/1985; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19.02.2013, avente per oggetto "Piano di assetto del territorio. Adozione"; visto il Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 4 del 16.01.2015, avente ad oggetto: "Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. - Comune di Albignasego (PD) - Approvazione ai sensi dell'art. 14, comma 6, della Legge Regione Veneto n. 11/2004", pubblicato sul B.U.R. del Veneto n. 12 del 30.01.2015; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.7.2016, avente per oggetto "Aggiornamento del P.R.G., ora P.I. (Piano degli Interventi), a seguito dell'approvazione del P.A.T., con l'introduzione delle varianti cartografiche e normative intervenute da maggio 2009 fino alla variante al P.R.G. n. 54. Presa d'atto"; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18.07.2017, avente per oggetto "Approvazione variante n. 6 al P.I. delib.C.C. 19/2017. Accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 L.R. n. 11/2004, Società

Agricola San Tommaso s.s. Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004 ecc.”; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29.01.2019, avente per oggetto “Variante n. 7 al P.I. Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004.”; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 02.04.2019, avente per oggetto “Variante n. 7 al P.I. Approvazione adeguamento definitivo degli elaborati a prescrizioni, indicazioni contenute nella Deliberazione di C.C. n. 4 del 29.01.2019 avente ad oggetto: “Variante n. 7 al P.I. Esame osservazioni, controdeduzioni e approv.”; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 14.11.2022, avente per oggetto “Approvazione variante n. 14/1 al P.I. delibera di consiglio comunale n. 13 del 14.04.2022; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 28.12.2023 pubblicata all’albo pretorio del Comune in data 15.01.2024, per approvazione Variante parziale n. 25 al Piano degli Interventi (P.I.) – Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili previste dall’art. 7 della L.R. 4/2015”; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28.12.2023 pubblicata all’albo pretorio del Comune in data 15.01.2024 - approvazione variante n. 22 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11”; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 05.04.2024, avente per oggetto “Esame osservazioni, controdeduzioni e approvazione variante n. 23 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11”. Tale variante è pertanto divenuta efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione all’Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 29.04.2024. Dato atto che nella seduta del 25.07.2024 il Consiglio Comunale ha deliberato l’approvazione della variante n. 21 al P.I. (Recrod), divenuta efficace trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione all’Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 01.08.2024, e l’Adozione delle varianti n. 14/2A, 26 e 27 al P.I. a cui si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.; il Responsabile del Settore 5° Governo del Territorio, Mobilità e Transizione Ambientale certifica che l’area censuariamente descritta: Comune di Albignasego, Sezione Unica, foglio 16, mappali 1045 e 1372 presenta le seguenti destinazioni urbanistiche: Zona territoriale omogenea tipo: parte Z.T.O. B (B/143) - parte viabilità.

Si precisa che nel mappale n. 1372 vi è un’attività esistente da trasferire / da bloccare.

Dati tecnici: vedi Articolo 14 delle Norme Tecniche Operative del P.I. per la zona “Z.T.O. B - Aree residenziali urbane consolidate”; Articolo 33 delle Norme Tecniche Operative del P.I. “Attività produttive-commerciali in zona impropria”; Articolo 40 delle Norme Tecniche Operative del P.I. “Gasdotto - fasce di rispetto (D.M. 24/11/1984)”; Articolo 43 delle Norme Tecniche Operative del P.I. “Viabilità e relative fasce di rispetto (D.M. n. 1404/1968 - D.P.R. n. 495/1992 – D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.)”.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede, depositate in data 18.03.2002, che si allegano, rappresentano l’esatta distribuzione interna dei vani.

LOTTO DUE

Agli atti del Comune di Albignasego (PD) risultano depositate:

- Licenza edilizia prat.n. 136/77 per la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione rilasciata a Fiorese Giuseppe e Adriana in data 17.10.1977, comprensiva dei progetti;
- Segnalazione Certificato di Inizio Attività SCIA prot.n. 38356 del 02.12.2013 per la costruzione di un pergolato in legno nel giardino a nome di Fiorese Adriana, comprensiva dei progetti - opera non esistente al momento del sopralluogo.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Albignasego (PD), visto il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 e s.m.i.; vista la zonizzazione del P.R.G. approvato con provvedimento Giunta Regionale n. 1341 del 07.05.2004 ed esecutivo in data 16.06.2004; vista la D.G.R.V. n. 1137 del 18.03.2005 di approvazione definitiva della Variante generale al P.R.G., ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n. 61 del 27.06.1985 e pubblicata sul B.U.R. della Regione Veneto n. 38 del 12.04.2005; visti gli articoli 16 e 17 del vigente Regolamento Edilizio; visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) della Comunità Metropolitana di Padova, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 22 febbraio 2012, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16 marzo 2012; vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 4147 del 30.12.2008, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 7 del 20.01.2009, avente per oggetto "Comune di Albignasego. Piano Regolatore Regionale - Variante parziale. Approvazione con modifiche d'ufficio. Articolo 45 della L.R. n. 61 del 27.6.1985"; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 18.6.2009, avente per oggetto "Adeguamento degli elaborati del P.R.G.: Presa d'atto", con la quale si prendeva atto dell'aggiornamento degli elaborati, che compongono il P.R.G., alle decisioni regionali ed alle varianti parziali ex articolo 50, 4° comma, della L.R. n. 61/1985; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19.02.2013, avente per oggetto "Piano di assetto del territorio. Adozione"; visto il Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 4 del 16.01.2015, avente ad oggetto: "Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. - Comune di Albignasego (PD) - Approvazione ai sensi dell'art. 14, comma 6, della Legge Regione Veneto n. 11/2004", pubblicato sul B.U.R. del Veneto n. 12 del 30.01.2015; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.7.2016, avente per oggetto "Aggiornamento del P.R.G., ora P.I. (Piano degli Interventi), a seguito dell'approvazione del P.A.T., con l'introduzione delle varianti cartografiche e normative intervenute da maggio 2009 fino alla variante al P.R.G. n. 54. Presa d'atto"; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18.07.2017, avente per oggetto "Approvazione variante n. 6 al P.I. delib.C.C. 19/2017. Accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 L.R. n. 11/2004, Società Agricola San Tommaso s.s. Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004 ecc."; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29.01.2019, avente per oggetto "Variante n. 7 al P.I. Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004."; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 02.04.2019, avente per oggetto "Variante

n. 7 al P.I. Approvazione adeguamento definitivo degli elaborati a prescrizioni, indicazioni contenute nella Deliberazione di C.C. n. 4 del 29.01.2019 avente ad oggetto: "Variante n. 7 al P.I. Esame osservazioni, controdeduzioni e approv."; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 14.11.2022, avente per oggetto "Approvazione variante n. 14/1 al P.I. delibera di consiglio comunale n. 13 del 14.04.2022; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 28.12.2023 pubblicata all'albo pretorio del Comune in data 15.01.2024, per approvazione Variante parziale n. 25 al Piano degli Interventi (P.I.) – Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili previste dall'art. 7 della L.R. 4/2015"; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28.12.2023 pubblicata all'albo pretorio del Comune in data 15.01.2024 - approvazione variante n. 22 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11"; vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 05.04.2024, avente per oggetto "Esame osservazioni, controdeduzioni e approvazione variante n. 23 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11". Tale variante è pertanto divenuta efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 29.04.2024. Dato atto che nella seduta del 25.07.2024 il Consiglio Comunale ha deliberato l'approvazione della variante n. 21 al P.I. (Recred), divenuta efficace trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 01.08.2024, e l'Adozione delle varianti n. 14/2A, 26 e 27 al P.I. a cui si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.; il Responsabile del Settore 5° Governo del Territorio, Mobilità e Transizione Ambientale certifica che l'area censuariamente descritta: Comune di Albignasego, Sezione Unica, foglio 16, mappale 1761 presenta le seguenti destinazioni urbanistiche: Zona territoriale omogenea tipo: parte Z.T.O. B (B/114) - parte viabilità, ricadente in parte in fascia di rispetto di gasdotto/metanodotto.

Dati tecnici: vedi Articolo 14 delle Norme Tecniche Operative del P.I. per la zona "Z.T.O. B - Aree residenziali urbane consolidate"; Articolo 33 delle Norme Tecniche Operative del P.I. "Attività produttive-commerciali in zona impropria"; Articolo 40 delle Norme Tecniche Operative del P.I. "Gasdotto - fasce di rispetto (D.M. 24/11/1984)"; Articolo 43 delle Norme Tecniche Operative del P.I. "Viabilità e relative fasce di rispetto (D.M. n. 1404/1968 - D.P.R. n. 495/1992 – D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.)".

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede, depositate in data 28.04.2006, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.

LOTTO TRE

Agli atti del Comune di Chioggia (PD) risultano depositate:

- Licenza edilizia prot.n. 31781 del 30.07.1970 per la costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione rilasciata a Galante Remo e relativi progetti;
- Dichiarazione di abitabilità prot.n. 19925 del 31.07.1979;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 6515/82 del 23.05.1983 per la modifica della copertura da terrazza a tetto a più falde e relativi progetti;
- Concessione edilizia n. 632 prot.n. 57622-57623/85 per sanatoria di opere abusive rilasciata in data 20.10.2000 a Galante Remo, comprensiva dei progetti;
- Concessione edilizia n. 633 prot.n. 57624-57625/85 per sanatoria di opere abusive rilasciata in data 20.10.2000 a Galante Remo, comprensiva dei progetti;
- Permesso di costruire n. 153/05 prot.n. 16633/86-1 per sanatoria di opere abusive rilasciata in data 03.11.2005 a Galante Remo;
- Permesso di costruire n. 154/05 prot.n. 16633/86-2 per sanatoria di opere abusive rilasciata in data 03.11.2005 a Galante Remo;
- CILA per interventi di edilizia libera istanza n. 4420 del 22.10.2018 per opere riguardanti le parti comuni dell'edificio, prot.n. 53548 del 24.10.2018;
- Comunicazione del 15.11.2018 da parte del Comune in relazione alla richiesta di manutenzione straordinaria prot. 52939 del 22.10.2018;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica prot.n. 53044 del 11.11.2019 relativa alla CILA DEL 22.10.2018;
- Autorizzazione paesaggistica n. 22 prot.n.53548 del 12.02.2019 relativa alla richiesta del 24.10.2018;
- Supplemento di istruttoria SCIA-384-2018 prot.n. 53552 del 24.10.2018, con la quale, vista l'integrazione della documentazione prot.n. 12001 del 05.03.2019, si prestava parere positivo alla SCIA.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Chioggia (VE), visto l'art. 30, comma II° e III° del D.P.R. 06/06/2001 n.380, successive modifiche ed integrazioni; visto il vigente P.R.G., approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09; vista la delibera del C.C. n.148 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G. : Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati " requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburante"; visto il Piano Regolatore del Porto giusto Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1618 del 16/04/81; vista la variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, approvato con deliberazione della C.C.

n. 185 del 22/12/2009; vista la perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge; visti i vigenti vincoli ambientali identificati dal D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004; vista la conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M. 9/2/1990; visto il Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. supplemento n. 8 del 26/1/96; visto il perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267, il Responsabile del Settore Urbanistica Servizio Pianificazione dichiara che il terreno catastalmente identificato dal mappale 350 del foglio 58 ricade secondo il P.R.G. vigente parte in sottozona B2 "Sottozone residenziale di completamento", parte in "Tracciati viari di nuova formazione" e parte in area non normata dal piano vigente e secondo la Delibera C.C. 148 del 22.10.2009 in Zona 2, e ricade all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato del D.IGS. n. 42 del 22.01.2004 - D.M. 1/8/85 (Brenta e Adige) e all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Il terreno catastalmente identificato dal mappale 543 del foglio 58 ricade secondo il P.R.G. vigente parte in sottozona B2 "Sottozone residenziale di completamento" e parte in area non normata dal piano vigente e secondo la Delibera C.C. 148 del 22.10.2009 in Zona 2, e ricade all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato del D.IGS. n. 42 del 22.01.2004 - D.M. 1/8/85 (brenta e Adige) e all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Il terreno catastalmente identificato dal mappale 937 del foglio 58 ricade secondo il P.R.G. vigente parte in sottozona B2 "Sottozone residenziale di completamento" e secondo la Delibera C.C. 148 del 22.10.2009 in Zona 2, e ricade all'interno delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato del D.IGS. n. 42 del 22.01.2004 - D.M. 1/8/85 (brenta e Adige) e all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede, depositate in data 23.01.2020 per quanto riguarda l'appartamento ed in data 24.02.2020 e 20.03.2020 per quanto riguarda le parti comuni, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.

7. Valutazione QUESITO

- *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;*
- *il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*
- *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella*

commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

VALUTAZIONE LOTTO UNO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio di stima.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del settembre 2024;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2023 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono

già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adotterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN ROMA, 263 - ALBIGNASEGO (PD)

foglio 16 mappale 1372 sub. 4		negozio (cat. C/1)		
<i>Piano terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Negozio - esposizione con ufficio	mq.	180,60	100%	180,60
Totale superficie da progetto ragguagliata		mq.		180,60
foglio 16 mappale 1372 sub. 5		unità a destinazione industriale (cat. D/7)		
<i>Piano terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Laboratorio artigianale e cabine verniciatura	mq.	400,12	100%	400,12
Spogliatoio	mq.	15,79	100%	15,79
Servizio igienico e vano scale	mq.	17,91	100%	17,91
Deposito colori	mq.	5,78	100%	5,78
Impianto aspirazione e locali filtraggio	mq.	11,53	100%	11,53
Centrale termica	mq.	6,08	100%	6,08
Corte esclusiva	mq.	167,68	10%	16,77
<i>Piano primo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Deposito automezzi	mq.	598,96	100%	598,96
Soppalco	mq.	70,65	30%	21,20
Rampa	mq.	53,88	30%	16,16
Totale superficie da progetto ragguagliata		mq.		1.110,30
foglio 16 mappale 1045		area urbana (cat. F/1)		
<i>Piano terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Area urbana	mq.	25,00	100%	25,00
Totale superficie da progetto ragguagliata		mq.		25,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

VALUTAZIONI

VALUTAZIONE LOTTO UNO					
	Superficie		euro/mq	=	Valori
Negozio	180,60	€	750,00	=	€ 135.450,00
Edificio a destinazione industriale	1110,30	€	280,00	=	€ 310.884,00
Area urbana	25,00	€	5,00	=	€ 125,00
Valore complessivo immobili		€			446.459,00

Per semplicità di lettura si espone la ripartizione nelle quote di proprietà:

valore quota di proprietà di XXXXXXXXXX euro $446'459,00 * \frac{3}{12} =$ euro 111'614,75

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI REALIZZO

dell'intero LOTTO UNO oggetto di stima, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato in **complessivi euro 110'000,00 (euro centocinquantunomilacinquecento,00)**.

VALUTAZIONE LOTTO DUE

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio di stima.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del settembre 2024;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2023 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI
IMMOBILE IN VIA SANT'ANDREA, 42 - ALBIGNASEGO (PD)

foglio 16 mappale 1761 sub. 2		abitazione di tipo civile (cat. A/2)		
<i>Piano terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Ingresso	mq.	2,34	100%	2,34
Sala da pranzo	mq.	29,20	100%	29,20
Ingresso con vano scale	mq.	15,92	100%	15,92
Soggiorno	mq.	17,02	100%	17,02
Studio	mq.	10,58	100%	10,58
Servizio igienico	mq.	5,52	100%	5,52
Lavanderia	mq.	10,15	100%	10,15
<i>Piano primo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Disimpegno su vano scale	mq.	8,82	100%	8,82
Disimpegno	mq.	10,57	100%	10,57
Camera	mq.	10,49	100%	10,49
Camera	mq.	17,20	100%	17,20
Camera	mq.	17,00	100%	17,00
Servizio igienico	mq.	6,89	100%	6,89
Camera	mq.	22,23	100%	22,23
Camera	mq.	20,90	100%	20,90
Poggioli	mq.	29,32	30%	8,80
Totale superficie da progetto raggugiata		mq.		213,63

foglio 16 mappale 1761 sub. 3		autorimessa (cat. C/6)		
<i>Piano terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Autorimessa	mq.	32,04	100%	32,04
<i>Piano interrato</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Cantina	mq.	16,09	40%	6,44
Totale superficie da progetto raggugiata		mq.		38,48

VALUTAZIONI
VALUTAZIONE LOTTO DUE

	Superficie		euro/mq	=	Valori
Abitazione	213,66	€	850,00	=	€ 181.613,55
Autorimessa	38,48	€	425,00	=	€ 16.354,00
	Valore complessivo immobili		€		197.967,55

Per semplicità di lettura si espone la ripartizione nelle quote di proprietà:

valore quota di proprietà di [REDACTED] euro $197'967,55 * \frac{3}{24} =$ euro 24'745, 95

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI REALIZZO

del LOTTO DUE oggetto di stima, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato in **complessivi euro 24'500,00 (euro ventiquattromilacinquecento,00)**.

VALUTAZIONE LOTTO TRE

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio di stima.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti dell'aprile 2024;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2023 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN VIALE DELLE NAZIONI UNITE,84 - CHIOGGIA (VE)
foglio 58 mappale 350 sub. 179 abitazione di tipo economico (cat. A/3)

<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Soggiorno con angolo cottura e camera	mq.	21,80	100%	21,80
Servizio igienico	mq.	3,02	100%	3,02
Disimpegno	mq.	2,07	100%	2,07
Corte esclusiva	mq.	5,16	10%	0,52

Totale superficie da progetto raggugiata	mq.	27,41
---	------------	--------------

foglio 58 mappale 350 sub. 258	magazzino (cat. C/2)
foglio 58 mappale 350 sub. 252	autorimessa (cat. C/6)
foglio 58 mappale 350 sub. 253	autorimessa (cat. C/6)
foglio 58 mappale 543	area urbana (cat. F/1)

<i>Piano Interrato</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Magazzino	mq.	151,00	100%	151,00
Autorimessa	mq.	388,00	100%	388,00
Autorimessa	mq.	390,00	100%	390,00
Area urbana	mq.	2399,00	100%	2399,00

Totale superficie da progetto raggugiata	mq.	3328,00
---	------------	----------------

foglio 58 mappale 937 sub. 20	area urbana (cat. F/1)
foglio 58 mappale 937 sub. 21	area urbana (cat. F/1)
foglio 58 mappale 937 sub. 23	area urbana (cat. F/1)
foglio 58 mappale 937 sub. 24	area urbana (cat. F/1)

<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Area urbana	mq.	70,00	100%	70,00
Area urbana	mq.	22,00	100%	22,00
Area urbana	mq.	47,00	100%	47,00
Area urbana	mq.	45,00	100%	45,00

Totale superficie da progetto raggugiata	mq.	184,00
---	------------	---------------

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

VALUTAZIONI
VALUTAZIONE LOTTO TRE

	Superficie		euro/mq		Valori
Appartamento	27,41	€	1.850,00	= €	50.708,50
Magazzino ed Autorimesse	929,00	€	250,00	= €	232.250,00
Area urbana (mapp.543)	2399,00	€	100,00	= €	239.900,00
Aree urbane	184,00	€	100,00	= €	18.400,00
	Valore complessivo immobili	€			541.258,50

Per semplicità di lettura si espone la ripartizione nelle quote di proprietà:

valore quota di proprietà di ██████████ (appartamento): euro 50'708,50 * $\frac{3}{24}$ = euro 6'338,56

valore quota di proprietà di ██████████ (magazzino, autorimesse ed area urbana):
euro 472'150,00 * $\frac{3}{2928}$ = euro 483,76

valore quota di proprietà di DELTA srl (aree urbane): euro 18'400,00 * $\frac{1}{896}$ = euro 20,53

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI REALIZZO

dell'intero LOTTO UNO oggetto di stima, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato in complessivi euro 6'800,00 (euro seimilaottocento,00).

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali, trattasi inoltre di unità allo stato grezzo l'una e di terreni il secondo lotto.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova l'undici ottobre duemilaventiquattro

Geom. Giuseppe Polignano

