

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. V. Cantelli
Liquidatore Giudiziale | dott. M. Pivotti
Consulente tecnico | arch. F. Fontana

Liquidazione giudiziale 93.2023
Evolution House
nuove soluzioni edili e cartongesso
società a responsabilità limitata semplificata
c.fisc./p.iva 05107250283

01

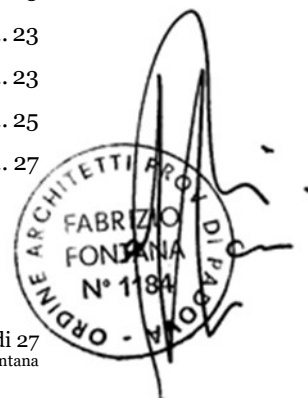
relazione di stima
beni immobili in Trebaseleghe | Pd

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

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

Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	3
0.1.	incarico	3
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	3
0.3.	limiti.....	4
0.4.	assunzioni	5
0.5.	criteri generali di stima adottati.	6
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	9
capitolo 1.	lotto unico unità residenziale cielo terra oltre a autorimessa e scoperto in edificio bifamigliare situata al civico 14 della via Luigi Biancon a Trebaseleghe di Padova. Formano parte del compendio anche 2 piccole porzioni di terreno (una in quota parziale).	11
1.1.	lotto unico diritto stimato.....	11
1.2.	lotto unico ubicazione dei beni.....	12
1.3.	lotto unico qualità dei beni.....	12
1.4.	lotto unico composizione dei beni.....	12
1.5.	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.	13
1.6.	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	14
1.7.	lotto unico storia catastale dei beni.....	15
1.8.	lotto unico confini catastali dei beni.	16
1.9.	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	17
1.10.	lotto unico provenienza dei beni.	17
1.11.	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	18
1.12.	lotto unico condominio.....	18
1.13.	lotto unico vincoli ed oneri	18
1.14.	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	19
1.15.	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.	22
1.16.	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	23
1.17.	lotto unico attestazione di prestazione energetica	23
1.18.	lotto unico descrizione dei beni.....	23
1.19.	lotto unico valore stimato.....	25
.	allegati	27



capitolo 0. premesse generali

0.1. incarico

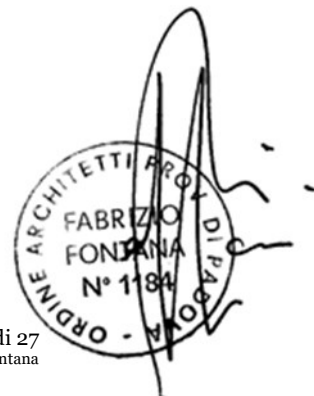
In data 30 ottobre 2023 il giudice delegato Dott. Guido Marzella su proposta del dottor Michele Pivotti, liquidatore giudiziale della procedura, autorizzava la
5 nomina dello scrivente architetto **Fabrizio Fontana**, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, quale esperto stimatore dei beni immobili nelle disponibilità della Liquidazione giudiziale 93.2023
10 denominata Evolution House - nuove soluzioni edili e cartongesso - società a responsabilità limitata semplificata con sede al civico 7/a della via Pacinotti a Piombino Dese (Pd), c.fisc./p.iva 05107250283, avente ad oggetto l'attività immobiliare in genere, legalmente rappresentata dal signor ██████████

██████████
Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con le verifiche di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi nonché a procedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di apertura della
20 liquidazione giudiziale.

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

25 0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite

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

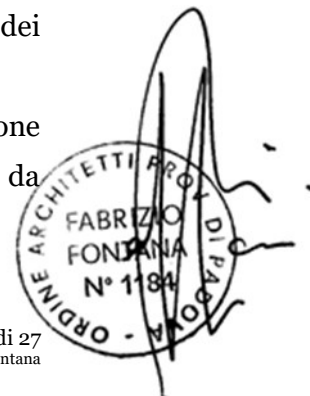


- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti alla procedura, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- 30 • accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare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

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

0.3. limiti

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei
45 beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, rispondenza alle norme degli impianti e delle stratigrafie degli involucri edili, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure e rilevazioni a campione in fase di sopralluogo;
- 50 B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo;
- C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da
55 parte degli organi e/o enti preposti nonché a onorari professionali;



D. Impossibilità di analizzare la natura dei terreni e dei materiali da costruzione dei fabbricati al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli;

0.4. assunzioni

60 E. Si assume che i beni siano da considerarsi liberi così come riferito dalla Curatela e potuto accertare dallo scrivente;

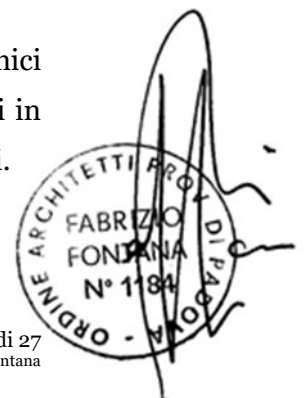
F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici ancorché eventuali verifiche successive dovessero rilevare
65 difformità poiché la vendita è comunque da intendersi a corpo e non a misura;

G. Per quanto non riportato nella presente valutazione si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità
70 conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei allo scrivente e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti tecnici redattori di progetti, direzione lavori e/o asseveranti);

H. Si assume che le previsioni urbanistiche coincidano con quelle ricavate dagli
75 strumenti urbanistici vigenti rinvenibili sul sito istituzionale del Comune di Competenza;

I. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo
80 indicativi e non vincolanti.

J. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dagli Uffici Tecnici Comunali interessati dall'istanza di accesso all'uopo presentata con i dati in possesso coincidano con tutto il materiale presente presso gli archivi stessi.



85 K. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i fabbricati e/o agricoli siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

0.5. criteri generali di stima adottati.

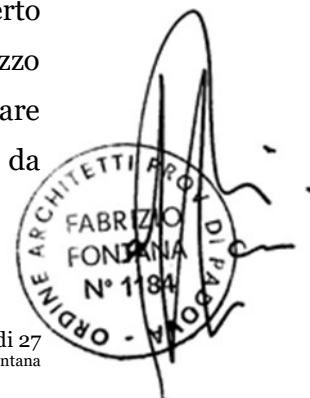
90 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con*
95 *prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi
100 ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel
105 mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo
110 ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da



permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

115 – “... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

125 La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

130 Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono
135 rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile
140 edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.



Per la presente relazione si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

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

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

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

155 I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

160 Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

165 *caratteristiche intrinseche*

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- 170 ○ Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;

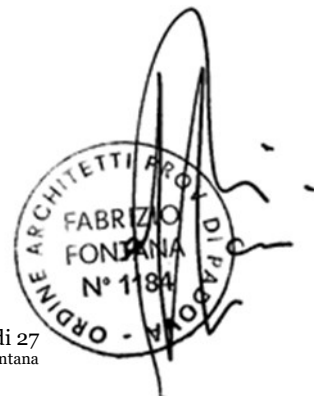


- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- 175 ○ Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla
180 rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e
185 conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola
190 del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta
195 dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

o.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nelle disponibilità (anche in quota) della procedura risultano i seguenti:
200



1. Nceu, TREBASELEGHE(PD) VIA LUIGI BIANCON n. 14 Piano T-1, **foglio 18, mappale 2175, sub 7**, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, rendita Euro 681,72;
2. Nceu, TREBASELEGHE(PD) VIA LUIGI BIANCON n. 14 Piano T, **foglio 18, mappale 2175, sub 8**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 27 m2, rendita Euro 50,20;
- 205 3. Nct, TREBASELEGHE(PD), **foglio 18, mappale 2177**, tipo SEMINATIVO, Classe 1, consistenza 89, rendita R.D. Euro 0,92; R.A. Euro 0,55
4. Nct, TREBASELEGHE(PD), **foglio 18, mappale 2176**, tipo SEMINATIVO, Classe 1, consistenza 277, rendita R.D. Euro 2,86; R.A. Euro 1,72

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

215

lotto unico (*beni da 1 a 4 precedente elenco*)

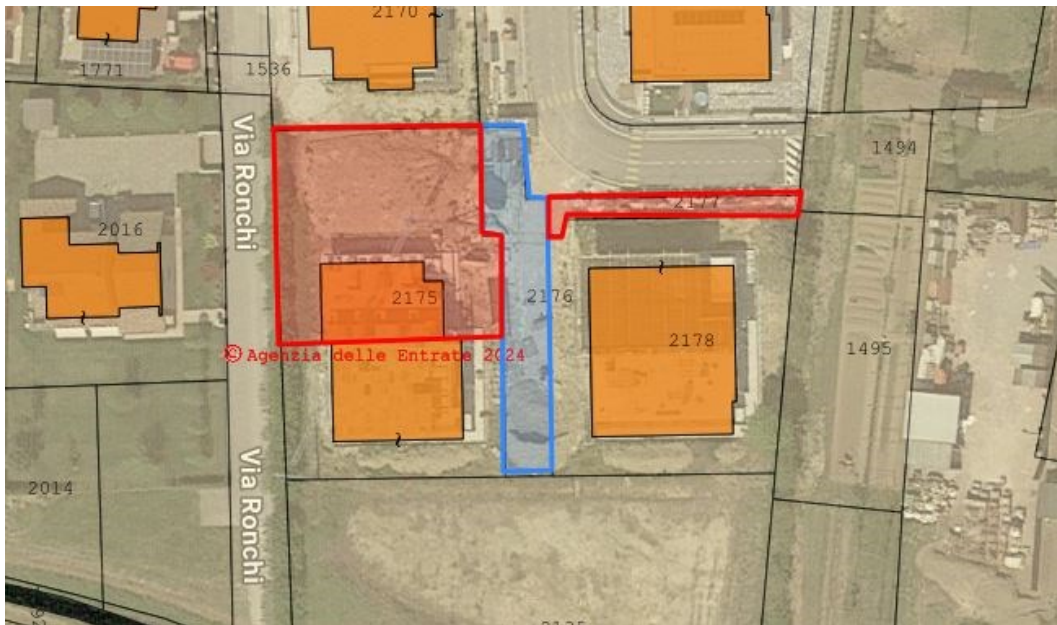
unità residenziale cielo terra oltre a autorimessa e scoperto in edificio bifamigliare situata al civico 14 della via Luigi Biancon a Trebaseleghe di Padova.

220 Formano parte del compendio anche 2 piccole porzioni di terreno (una in quota parziale)



225

capitolo 1. lotto unico | unità residenziale cielo terra oltre a autorimessa e scoperto in edificio bifamiliare situata al civico 14 della via Luigi Biancon a Trebaseleghe di Padova. Formano parte del compendio anche 2 piccole porzioni di terreno (una in quota parziale).



230

Figura 1 | individuazione delle particelle oggetto della presente (in rosso la piena proprietà in azzurro la proprietà parziale 1/6)

1.1. lotto unico | diritto stimato

quota 1/1 di proprietà dei beni particelle 2175 e 2177

quota 1/6 di proprietà dei beni particella 2176

235

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché l'eventuale quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

240



La stima/vendita è da considerarsi a corpo e non a misura.

1.2. lotto unico | ubicazione dei beni

Comune di Trebaseleghe (Pd) - via Luigi Biancon, 14

Coordinate geografiche Lat. 45°35'27.7"N / Long. 12°02'19.0"E

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

1.3. lotto unico | qualità dei beni

n. 1 unità residenziale

n. 1 unità autorimessa

250 n.2 terreni ad uso viabilità parcheggio e viabilità pedonale e carrabile (in censo agricoli).

1.4. lotto unico | composizione dei beni¹

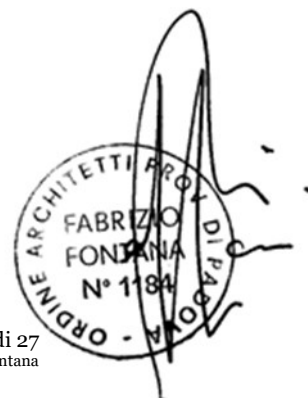
2175/sub 7 e 8 (quota 1/1 proprietà)

Piano terra

- INGRESSO di circa arrotondati mq. 11,50 - (sub 7)
- 255 • DISIMPEGNO di circa arrotondati mq. 11,00 - (sub 7)
- CAMERA di circa arrotondati mq. 11,50 - (sub 7)
- BAGNO di circa arrotondati mq. 6,50 - (sub 7)
- CAMERA di circa arrotondati mq. 12,50 - (sub 7)
- CABINA ARMADIO di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 7)
- 260 • CAMERA di circa arrotondati mq. 17,00 - (sub 7)
- VANO TECNICO di circa arrotondati mq. 7,00 - (sub 7)
- GARAGE di circa arrotondati mq. 26,50 - (sub 8)
- PORTICO di circa arrotondati mq. 16,50 - (sub 7)

Piano primo

¹ Consistenze ricavate su titolo abilitativo e/o censo pertanto parzialmente difformi da consistenza reale.

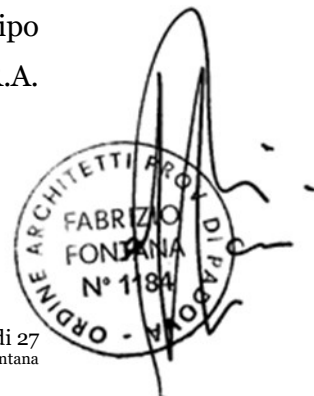


- 265
- SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA di circa arrotondati mq. 61,00 - (sub 7)
 - ANTI WC E WC di circa arrotondati mq. 4,50 - (sub 7)
 - VANO TECNICO SU TERRAZZA di circa arrotondati mq. 2,00 - (sub 7)
 - oltre a scoperto a giardino non inerbito e zona di accesso e manovra per complessivi circa arrotondati mq. 570,00.
- 270
- 2176 (quota proprietà 1/6)
- scoperto con destinazione di progetto viabilità e parzialmente parcheggi su strada di circa censuari arrotondati mq. 277,00.
- 2177 (quota 1/1 proprietà)
- 275
- scoperto con destinazione di progetto viabilità e parzialmente parcheggi su strada di circa censuari arrotondati mq. 89,00.

1.5. lotto unico | identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 280
- 1 | Nceu, TREBASELEGHE (PD) VIA LUIGI BIANCON n. 14 Piano T-1, **foglio 18, mappale 2175, sub 7**, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, rendita Euro 681,72;
- 2 | Nceu, TREBASELEGHE (PD) VIA LUIGI BIANCON n. 14 Piano T, **foglio 18, mappale 2175, sub 8**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 27 m2, rendita Euro 50,20;
- 285
- Insistenti su porzione di particella così individuata al catasto terreni:
- Nct, TREBASELEGHE (PD) **foglio 18, mappale 2175**, ente urbano di complessivi 1.270 mq censuari;
- oltre a:
- 290
- 3 | Nct, TREBASELEGHE(PD), **foglio 18, mappale 2177**, tipo SEMINATIVO, Classe 1, consistenza 89 mq, rendita R.D. Euro 0,92; R.A. Euro 0,55;



4 | Nct, TREBASELEGHE(PD), **foglio 18, mappale 2176**, tipo SEMINATIVO, Classe 1, consistenza 277 mq, rendita R.D. Euro 2,86; R.A. Euro 1,72;

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

- EVOLUTION HOUSE-NUOVE SOLUZIONI EDILI E CARTONGESSO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA con sede a PIOMBINO DESE (PD)

c. fisc. 05107250283

300 | proprietà 1/1 (beni 1,2 e 3)

proprietà 1/6 (bene 4)

Si veda allegato 01

1.6. lotto unico | correttezza dell'accatastamento.

305 | Premettendo che non forma parte dell'incarico la rilevazione metrica e topografica e che pertanto la corrispondenza degli elaborati in censo e/o fra confini reali e confini eventualmente materializzati non potrà essere oggetto di contestazione degli acquirenti, si rileva sostanziale conformità con lo stato di fatto a meno di:

- il locale vano tecnico al piano terra a sud è in realtà un bagno;
- 310 | • il locale soggiorno al piano primo presenta planimetria differente;
- le altezze nette del piano primo sono inferiori per la presenza di porzioni di controsoffitto.

L'aggiornamento delle non conformità rilevate permarrà a carico dell'acquirente i beni con costi a proprio carico da ritenersi già compresi e valutati in valore finale
315 | di stima.

Si veda allegato 02



1.7. lotto unico | storia catastale dei beni.

Ai fabbricati le unità derivano da²:

2175/sub 7 e 8 (quota 1/1 proprietà)

- 320 • 18/2175/7-8/8 vani | variazione del 04/03/2021 Pratica n. PD0020114 in atti dal 05/03/2021 divisione-fusione-variazione di toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano (n. 8551.1/2021).
- 18/2175/1-2/F3 | Costituzione del 20/03/2020 Pratica n. PD0031233 in atti dal 23/03/2020 costituzione (n. 610.1/2020).
- 325 • 18/2175/1-2/F6 | Costituzione del 20/03/2020 Pratica n. PD0031001 in atti dal 20/03/2020, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PD0030996 DEL 20/03/2020 (n. 30996.1/2020).

Ai terreni le particelle derivano da³:

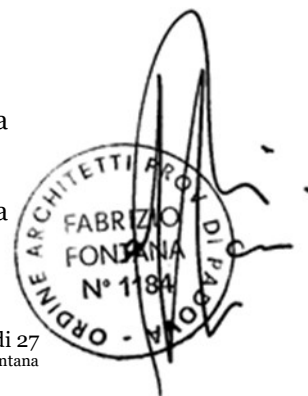
330 *2175 (quota 1/1 proprietà)*

- 18/2175/1.270 mq. | Tipo Mappale del 20/03/2020 Pratica n. PD0030996 in atti dal 20/03/2020 presentato il 20/03/2020 (n. 30996.1/2020).
- 18/2175/1.270 mq. | FRAZIONAMENTO del 20/03/2020 Pratica n. PD0030996 in atti dal 20/03/2020 presentato il 20/03/2020 (n. 30996.1/2020).
- 335 • 18/2134/2.618 mq. | FRAZIONAMENTO del 31/10/2017 Pratica n. PD0159097 in atti dal 31/10/2017 presentato il 31/10/2017 (n. 159097.1/2017).
- 18/485/12.235 mq. | TABELLA DI VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. PD0139512 in atti dal 09/10/2017 ACCORP E FUSIONE MOD 26
- 340 139512/17 (n. 3280.1/2017)

2176 (quota 1/6 proprietà)

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

³ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno.



- 18/2176/277 mq. | FRAZIONAMENTO del 20/03/2020 Pratica n. PD0030996 in atti dal 20/03/2020 presentato il 20/03/2020 (n. 30996.1/2020).
- 18/2134/2.618 mq. | FRAZIONAMENTO del 31/10/2017 Pratica n. PD0159097 in atti dal 31/10/2017 presentato il 31/10/2017 (n. 159097.1/2017).
- 18/485/12.235 mq. | TABELLA DI VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. PD0139512 in atti dal 09/10/2017 ACCORP E FUSIONE MOD 26 139512/17 (n. 3280.1/2017)

2177 (quota 1/1 proprietà)

- 18/2177/89 mq. | FRAZIONAMENTO del 20/03/2020 Pratica n. PD0030996 in atti dal 20/03/2020 presentato il 20/03/2020 (n. 30996.1/2020).
- 18/2134/2.618 mq. | FRAZIONAMENTO del 31/10/2017 Pratica n. PD0159097 in atti dal 31/10/2017 presentato il 31/10/2017 (n. 159097.1/2017).
- 18/485/12.235 mq. | TABELLA DI VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. PD0139512 in atti dal 09/10/2017 ACCORP E FUSIONE MOD 26 139512/17 (n. 3280.1/2017)

1.8. lotto unico | confini catastali dei beni.

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

foglio 18 particelle 2170, 2127 (viabilità comunale via Biancon) , 1494, 1495, 2178, 2135, 2175/sub 9-5-6-9, particella 1537 (viabilità comunale via Ronchi).

Si veda allegato 02



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

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

- EVOLUTION HOUSE-NUOVE SOLUZIONI EDILI E CARTONGESSO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA
con sede a PIOMBINO DESE (PD)
c. fisc. 05107250283
375 proprietà 1/1 (beni su 1275 e 1277)
proprietà 1/6 (bene 1276)

1.10. lotto unico | provenienza dei beni.

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

- Atto di compravendita, di cui all'atto in data 11 febbraio 2020, n. 108733
380 rep. notaio [REDACTED]
[REDACTED], a cui ha fatto seguito atto di "mancato avveramento parziale di condizione risolutiva" in data 26 maggio 2020 rep. 109168 notaio Roberto Paone.

385 Precedentemente al ventennio il terreno su cui oggi insistono i beni era pervenuto (con identificazione dei mappali all'epoca degli atti):

- Parte | Atto di compravendita di cui all'atto in data 30 ottobre 1995, n. [REDACTED]
390 • Parte | Atto di compravendita di cui all'atto in data [REDACTED]
[REDACTED]

Si veda allegato 03



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

395

Così come indicato dal liquidatore Giudiziale alla data della presente (i) le unità immobiliari in fabbricato risultano abitate dal signor [REDACTED]

[REDACTED], amministratore unico e legale rappresentante della società proprietaria (ii) non risultano contratti di locazione e/o comodato. Si raccomanda al liquidatore una eventuale ulteriore verifica preventiva pre bando.

400

1.12. lotto unico | condominio

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

1.13. lotto unico | vincoli ed oneri

405

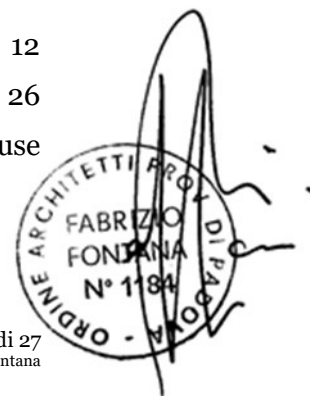
Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di vincoli ed oneri che permarranno a carico dell'acquirente i beni ad eccezione:

- delle limitazioni derivanti dalla convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 14 novembre 2013, n. 12789 rep. notaio Roberta Cardarelli di Camposampiero (registrato a Padova-2, in data 20 novembre 2013, al n. 14237 Serie 1T, e trascritto a Padova, in data 21 novembre 2013, ai n.ri 35309/24303) ormai definita a seguito di atto integrativo e cessione di aree in esecuzione di convenzione del 6 giugno 2018, n. 18243 rep. notaio Roberta Cardarelli (registrato a Padova 1 il 14 giugno 2018 al n. 8348 serie 1T e trascritto a Padova il 14 giugno 2018 ai n.ri 23086/14952), i cui oneri eventuali ancora dovuti resteranno a carico della parte acquirente;
- della servitù di fognatura a favore di Etra spa, di cui all'atto in data 12 novembre 2013, n. 74335 rep. Etra spa (trascritto a Padova, in data 26 novembre 2013, ai n.ri 35592/24511), a carico delle part. 957 e 966 fuse nella part. 485 poi part. 2134 da cui deriva l'attuale part. 2175;

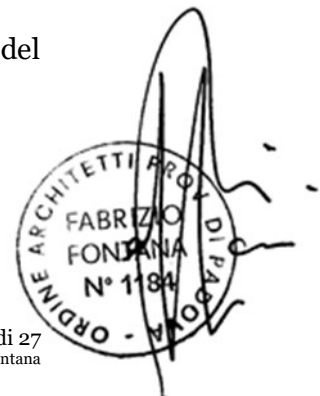
410

415

420



- 450 Con sede in PIOMBINO DESE (PD)
quote di proprietà esatte
Valore: capitale euro 25.552,73/ totale euro 50.000,00.
Note: -
- 455 • **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/03/2023
Registro Particolare 1455 Registro Generale 9424
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1205/2023 del
27/02/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 460 Beni colpiti: presente relazione
A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 465 Contro: EVOLUTION HOUSE - NUOVE SOLUZIONI EDILI E
CARTONGESSO SRLSS.R.L.S.
Codice fiscale 05107250283
Con sede in PIOMBINO DESE (PD)
quote di proprietà esatte
- 470 Valore: capitale euro 27.359,86/interessi euro 8.106,78/ spese euro
4.533,36 / totale euro 40.000,00.
Note: -
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/08/2023
- 475 Registro Particolare 4787 Registro Generale 29942
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4155 del
25/07/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Beni colpiti: presente relazione



480 A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: EVOLUTION HOUSE - NUOVE SOLUZIONI EDILI E
485 CARTONGESSO SOCIETA A RESPONSABILITA
LIMITATA SEMPLIFICATA
Codice fiscale 05107250283
Con sede in PIOMBINO DESE (PD)
quote di proprietà esatte

490 Valore: capitale euro 18.036,76 / totale euro 25.000,00.
Note: -

• **TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/04/2024

Registro Particolare 10612 Registro Generale 14900
495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 138/2023 del
25/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA
DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Beni colpiti: presenti beni con identificativi attuali

500 A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

505 Contro: EVOLUTION HOUSE - NUOVE SOLUZIONI EDILI E
CARTONGESSO SOCIETA A RESPONSABILITA
LIMITATA SEMPLIFICATA
Codice fiscale 05107250283
Con sede in PIOMBINO DESE (PD)



510 quote di proprietà esatte

Note: -

Si veda allegato 04.

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

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

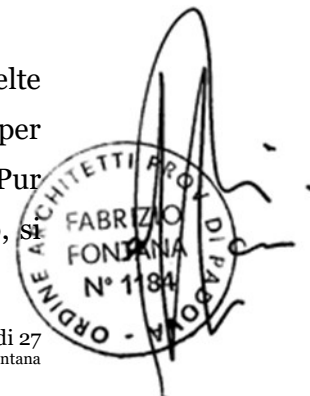
1. Permesso di costruire n. n. 2019/00500
2. Scia in variante del 04.03.2021, n.05107250283-08022021-1502 - SUAP
520 607 - 05107250283

In relazione ai titoli indicati si rileva sostanziale conformità a meno di:

- lievi difformità generalizzate su disposizione planimetrica interna;
- il locale vano tecnico al piano terra a sud è in realtà un bagno;
- il locale soggiorno al piano primo presenta planimetria differente;
- 525 • il garage ha dimensione maggiore del progettato
- le altezze nette del piano primo sono inferiori per la presenza di porzioni di controsoffitto.
- in elaborati di concessione (solo prospetti) è indicato un pergolato lato est non realizzato.
- 530 • carenza di fine dei lavori e di conseguente pratica di agibilità con tutta la documentazione dichiarativa degli impianti.
- il titolo abilitativo è decaduto.

Si ha da ritenere che talune non conformità possano essere sanate mentre altre debbano essere rimesse in pristino poiché non sanabili (altezze vani abitabili).

535 I costi non sono perfettamente determinabili poiché conseguenti a scelte discrezionali e a onorari professionali (sanatoria, pratica edilizia per completamento e aggiornamento catastale di cui al precedente punto 1.6). Pur tuttavia, a scopo cautelativo e senza che tale valore sia da considerarsi esatto, si



stimano forfettariamente euro complessivi 20.000,00 quale contributo per la
540 definizione tecnica e conformazione dell'immobile.

Si veda allegato 05

1.16. lotto unico | destinazione urbanistica delle aree

Stante la limitata validità (1 anno) del Certificato di destinazione urbanistica si
rimanda la sua predisposizione al momento dell'alienazione.

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

- ZONA OMOGENEA C1-1/81 - RESIDENZIALE normata in via prevalente
dall'articolo 20 delle NTO.

Si veda allegato 06

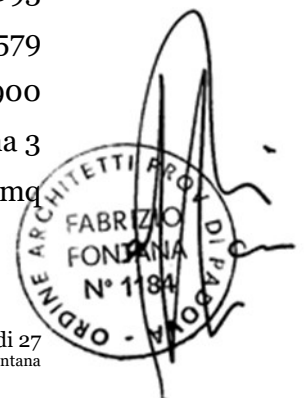
550 1.17. lotto unico | attestazione di prestazione energetica

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di
questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stante la tipologia e gli spessori degli
involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianti ivi
555 presenti, le unità immobiliari oggetto della presente una volta terminata possa
ragionevolmente considerarsi di classe energetica medio-alta, compresa
verosimilmente fra A e B F.

1.18. lotto unico | descrizione dei beni

Comune.....Trebaseleghe | PD
560 Codice Istat..... 028093
Popolazione residente 201112.579
Popolazione residente 2019..... 12.900
Classificazione sismica al 2015 Zona 3
Superficie..... 30,66 Km^q



565 Densità 2019420,74 ab/Kmq

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

Trattasi di unità residenziale con autorimessa e scoperto, di recente costruzione e non del tutto completata sia sotto il profilo impiantistico che edilizio nonché sotto
570 il profilo tecnico-amministrativo sita al civico 14 della via Biancon a Trebaseleghe di Padova.

Trebaseleghe è comune collocato nella parte settentrionale della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa una 30 di km in linea d'aria, ed è compreso fra i comuni di Piombino Dese (PD), Zero Branco (TV), Scorzè (VE), Noale (VE),
575 Massanzago (PD) e Camposampiero (PD).

Le principali arterie di comunicazione viabilistico sono la Strada Statale 245 (la Castellana) e la Strada Provinciale 44.

Trebaseleghe è dotata di stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trento, tra le stazioni di Piombino Dese e Noale-Scorzè, nell'ambito del Sistema Ferroviario
580 Metropolitano Regionale.

La via Biancon è viabilità di quartiere, di recente costituzione, posta ad ovest del centro Comunale dal quale dista circa 1 km.

I beni di cui alla presente sono collocati in un'area a carattere prevalentemente residenziale, ai margini di quella agricola, al di fuori delle zone con vocazione
585 prettamente artigianali e/o industriale site nel comune.

Il fabbricato su cui insistono i beni edificati è di tipo tri-familiare di due piani fuori terra. Il sub 7 e 8 occupano la porzione a settentrione e si affacciano sullo scoperto a giardino di proprietà esclusiva.

È costruzione di tipo semi-tradizionale con solai in latero cemento su pilastri in
590 c.a., tamponamenti leggeri a secco e divisori interni in cartongesso.

Lo stato di conservazione è buono, anche in considerazione della data recente di costruzione ancorché non siano del tutto terminate alcune lavorazioni prevalentemente di finitura.



595 Le pareti esterne sono finite con rasatura pigmentata di colore grigio/corten; le
lattonerie sono in lamiera preverniciata, davanzali e soglie in pietra, infissi con
vetro-camera, sezionale suautorimessa.

È stata realizzata solo la cancellatura carrabile e pedonale ma mancano le altre
recinzioni perimetrali.

600 Le finiture interne sono di buona qualità con pareti ed intradossi di solaio
prevalentemente rasati con finitura pigmentata, con carta da parati o rivestite in
ceramiche/gres; i pavimenti sono in piastrelle di gres, resina e/o legno.

La scala fra il piano terra ed il primo ha finitura in resina.

Mancano tutte le porte interne.

605 La dotazione impiantistica è buona con pavimento radiante in pompa di calore. La
proprietà in sede di sopralluogo ha informato lo scrivente che in copertura
risultano già essere stati collocati i pannelli fotovoltaici sebbene gli stessi non siano
connessi alla rete.

610 Non sono noti né il funzionamento né la conformità alle norme degli impianti e
tale circostanza formerà parte delle considerazioni afferenti alla valutazione del
compendio in successivo punto 1.20 (assenza di garanzia per vizi) ancorché
essendo abitati i locali si ha da presumere per un loro funzionamento almeno di
base.

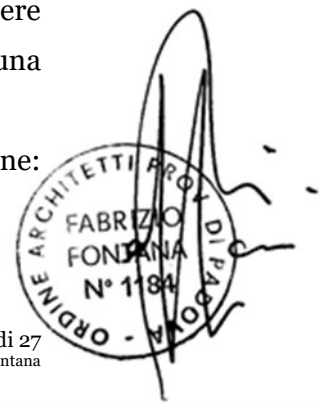
Per le consistenze indicative si rimanda al precedente punto 1.4.

615 In capitolo di stima il valore finale terrà forfettariamente in debito conto gli oneri
per il completamento di opere ed impianti.

1.19. lotto unico | valore stimato

620 Considerato quanto anticipato in narrativa che precede con particolare riguardo
alle condizioni di vetustà dell'immobile e alle norme e previsioni di carattere
urbanistico-edilizio è parere dello scrivente che il compendio possa incontrare una
discreta appetibilità sul mercato.

Ciò premesso, considerati i seguenti dati metrici indicativi utili alla valorizzazione:



- a. vani principale e accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi etc.....sup. om.ta 190,00⁴
- b. balconi, terrazze di pertinenza esclusiva.....sup. om.ta 11,60⁵
- 625 c. area scoperta pertinenza esclusiva di singole unità immobiliari se non ville e/o villini.....sup. om.ta 26,60⁶
- d. autorimesse e garage sup. om.ta 15,00
- per una superficie totale omogeneizzata arrotondata commerciale pari a mq. **243,00.**

630 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente affini di zona oscillano alla data della perizia nel range 1.000,00 – 1.950,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità dei beni, la destinazione d'uso e la situazione impiantistica

635 e più in generale la vetustà del compendio e/o le opere da completare/conformare, si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo ed un prezzo unitario il quale moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene a corpo in euro arrotondati 405.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquemila/00) già al netto dei costi stimati implicitamente o

640 esplicitamente nei precedenti punti 1.6, 1.15 e 1.18.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- 645 • riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -10%);

⁴ Subalterni 7 e 8 con consistenze di progetto comunale

⁵ Portico e terra.

⁶ Area a giardino su particella 2175 al netto del fabbricato



Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è
650 pertanto pari ad euro arrotondati **330.000,00 (diconsi euro trecentotrentamila/00).**

. **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- allegato 01 lotto unico | visure storiche catastali
- 655 allegato 02 lotto unico | mappa catastale
- allegato 03 lotto unico | titoli di provenienza
- allegato 04 lotto unico | formalità, vincoli e oneri
- allegato 05 lotto unico | titoli abilitativi
- allegato 06 lotto unico | urbanistica
- 660 allegato 07 lotto unico | rilievo fotografico

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Padova, lì 24 giugno 2024

architetto fabrizio fontana

665

