

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 61/2024 di R.G.F.

Sentenza n° 106/2024 del 13/06/2024

S.R.L.

Giudice Delegato: Dr. Lucio Munaro

Curatore: Dott. Pierantonio Biasotto

PERIZIA DI STIMA DI FONDI EDIFICABILI UBICATI IN

COMUNE CITTADELLA (PD) E DI UN'AREA URBANA

UBICATA IN COMUNE DI RESANA (TV)

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

1) <i>INCARICO</i>	Pag. 4
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 4
3) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 7
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 1</i>	Pag. 10
4.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 1 - bene A</i>	Pag. 10
4.2) <i>L'identificazione catastale del lotto 1 - bene B</i>	Pag. 12
4.3) <i>L'identificazione catastale del lotto 1 - bene C</i>	Pag. 14
5) <i>TITOLI DI PROVENIENZA, TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO 1</i>	Pag. 16
5.1) <i>Titolo di provenienza del lotto 1 – beni A e B</i>	Pag. 16

5.2)	<i>Titolo di provenienza del lotto 1 – bene C</i>	Pag. 16
5.3)	<i>L'attuale intestazione del lotto 1 – beni A, B e C</i>	Pag. 16
5.4)	<i>Le trascrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 17
5.5)	<i>Le iscrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 23
5.6)	<i>Precisazioni sull'iscrizione del 19/06/2020 n° 4677 di reg. gen. e n° 780 di r.p.</i>	Pag. 38
5.7)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 39
6)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 5)</i>	Pag. 45
7)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1</i>	Pag. 45
7.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 46
7.2)	<i>La descrizione sommaria dei fondi</i>	Pag. 46
7.3)	<i>La descrizione del lotto 1 – bene A</i>	Pag. 48
7.4)	<i>La descrizione del lotto 1 – bene B</i>	Pag. 50
7.5)	<i>La descrizione del lotto 1 – bene C</i>	Pag. 51
8)	<i>LIBERTA' DE LOTTO 1</i>	Pag. 53
9)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO 1</i>	Pag. 53
10)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO 1</i>	Pag. 54
11)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO 1</i>	Pag. 54
12)	<i>DATI TECNICI ED URBANISTICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO 1</i>	Pag. 59

13)	<i>METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO 1</i>	Pag. 62
14)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 2</i>	Pag. 65
14.1)	<i>L'identificazione al Catasto Fabbricati</i>	Pag. 66
14.2)	<i>L'identificazione al Catasto Terreni</i>	Pag. 67
14.3)	<i>Le coerenze al Catasto Terreni</i>	Pag. 67
14.4)	<i>Le precisazioni relative all'identificazione catastale</i>	Pag. 67
15)	<i>TITOLI DI PROVENIENZA, TRASCIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO 2</i>	Pag. 68
15.1)	<i>Titolo di provenienza ed attuale intestazione</i>	Pag. 68
15.2)	<i>Le trascrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 69
15.3)	<i>Le iscrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 70
15.4)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 70
16)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 14) E 15)</i>	Pag. 71
17)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 2</i>	Pag. 71
17.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 71
17.2)	<i>La descrizione del fondo</i>	Pag. 72
18)	<i>LIBERTA' DEL LOTTO 2</i>	Pag. 73
19)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO 2</i>	Pag. 73
20)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO 2</i>	Pag. 73
21)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO 2</i>	Pag. 74

22)	<i>DATI TECNICI ED URBANISTICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO 2</i>	Pag. 74
23)	<i>METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO 2</i>	Pag. 75
24)	<i>RIEPILOGO VALUTAZIONI</i>	Pag. 76
25)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 77

1) INCARICO

A seguito della sentenza indicata in epigrafe, in data 19/02/2025, il Curatore della Liquidazione Giudiziale - Dott. Pierantonio Biasotto - nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore dei beni appresi alla procedura di Liquidazione Giudiziale della ditta
S.R.L.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, espletando le seguenti incombenze:

- in data 21/02/2025 venivano esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio – Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso ed Ufficio Provinciale di Padova – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- in data 11/03/2025, 30/04/2025, 09/06/2025, 08/10/2025 e 15/10/2025 ed aggiornato il 22/10/2025 venivano effettuate le

necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenda del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa e sono stati acquisiti gli atti di provenienza dei beni appresi alla Curatela della Liquidazione Giudiziale;

- in data 08/04/2025, lo scrivente si è recava presso la consistenza immobiliare insistente in Cittadella (PD) e, di seguito presso la consistenza immobiliare insistente in Resana (TV), entrambe oggetto di stima e, in tale circostanza, veniva effettuata una prima ricognizione dei fondi edificabili in Comune di Cittadella e dell'area urbana in Comune di Resana;

- in data 09/04/2025 si provvedeva, a mezzo p.e.c. a depositare, presso il protocollo del Comune di Cittadella, istanza di accesso agli atti per visione e rilascio di copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di valutazione ed altra istanza volta ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica dei fondi medesimi e l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato provvedeva, con posta elettronica certificata del 29/04/2025, ad inviare il richiesto certificato di destinazione urbanistica datato 28/04/2025.

In data 29/04/2025 lo scrivente si recava presso il Comune di Cittadella - Settore Urbanistica - per conferire con il personale del settore, per visionare le pratiche edilizie riferite alla consistenza immobiliare appresa all'attivo della L.G., così come

selezionate dall'Ufficio Comunale interpellato.

In tale occasione, si sono ripercorse le vicende urbanistiche relative agli immobili oggetto di valutazione e si sono discusse le peculiari problematiche, che gravano sui beni immobili, precisando che, in data 28/05/2025, il Comune di Cittadella provvedeva a far pervenire la documentazione tecnica.

- in data 09/05/2025, lo scrivente provvedeva a depositare al Comune di Resana un'istanza volta ad acquisire il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla consistenza immobiliare di competenza ed oggetto della presente valutazione e, in data 16/05/2025, l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana provvedeva a consegnare il documento richiesto;

- all'esito della domanda di accesso agli atti ed esame del Certificato di Destinazione Urbanistica si rendeva necessario un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella, effettuato in data 29/04/2025, al fine di ottenere alcuni chiarimenti in ordine alle convenzioni edilizie sottoscritte in precedenza, alle modalità di attuazione delle stesse, alla superficie territoriale/capacità edificatoria dei lotti edificabili ed agli importi ai fini dello scomputo della quota di urbanizzazione primaria, ripartita tra i vari lotti;

Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminati i fondi censiti al Catasto Terreni ed i fondi censiti al Catasto Fabbricati con le rispettive pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche, lo stato di avanzamento dei lavori

riscontrati in loco, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e le possibilità edificatorie in relazione alla documentazione urbanistica acquisita, lo stato generale dei luoghi; venivano inoltre ispezionati i fondi situati a breve distanza fra loro, rilavandone, l'esposizione, la giacitura, le eventuali coltivazioni in essere, gli accessi ed i collegamenti con la pubblica viabilità, gli impianti ivi insistenti e le servitù come apparenti.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili similari per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha preliminarmente verificato che la consistenza immobiliare, appresa all'attivo della procedura di L.G., è da identificare nei seguenti immobili:

- tre fondi insistenti nell'ambito della medesima zona situata a ridosso del centro abitato di Cittadella, in Provincia di Padova (PD);
- una piccola area urbana insistente in Comune di Resana, in Provincia di Treviso (TV).

I beni immobili appresi sono quindi costituiti da aree di diversa

natura caratterizzati da diverse destinazioni urbanistiche ed insistenti in contesti eterogenei, condizioni queste che impongono un'analisi preliminare, al fine di formare lotti diversamente fungibili.

Avendo quindi:

- visionato, nel corso dei sopralluoghi esperiti in data 08/04/2025 e 29/04/2025 ed in data 17/06/2024, la consistenza immobiliare oggetto di stima;
- esaminato la situazione catastale della consistenza immobiliare appresa all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale;
- considerato le collocazioni dei beni rispetto alla Via pubblica, evidenziando la possibilità di accesso diretto dalla pubblica viabilità per i fondi in Comune di Cittadella, mentre l'area in Comune di Resana è ricompresa all'interno di una proprietà di terzi;
- tenuto in considerazione la natura e grado di autonomia funzionale degli immobili;
- aver approfondito ed accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella, ove insistono aree soggette a previsione urbanistica attuativa mediante piano di lottizzazione, con opere di urbanizzazione da ultimare;
- verificato la sussistenza di vincoli e di obblighi derivanti da una convenzione con l'amministrazione comunale di Cittadella per l'attuazione delle opere di urbanizzazione;
- considerato che per i tre fondi ubicati nel Comune di Cittadella,

necessita eseguire il completamento di opere di urbanizzazione, comune a tutti i fondi, motivo per cui appare opportuno, ai fini della concreta commerciabilità dei fondi stessi, che tale incombenza ricada su di un unico soggetto attuatore;

tutto ciò considerato, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un probabile investitore, che possa essere interessato all'acquisto, sia più proficuo per la procedura di L.G. proporre alla vendita gli immobili oggetto della presente relazione in due lotti, corrispondenti rispettivamente ai beni in Comune di Cittadella ed al bene in Comune di Resana.

Vengono pertanto da subito individuati, anche ai fini descrittivi i lotti, che seguono.

Lotto n° 1

Consistenza immobiliare in Comune di Cittadella formata da terreni edificabili in fase di urbanizzazione e gravati da obbligo di ultimazione delle opere di lottizzazione; il lotto 1 comprende i seguenti beni immobili:

- “Bene A”

Appezamento di terreno edificabile in Comune di Cittadella, con accesso da Via Tiso da Camposampiero, censito al Catasto Fabbricati con il mappale n° 1316 in Foglio 35 del Comune di Cittadella;

- “Bene B”

Appezamento di terreno edificabile in Comune di Cittadella, con accesso da Via Tiso da Camposampiero, censito al Catasto

Fabbricati con il mappale n° 1325 in Foglio 35 del Comune di Cittadella;

- “Bene C”

Appezamento di terreno edificabile in Comune di Cittadella, con accesso da Via Tiso da Camposampiero da identificare a mezzo di frazionamento, censito al Catasto Terreni con i mappali n° 833 - 834 in Foglio 36 del Comune di Cittadella;

Lotto n° 2

Consistenza immobiliare in Comune di Resana formato dal seguente bene immobile unico:

- “Bene unico”

Piccolissima area urbana accessoria, di fatto ricompresa all'interno di un'unità residenziale di terzi, insistente in Comune di Resana censita al Catasto Fabbricati con il mappale n° 175 sub 3 in Sezione A - Foglio 2 del Comune di Resana, accessibile unicamente transitando sulla proprietà di terzi, distinta dal civico n° 17 di Via Antica Loreggia.

Di seguito, verranno pertanto prese in esame le singole consistenze immobiliari partitamente, secondo i singoli lotti e secondo i singoli beni appena sopra identificati.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - LOTTO N° 1

Si provvede ora a fornire l'esatta descrizione catastale del bene A appartenente al lotto n° 1.

4.1) L'identificazione catastale del lotto 1 – bene A

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione, risulta così

identificata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Il Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1 e 2)

Comune di Cittadella (PD)

Foglio 35

M.N. 1316 Via Tiso da Camposampiero - Categoria F/1 -

Consistenza mq. 615.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate è la seguente:

- S.R.L. con sede in C.F.:

in proprietà per la quota di 1/1.

Il Catasto Terreni

Il fondo, come sopra identificato al Catasto Fabbricati, risulta essere censito anche al Catasto Terreni come segue:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Comune di Cittadella

Catasto Terreni (allegati n° 3 e 4)

Foglio 35

M.N. 1316 Ente Urbano di Ha. 0.06.15.

Le coerenze al Catasto Terreni

L'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati dal mappale

n° 1316, forma un corpo unico, che risulta essere racchiuso tra i seguenti confini: a partire da Nord in senso orario, avendo riguardo alla mappa del Catasto Terreni – Foglio 35: mappale n° 1325, via pubblica (mappale n° 212), mappale n° 1199 e mappale n° 72 (allegato n° 4).

Le precisazioni sull'identificazione catastale del lotto 1 – bene A

L'esame della documentazione catastale acquisita ha evidenziato che, il fondo in esame risulta identificato sia al Catasto Terreni in forza di Tipo di Frazionamento sia al Catasto Fabbricati, ove il terreno oggetto di valutazione risulta identificato in forza di accatastamento.

Si tratta infatti di una particella, censita al Catasto Terreni come “Ente Urbano” ed al Catasto Fabbricati con la categoria “F/1” - area urbana di mq. 615 (allegati n° 1 e 2).

Il bene oggetto di valutazione risulta pertanto identificato correttamente sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni ed individua esattamente la particella catastale oggetto della presente valutazione.

4.2) L'identificazione catastale del lotto 1 – bene B

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione, risulta così identificata presso la banca dati della P.A.

Il Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1 e 5)

Comune di Cittadella (PD)

Foglio 35

M.N. 1325 Via Tiso da Camposampiero - Categoria F/1 -
Consistenza mq. 615.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate è la
seguinte:

- S.R.L. con sede C.F.:
in proprietà per la quota di 1/1.

L'identificazione al Catasto Terreni del lotto 1 – bene B

Il fondo, come sopra identificato al Catasto Fabbricati, risulta
censito anche al Catasto Terreni come segue:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Comune di Cittadella

Catasto Terreni (allegati n° 4 e 6)

Foglio 35

M.N. 1325 Ente Urbano di Ha. 0.06.15.

Le coerenze al Catasto Terreni del lotto 1 – bene B

L'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati dal mappale
n° 1325, forma un corpo unico, che risulta essere racchiuso tra i
seguinti confini: a partire da Nord in senso orario, avendo riguardo
alla mappa del Catasto Terreni – Foglio 35: via pubblica, mappale
n° 1316 e mappale n° 72 (allegato n° 4).

Le precisazioni sull'identificazione catastale del lotto 1 – bene B

L'esame della documentazione catastale acquisita ha evidenziato che, il fondo in esame risulta identificato sia al Catasto Terreni in forza di Tipo di Frazionamento sia al Catasto Fabbricati, ove il terreno oggetto di valutazione risulta identificato in forza di accatastamento.

Si tratta infatti di una particella, censita al Catasto Terreni come "Ente Urbano" ed al Catasto Fabbricati con la categoria "F/1" - area urbana di mq. 615 (allegati n° 1 e 5).

Il bene oggetto di valutazione risulta pertanto identificato correttamente sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni ed individua esattamente la particella catastale oggetto della presente valutazione.

4.3) L'identificazione catastale del lotto 1 – bene C

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione, risulta essere censita solamente al Catasto Terreni e pertanto essa risulta essere così così identificata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Il Catasto Terreni

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 1 e 7)

Comune di Cittadella (PD)

Foglio 36

M.N. 833 di ha. 0.05.00 Seminativo Irriguo - Classe 2[^] - R.D.€.
4,04 -. R.A.€. 2,97;

M.N. 834 di ha. 0.40.61 Seminativo Irriguo - Classe 2[^] - R.D.€. 32,83 - R.A.€. 24,12.

Sommano ha. 0.45.61

Ditta catastale:

La ditta rilevabile dalle visure catastali effettuate è la seguente:

- S.R.L. con sede C.F.:
in proprietà per la quota di 1/1.

Le coerenze al Catasto Terreni del lotto 1 – bene C

La consistenza dei fondi individuata al Catasto Terreni dai mappali n° 833 ed 834, forma un corpo unico, che risulta essere racchiuso tra i seguenti confini: a partire da Nord in senso orario, avendo riguardo alla mappa del Catasto Terreni – Foglio 36: scarico consortile di Via Forche, mappale n° 835, mappale n° 726; mappale n° 722, mappale n° 721 e mappale n° 180 (allegato n° 7).

Le precisazioni sull'identificazione catastale del lotto 1 bene C

L'esame della documentazione catastale acquisita ha evidenziato che, il fondo in esame risulta identificato al solo Catasto Terreni, ove il terreno oggetto di valutazione risulta censito.

Si tratta infatti di due particelle, allibrate al Catasto Terreni come "Seminativi Irrigui" della superficie complessiva di mq. 1.730.

Il bene C oggetto di valutazione risulta pertanto identificato correttamente al Catasto Terreni ed individua esattamente le particelle catastali oggetto della presente valutazione, segnalando tuttavia che il mappale n° 833 è oggetto di convenzione edilizia, che prevede la successiva cessione gratuita al demanio comunale di

Cittadella ad ultimazione delle opere di urbanizzazione.

5) TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO 1

Esaminate le ispezioni ipotecarie eseguite in data 11/03/2025 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bassano del Grappa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la consistenza immobiliare del lotto 1 è pervenuta in capo alla società in Liquidazione Giudiziale in forza dei titoli che vengono descritti in appresso.

5.1) La provenienza del lotto 1 – beni A e B

I beni A e B del lotto 1, catastalmente identificati ai paragrafi 4.1) e 4.2) della presente relazione, sono pervenuti in capo alla società s.r.l. in seguito all’atto di sanatoria e conferma compravendita in data 26/03/2020 n° 41 di repertorio del Notaio , trascritto a Bassano del Grappa in data 27/03/2020 al 2.835 di Reg. Gen. e n° 2.022 di Reg. Part. (allegato n° 8).

5.2) La provenienza del lotto 1 – bene C

Il bene C del lotto 1, catastalmente identificato al paragrafo 4.3) della presente relazione, è pervenuto in capo alla società s.r.l. in seguito all’atto di compravendita del 12/10/2020 n° 5326 di repertorio del Notaio , trascritto a Bassano del Grappa in data 14/10/2020 al n. 8.512 di Reg. Gen. ed al n° 5964 di Reg. Part. (allegato n° 9).

5.3) L’attuale intestazione del lotto 1 – beni A, B e C

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario del lotto 1, beni A, B e C, oggetto di valutazione, esattamente identificato al precedente paragrafo 4), risulta essere il seguente:

-
con sede in C.F.: in proprietà
per la quota di 1/1.

Dall'esame dei titoli di provenienza sopra indicati, non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma sul punto si rimanda all'esame diretto dei titoli sopra indicati (allegati n° 8 e 9).

5.4) Le trascrizioni pregiudizievoli del lotto 1

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 11/03/2025(allegato n° 10), 30/04/2025, 09/06/2025, 08/10/2025 e 15/10/2025 ed aggiornato il 22/10/2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa (VI), sono emerse le seguenti trascrizioni pregiudizievoli, relativamente al lotto 1

I) Titolo: atto giudiziario – Decreto di sequestro conservativo - del 23/12/2022 n. 7854/2022 di repertorio del Tribunale di Padova (PD) (allegato n° 11)

Trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 02/01/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 38 Reg. Part. n. 2

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316

Natura: F/1 Area Urbana - Consistenza: mq. 615 -

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero.

1.3 Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325

Natura: F/1 Area Urbana - Consistenza: mq. 615 -

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero.

1.4 Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: 5 are 500 mq.

1.5 Immobile n. 5

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno - Consistenza: 40 are 61 centiare
4061 mq.

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

PERSONA FISICA relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

- Soggetto n° 2

PERSONA FISICA relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

SRL con sede a

C.F.: - relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

Si precisa che la presente nota è stata annotata il 07/08/2023 al
n° 8102 di reg. gen ed al n° 1053 di reg. part – sentenza
condanna esecutiva.

Al quadro “D” della predetta annotazione si legge tra l'atro che
“QUANTO ALLE SORTI DEL SEQUESTRO, VI È CONVERSIONE
AUTOMATICA IN PIGNORAMENTO, SECONDO LA DISCIPLINA
DELL'ART. 686 C.P.C.”

II) Titolo: atto giudiziario – Ordinanza di sequestro conservativo -
del 09/03/2023 n. 756/2023 di repertorio del Tribunale di
Padova (PD) (allegato n° 12)

Trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 16/03/2023 ai
numeri:

Reg. Gen. n. 2.732 Reg. Part. n. 1.971

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316

Natura: F/1 Area Urbana - Consistenza: mq. 615 -

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325

Natura: F/1 Area Urbana - Consistenza: mq. 615 -

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

PERSONA FISICA relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

- Soggetto n° 2

PERSONA FISICA relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

SRL con sede

C.F.: relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

Si precisa che la presente nota è stata annotata il 27/05/2024 al
n° 4778 di reg. gen ed al n° 506 di reg. part – sentenza
condanna esecutiva.

Al quadro “D” della predetta annotazione si legge che “SI
RIPORTA DI SEGUITO IL PQM DELLA SENTENZA N.
702/2024 PUBBLICATA IL 28/03/2024, R.G. N. 2544/2023,
REPERT. N. 1017/2024 DEL 28/03/2024: IL TRIBUNALE,
DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, COS
PROVVEDE: ACCERTA E DICHIARA LA LEGITTIMITÀ
DEL RECESSO ESERCITATO DAI RICORRENTI AI SENSI
DELL'ART. 13852 C.C. E, PER L'EFFETTO, CONDANNA
SRL, IN PERSONA DEL LEGALE
RAPPRESENTANTE, AL PAGAMENTO IN FAVORE DI
PARTE RICORRENTE DEL DOPPIO DELLA CAPARRA
VERSATA PARI AD EURO 80.000,00 OLTRE E INTERESSI
LEGALI EX ART. 12844 C.C. DAL D DELLA DOMANDA A
SALDO. CONDANNA INOLTRE LA SOCIETÀ CONVENUTA
RESISTENTE ALLA RIFUSIONE, IN FAVORE DI PARTE

RICORRENTE, DELLE SPESE DI LITE LIQUIDATE IN EURO 406,50 PER SPESE ED EURO 8.433,00 PER COMPENSI OLTRE ACCESSORI DI LEGGE”

III) Titolo: atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale - del 13/06/2024 n. 61/2024 di repertorio del Tribunale di Treviso (TV) (Allegato n° 13)
Trascritta a Bassano del Grappa (VI) in data 04/09/2024 ai numeri:

Reg. Gen. n. 8.177 Reg. Part. n. 6.235

a carico, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316

Natura: F/1 Area Urbana - Consistenza: mq. 615 -

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero.

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325

Natura: F/1 Area Urbana - Consistenza: mq. 615 -

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero.

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: mq. 500

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno -

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE ; SRL relativamente
all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

SRL con sede a -

C.F.: relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

5.5) Le iscrizioni pregiudizievoli del lotto 1

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 11/03/2025, presso
l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di
Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del
Grappa (allegati n° 10), sono emerse le seguenti iscrizioni
pregiudizievoli, relativamente al lotto 1:

I) Titolo: scrittura privata - ipoteca volontaria del 26/04/2021 n.

12.324/8.353 di repertorio del Notaio

(allegato n° 14)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 27/04/2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 4.306 Reg. Part. n. 634

Capitale €. 142.530,00 Somma €. 172.530,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: 5 are

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834.

Natura: T-Terreno - Consistenza: 40 are 61 centiare

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE IPOTECARIO – SOGGETTO GIURIDICO

con sede a

C.F.:

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della
proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE IPOTECARIO

S.R.L

con sede a

C.F.:

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

Si precisa che la presente iscrizione risulta annotata in data
01/10/2021 al n° 10114 di reg. gen. ed al n° 1387 di reg. part –
restrizione di beni (mappale n° 833 del foglio 36)

II) Titolo: scrittura privata - ipoteca volontaria del 26/04/2021 n.
12325/8353 di repertorio del Notaio

(allegato n° 15)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 27/04/2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 4.307

Reg. Part. n. 635

Capitale €. 65.354,39

Somma €. 90.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.3. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.4. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE IPOTECARIO – SOGGETTO GIURIDICO

con sede a

C.F.:

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della
proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE IPOTECARIO

S.R.L

con sede a

C.F.:

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

III) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da
Decreto Ingiuntivo del 07/07/2024 n. 4.234/2022 di repertorio
del Tribunale di Padova (PD) (allegato n° 16)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 26/07/2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 7.880

Reg. Part. n. 1.346

Capitale €. 64.113,43

Somma €. 80.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.3 Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.4 Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: mq. 500

1.5 Immobile n. 5

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno - Consistenza: mq. 4061

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE S.R.L con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

Si precisa che la presente iscrizione risulta annotata in data 22/09/2022 al n° 9667 di reg. gen. ed al n° 1089 di reg. part – restrizione di beni (mappale n° 1199 subb. 8 e 9 del foglio 35)

IV) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo del 09/01/2023 n. 49/2023 di repertorio del Tribunale di Treviso (TV) (allegato n° 17)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 26/01/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 842 Reg. Part. n. 93

Capitale €. 20.000,00 Somma €. 30.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE S.R.L con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

V) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da

Decreto Ingiuntivo del 08/05/2022 n. 1087/2022 di repertorio del

Tribunale di Padova (PD) (allegato n° 18)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 14/02/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 1.586 Reg. Part. n. 180

Capitale €. 13.845,52 Somma €. 20.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziale:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero – Piano T.

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero – Piano T.

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: 5 are

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno - Consistenza: 40 are e 61 centiare

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: relativamente all'unità

negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE S.R.L con sede a

C.F.: () - relativamente all'unità

negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

VI) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da

Decreto Ingiuntivo del 07/02/2023 n. 2255/2022 di repertorio

del Tribunale di Treviso (TV) (allegato n° 19)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 26/01/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 1.895

Reg. Part. n. 222

Capitale €. 29.269,19

Somma €. 41.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: 5 are

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno - Consistenza: 40 are e 61 centiare

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: _____ relativamente all'unità negoziale

n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE _____ S.R.L con sede a

C.F.: _____ relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

VII) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da

Decreto Ingiuntivo del 03/07/2022 n. 1683/2022 di repertorio

del Tribunale di Treviso (TV) (allegato n° 20)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 27/02/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 2.050 Reg. Part. n. 237

Capitale €. 9.376,64 Somma €. 15.000,00

a carico, fra altro, della seguente unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: 5 are

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE S.R.L con sede a

C.F.: - relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

VIII) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da

Decreto Ingiuntivo del 24/03/2023 n. 838/2023 di repertorio
del Tribunale di Treviso (TV) (allegato n° 21)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 30/03/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 3.270 Reg. Part. n. 415

Capitale €. 40.000,00 Somma €. 50.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: mq. 500

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno - Consistenza: mq. 4061

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE S.R.L con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

IX) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da

Decreto Ingiuntivo del 20/02/2023 n. 491/2023 di repertorio

del Tribunale di Treviso (TV) (allegato n° 22)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 26/01/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 5.034

Reg. Part. n. 642

Capitale €. 22.213,36

Somma €. 30.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: T-Terreno - Consistenza: 5 are

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834

Natura: T-Terreno - Consistenza: 40 are 61 centiare

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE

S.R.L con sede a

C.F.:

relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

X) Titolo: atto giudiziario - ipoteca giudiziale – derivante da

Decreto Ingiuntivo del 09/01/2023 n. 49/2023 di repertorio del

Giudice di Pace di Treviso (TV) (allegato n° 23)

Iscritta a Bassano del Grappa in data 29/05/2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 5.433

Reg. Part. n. 707

Capitale € 4.898,24

Somma € 10.000,00

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1316.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Foglio 35 Particella: 1325.

Natura: F/1 – area urbana - Consistenza: mq. 615

Indirizzo: Via Tiso da Camposampiero

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833.

Natura: T-Terreno - Consistenza: 5 are

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 834.

Natura: T-Terreno - Consistenza: 40 are 61 centiare

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

CREDITORE – SOGGETTO GIURIDICO con sede a

C.F.: relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

DEBITORE S.R.L con sede a

– C.F.: - relativamente all'unità

negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

5.6) Precisazioni sull'iscrizione del 19/06/2020 n° 4677 di reg. gen. e n° 780 di r.p.

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 11/03/2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa (allegati n° 10), relativamente al lotto 1, è emersa anche l'ipoteca volontaria del 18/06/2020 di repertorio n° 59/42 del

Natura: EU - Consistenza: mq. 700

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Sezione B Foglio 25 Particella: 73 sub 2

Natura: EU – Ente Urbano - Consistenza: vani 11,5

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 993

Natura: EU – Ente Urbano - Consistenza: mq. 637

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Fabbricati

Sezione B Foglio 25 Particella: 73 sub 1

Natura: EU – Ente Urbano

1.5. Immobile n. 5

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1008

Natura: T – Terrano - Consistenza: 6 are 2 centiare

1.6. Immobile n. 6

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1009

Natura: T – Terrano - Consistenza: 6 are

1.7. Immobile n. 7

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1010

Natura: T – Terreno - Consistenza: 4 are 460 centiare

1.8. Immobile n. 8

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1011

Natura: T – Terrano - Consistenza: 4 are 70 centiare

1.9. Immobile n. 9

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 51

Natura: T – Terrano - Consistenza: mq. 3 ettari 29 are
61 centiare

Unità Negoziabile n. 2:

2.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 312

Natura: T – Terrano - Consistenza: 3 are 50 centiare

2.2. Immobile n. 9

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 180

Natura: T – Terrano - Consistenza: 3 are 50 centiare

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

COMUNE DI CITTADELLA con sede a Cittadella (PD)

C.F.: 81000370288 relativamente a tutte le unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

nata in data 13/10/1922 a

– c.f.: - relativamente

all'unità negoziale n° 1 per la quota di 140/540 della piena proprietà.

- Soggetto n° 2

nata in data 17/06/1948 a

– c.f.: -

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 91/540 della piena proprietà.

- Soggetto n° 3

nata in data 28/11/1952 a

– c.f.: -

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 56/540 della piena proprietà.

- Soggetto n° 4

nata in data 24/06/1950 a

– c.f.: -

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 71/540 della piena proprietà.

- Soggetto n° 5

nata in data 13/02/1947 a

– c.f.: -

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 91/540 della piena proprietà.

- Soggetto n° 6

nato in data 30/08/1956 a

c.f.: - relativamente all'unità

negoziale n° 1 per la quota di 91/540 della piena proprietà.

- Soggetto n° 7

COMUNE DI CITTADELLA con sede a Cittadella (PD)

C.F.: 81000370288 relativamente all'unità negoziale n° 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Per la suddetta Convenzione edilizia è stata presentata al Comune di Cittadella (PD) la richiesta di rinnovo per la ripresa ed ultimazione dei lavori di urbanizzazione del predetto Comparto protocollata in data 24 dicembre 2018, n° 44368 Prot. Titolo: atto pubblico - Convenzione Edilizia - del 04/10/2021 n. 263/223 di rep. del Notaio (allegato n° 26).

Trascritta a Bassano del Grappa in data 07/10/2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10.373

Reg. Part. n. 7.343

a carico della seguente consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione.

Unità Negoziabile n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 36 Particella: 833

Natura: Terreno - Consistenza: mq. 500

1.2. Immobile n. 2

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1325

Natura: EU – Ente Urbano - Consistenza: mq. 615

1.3. Immobile n. 3

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1316

Natura: EU – Ente Urbano - Consistenza: mq. 615

1.4. Immobile n. 4

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1199

Natura: EU – Ente Urbano - Consistenza: mq. 485

1.5. Immobile n. 5

Comune: C743 – Cittadella (PD)

Catasto: Terreni

Foglio 35 Particella: 1201

Natura: EU – Ente Urbano - Consistenza: mq. 552

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

COMUNE DI CITTADELLA con sede a Cittadella (PD)

C.F.: 81000370288 relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

S.R.L con sede a

C.F.: - relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

6) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 5)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 21/02/2025.

Quanto indicato al paragrafo 5) della relazione, risulta aggiornato alla data delle ispezioni ipotecarie, eseguite in data 11/03/2025, 30/04/2025, 09/06/2025, 08/10/2025 e 15/10/2025 ed aggiornato il 22/10/2025.

7) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso del fondo oggetto della presente

valutazione, lo scrivente riferisce quanto segue.

7.1) L'ubicazione

Il lotto ora in esame è costituito da tre distinti appezzamenti di terreno edificabile, a destinazione residenziale, situati in posizione semicentrale di Cittadella, in Provincia di Padova, a circa 1,3 km dal centro di Cittadella, in direzione Ovest.

Si tratta di una zona posta ai margini di un contesto agricolo, quest'ultimo caratterizzato dalla presenza di terreni governati a seminativi (allegato n° 27).

Nella zona sono presenti prevalentemente edifici a destinazione residenziale in abitazioni singole ovvero abitazioni binate costruite su due livelli fuori terra con area scoperta pertinenziale.

La zona è accessibile, dapprima, percorrendo la Via Rometta, e poi la Via Tiso da Camposampiero (foto n° 1), laterale della prima, che arriva a lambire la proprietà oggetto della presente relazione (foto n° 2 e 3).

7.2) La descrizione sommaria dei fondi

Come già detto, il lotto 1 si compone di tre distinti appezzamenti di terreno, due dei quali, beni A e B, contigui tra loro, (foto n° 4 e 5), mentre il terzo, bene C, (foto n° 6, 7 e 8), pur essendo assai vicino è fisicamente separato dai primi due, per mezzo di un fosso demaniale, denominato “scarico di Via Forche”, per il quale è competente il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, al quale si affianca una viabilità interna (foto n° 9, 10 e 11), di penetrazione ad una recente zona edificata, posta immediatamente a Sud del bene

A.

I beni A e B, rispettivamente identificati dai mappali n° 1316 e 1325 del foglio 35 del Comune di Cittadella, sono quelli che confinano tra di loro (foto n° 4 e 5), tanto da apparire, allo stato attuale, come un unico appezzamento di terreno (foto n° 12 e 13), confinante sul lato Nord, con la Via Tiso da Camposampiero e, sul lato Est, con la già menzionata viabilità di penetrazione, che consente di accedere alla zona edificata, posta a ridosso del lato Sud del mappale n° 1316.

È solo da precisare che la Via Tiso da Camposampiero ha un fondo stradale in asfalto (foto n° 1, 2 e 3), mentre il fondo della viabilità di penetrazione consiste in uno sterrato, ben costipato (foto n° 9 e 10).

In direzione Est, appena oltre la viabilità di penetrazione, alla quale si affianca lo “scarico di Via Forche”, vi è il fondo, edificabile, di cui al bene C (foto n° 6, 7 e 8).

Sul fronte Nord, tale appezzamento di terreno è separato dalla Via Tiso di Camposampiero dal fosso sopra citato, che poi prosegue in direzione Sud (foto n° 14 e 15).

Il centro di Cittadella, con la relativa sede municipale e tutti i maggiori servizi di supporto alla residenza, dista circa km. 1,3 in direzione Ovest.

Al sopralluogo sono risultate essere già esistenti alcune opere di urbanizzazione, limitatamente ai beni A e B.

Sui lati che confinano con la pubblica Via e con la viabilità di

penetrazione sono stati riscontrati dei marciapiedi, parzialmente eseguiti, per mezzo della posa delle relative cordonate (foto n° 2, 4, 5, 9 e 10).

Sul sedime dei marciapiedi sono stati inoltre riscontrati gli elementi che fanno intuire la posa dei sottoservizi (foto n° 16 e 17), propedeutici all'edificazione dei beni A e B.

Sempre in relazione a tali beni, risulta essere stato realizzato uno zoccolo di recinzione in cls., sul quale si aprono degli accessi carrai e pedonali, che consentono l'accesso ai beni A e B (foto n° 2, 4, 5, 9 e 10).

Diversa è la situazione del bene C, per il quale non risulta essere stata realizzata alcuna opera preordinata all'edificazione.

7.3) La descrizione bene A

Il bene A oggetto della presente valutazione è costituito da un fondo di mq. 615 catastali, libero da costruzioni, che si trova in fregio al lato Ovest di una laterale cieca della Via Tiso da Camposampiero (foto n° 16 e 18).

Detta laterale rappresenta una viabilità di penetrazione non ancora completata (foto n° 9 e 10).

L'accesso al fondo avviene attualmente per mezzo di due varchi carrabili, ed un varco pedonale, ricavati sullo zoccolo di recinzione, che delimita il lato Est del fondo (foto n° 5 e 16).

Sul perimetro esterno, verso la viabilità di penetrazione, sono state riscontrate delle opere di urbanizzazione, relative alle predisposizioni dei sottoservizi necessari all'edificazione ed alle

opere complementari, quali marciapiedi, ma limitatamente alle sole cordonate, fornite di ribassamento in corrispondenza degli accessi carrai (foto n° 5, 16 e 17).

Al momento del sopralluogo dello scrivente si è potuto constatare che sul fondo si era sviluppata una vegetazione infestante (foto n° 12 e 13) ed inoltre erano presenti dei modesti cumuli di materiali edili di risulta (foto n° 19 e 20), probabilmente derivanti dalle opere o lavorazioni eseguite sulla finitima porzione edificata.

Ai fini edificatori, come verrà meglio precisato nei paragrafi che seguiranno, il fondo appreso alla procedura di L. G., corrispondente al mappale n° 1316, risulta avere i requisiti urbanistici per l'edificazione.

A conferma di quanto sopra, risulta essere stata presentata, in data 23/12/2021 e protocollata il 24/12/2021 al n° 21/44176, un'istanza per il rilascio di Permesso di Costruire per un edificio bifamiliare a due piani fuori terra (terra e primo).

Esaminato il progetto allegato alla predetta istanza, la Commissione Edilizia del Comune di Cittadella ha espresso, in data 02/02/2022, "*parere favorevole*", ma il rilascio del titolo edilizio abilitativo è stato subordinato, tra l'altro, alla definizione della variante in corso d'opera per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'esecuzione delle stesse (viabilità di penetrazione da Via Tiso di Camposampiero ed opere ad essa collegate), come da comunicazione trasmessa a mezzo pec, datata 09/02/2022, da parte del Dirigente del 3° settore del Comune di Cittadella,

all'indirizzo della società lottizzante e, per conoscenza, al progettista.

7.4) La descrizione del fondo del lotto 1 – bene B

Il bene B del lotto 1 oggetto della presente valutazione è costituito da un fondo di mq. 615 catastali, libero da costruzioni, precisando che il lato Nord confina direttamente con la Via Tiso da Camposampiero, mentre il lato Est confina con la viabilità di penetrazione, della quale si è già riferito (foto n° 12).

Questo fondo si trova nelle medesime condizioni in cui si trova il bene A, precisando che esso risulta esser fornito di un accesso carraio e pedonale sul fronte Nord (foto n° 2) e da un accesso carraio e pedonale anche sul fronte Est (foto n° 16).

Si precisa che l'accesso carraio posto sul fronte Est, ritratto nella foto n° 16, nella sua totale ampiezza identifica, secondo gli elaborati progettuali per l'edificazione dei beni A e B, gli accessi carrai ad entrambi i beni.

Ai fini edificatori, come verrà meglio precisato nei paragrafi che seguiranno, il fondo appreso alla procedura di L. G., corrispondente al mappale n° 1325, risulta avere i requisiti urbanistici per l'edificazione.

A conferma di quanto sopra, risulta essere stata presentata, in data 23/12/2021 e protocollata il 24/12/2021 al n° 21/44177, un'istanza per il rilascio di Permesso di Costruire per un edificio bifamiliare a due piani fuori terra (terra e primo).

Esaminato il progetto allegato alla predetta istanza, la Commissione

Edilizia del Comune di Cittadella ha espresso, in data 02/02/2022, “*parere favorevole*”, ma il rilascio del titolo edilizio abilitativo è stato subordinato, tra l’altro, alla definizione della variante in corso d’opera per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l’esecuzione delle stesse (viabilità di penetrazione da Via Tiso di Camposampiero ed opere ad essa collegate), come da comunicazione trasmessa a mezzo pec, datata 09/02/2022, da parte del Dirigente del 3° settore del Comune di Cittadella, all’indirizzo della società lottizzante e, per conoscenza, al progettista.

7.5) La descrizione del fondo lotto 1 – bene C

Il bene C oggetto della presente valutazione è costituito da un fondo di mq. 4.561 catastali, libero da costruzioni o manufatti di rilievo ai fini urbanistici.

Sui lati Nord ed Ovest vi è il già menzionato “scarico di Via Forche”, che lo separa rispettivamente dalla Via Tiso da Camposampiero e dalla viabilità di penetrazione, della quale si è già riferito (foto n° 6, 11, 14 e 15).

All’interno del fosso consortile, che scorre a lato della viabilità di penetrazione, è stata collocata una canaletta, realizzata con elementi prefabbricati di cls., la cui parte sommitale è sostanzialmente a raso con il terreno circostante (foto n° 11).

Altro fosso (foto n° 21), con una sezione più piccola rispetto al primo, è stato rinvenuto all’interno del fondo, e segna, approssimativamente, la linea di confine tra il mappale n° 833 ed il

mappale n° 834.

Sul lato Sud, il confine è segnato dalla presenza di una canaletta consortile in cemento (foto n° 22), sopraelevata rispetto al piano di campagna, mentre il lato Est confina con la proprietà di terzi, ma senza che vi siano opere fisse a delimitare (foto n° 23).

Unici elementi che, su quest'ultimo fronte, si pongono, visivamente, a segnare le diverse proprietà sono le condizioni in cui versano i fondi: sulla proprietà finitima, di terzi, è in atto una coltivazione di seminativi, mentre il fondo oggetto di stima è completamente ricoperto di vegetazione infestante, tra la quale spiccano diversi cumuli di terreno misti a materiali apparentemente inerti (residui di laterizi, piastrelle, blocchi di conglomerato cementizio - foto n° 6, 7 e 8).

Da una sommaria verifica condotta sul posto, pare che le arature eseguite della proprietà del fondo finitimo, si siano spinte anche all'interno del fondo ora in esame.

In prossimità del confine Est, risultano inoltre poggiati a terra numerosi elementi prefabbricati in cls vibrato, a sezione circolare con giunto a bicchiere (foto n° 24), utili a realizzare tubature interrate.

Infine è da segnalare che, all'interno della proprietà e parallelamente al lato Est vi è una linea aerea di elettrodotto.

Attualmente il fondo è accessibile dalla Via Tiso da Camposampiero, utilizzando un attraversamento che consente di oltrepassare lo "scarico di Via Forche", in corrispondenza del

vertice Nord/Ovest della proprietà.

Per il bene C è stato approvato un piano di lottizzazione, di cui al Permesso di Costruire n° 07P0435 del 05/12/2007 e di una successiva variante, che prevede il ricavo di quattro distinti lotti edificabili, sui quali è stato previsto, dal progetto planivolumetrico, la realizzazione di quattro edifici bifamiliari.

È tuttavia da rilevare che le opere di urbanizzazione del P. di L. hanno visto solamente un modesto avvio, mediante la posa di una canaletta prefabbricata nell'alveo demaniale dello "scarico di Via delle Forche", e la parziale realizzazione della viabilità di penetrazione, che dovrebbe servire il P. di L. in Parola e la zona residenziale, parzialmente edificata (che comprende pure i beni A e b), presente ad Ovest dello "scarico di Via delle Forche".

8) LIBERTA' DEL LOTTO 1

Nel corso dei sopralluoghi del 08/04/2025, lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare del lotto 1 è risultata libera da persone, trattandosi di un fondo edificabile, ma sul quale non è stata ancora avviata alcuna iniziativa immobiliare, fatta eccezione per le opere di urbanizzazione menzionate al paragrafo precedente.

9) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO 1

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un fondo edificabile, la cui modalità di accesso è condizionata dalle previsioni delle opere di urbanizzazione,

solamente in parte realizzate;

- risulta esservi uno specifico planivolumetrico della potenzialità edificatoria del bene C, ma, allo stato non risulta esservi alcun frazionamento utile ad identificare i singoli lotti edificabili;
- l'edificazione dei fondi è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

10) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO 1

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cittadella in data 28/04/2025, al quale si rinvia per una più puntuale disamina (allegato n° 29), lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima del lotto 1 risulta così classificata dal Piano degli interventi vigente ed adottato:

- beni A e B: Zona C3 – Residenziale nei nuclei;
- bene C: Zona C2 – Residenziale di espansione, compresa nella perimetrazione per interventi soggetti a PUA - Piano Urbanistico Attuativo.

11) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO 1

La richiesta della documentazione tecnica urbanistica inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella, è stata evasa dall'Ufficio interpellato dopo che la ricerca dei documenti è stata

eseguita dal personale dell'ufficio, senza l'intervento dello scrivente.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella ha quindi messo a disposizione dello scrivente la documentazione giacente presso il proprio archivio, precisando che qui di seguito verranno richiamate anche le convenzioni edilizie già citate al precedente paragrafo 5.7):

- Titolo: atto pubblico - Convenzione Edilizia - del 28/12/2005 n. 3105 di Rep del Segretario Generale del Comune di Cittadella (PD) - prot. 56070 -, registrata a Cittadella (PD) il 05 gennaio 2006 al n° 5 serie 1 e trascritta a Bassano del Grappa il 12 gennaio 2006 ai nn. 481 di R.G e 317 di R.P. (allegato n° 25). Trascritta a Bassano del Grappa in data 12/01/2006 al n. 481 di Reg. Gen. ed al n° 317 di Reg. Part. (allegato n° 25); Si precisa che per la suddetta Convenzione edilizia è stata presentata al Comune di Cittadella (PD) la richiesta di rinnovo per la ripresa ed ultimazione dei lavori di urbanizzazione del predetto Comparto protocollata in data 24 dicembre 2018, n° 44368 Prot.

- Permesso di Costruire n. 07P0435 del 05/12/2007 – Pratica n° 0502442 per opere di “SISTEMAZIONE ED ALLARGAMENTO DEL TRATTO TERMINALE DI VIA TISO DA CAMPOSAMPIERO”. Con comunicazione protocollata al n° 0022074 del 27/05/20085 veniva dichiarato che i lavori sarebbero iniziati in data 19/05/20085 (allegato n°

30);

- Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 23/02/2018 per l'Approvazione secondo piano degli interventi (allegato n° 30);
- Delibera della Giunta Comunale n° 238 del 16/09/2020 per la riadozione del piano e del progetto per il completamento delle opere per l'attuazione del comparto di Via Tiso Da Camposampiero e per rinnovo convenzione (allegato n° 30);
- Delibera della Giunta Comunale n° 32 del 17/02/2021 per la riapprovazione del piano e del progetto per il completamento delle opere per l'attuazione del comparto di Via Tiso Da Camposampiero e relativa convenzione (allegato n° 30);
- Titolo: atto pubblico - Convenzione Edilizia - del 04/10/2021 n. 263/223 di rep. del Notaio (allegato n° 26). Trascritta a Bassano del Grappa in data 07/10/2021 al n. 10.373 di Reg. Gen. ed al n° 7.343 di Reg. Part. (allegato n° 30);
- Segnalazione Certificata Inizio Attività Protocollo SUAP: REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0296865 del 18/10/2021 per opere di "Sistemazione ed allargamento del tratto terminale di via Tiso da Camposampiero. Trattasi di Variante in c.o. al Permesso di Costruire n. 07P0435 del 0512.2007 rinnovato con Deliberazione n. 238 del 16.09.2020" (allegato n° 30).
- Istanza di rilascio di Permesso di Costruire Protocollo SUAP REP_PROV_PD_PD-SUPRO/0380879 del 23/12/2021 – Pratica Edilizia n. SU2102910 per la "COSTRUZIONE EDIFICIO

RESIDENZIALE BIFAMILIARE COMPOSTO DA DUE
PIANI FUORI TERRA – LOTTO SUD – ZTO C3/143”

(allegato n° 30). Trattasi di un’istanza, per la quale è stato già
rilasciato il relativo parere favorevole, volta all’edificazione del
bene A (mappale n° 1316) della presente relazione per un
volume di progetto pari a mc. 881,11, precisando che il volume
massimo edificabile è pari a mc. 886,90.

Risultano essere già stati corrisposti sia il costo di costruzione, di
€. 2.815,19, che gli oneri di urbanizzazione, di €. 11.686,99.

L’iter della predetta istanza risulta attualmente sospesa in attesa
di ultimazione delle opere di urbanizzazione della strada di
lottizzazione oltre alle eventuali richieste di integrazione da
parte del Comune.

- Istanza di rilascio di Permesso di Costruire Protocollo SUAP
REP_PROV_PD_PD-SUPRO/0380902 del 23/12/2021 – Pratica
Edilizia n. SU2102920 per la “COSTRUZIONE FABBRICATO
RESIDENZIALE BIFAMILIARE COMPOSTO DA 2 PIANI
FUORI TERRA – LOTTO NORD – ZTO C3/143” (allegato n°
30). Trattasi di un’istanza, per la quale è stato già rilasciato il
relativo parere favorevole, volta all’edificazione del Bene B
(mappale n° 1325) della presente relazione per un volume di
progetto pari a mc. 858,73, precisando che il volume massimo
edificabile è pari a mc. 875,37. Risultano già corrisposto
solamente il costo di costruzione di €. 2.756,96. Gli oneri di
urbanizzazione da versare ammontano ad €. 11.424,68.

L'iter della predetta istanza risulta attualmente sospesa in attesa di ultimazione delle opere di urbanizzazione della strada di lottizzazione oltre alle eventuali richieste di integrazione da parte del Comune.

- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n° 84 del 29/03/2023 per l'adozione variante n. 1 per le opere di completamento comparto Via Tiso Da Camposampiero;
- Domanda di approvazione di piano urbanistico Protocollo SUAP REP_PROV_PD_PD-SUPRO/0154973 del 28/04/2023 per "Lottizzazione di area privata situata in Via Tiso da Camposampiero" (allegato n° 30). Trattasi di un'istanza volta all'edificazione del Bene C (mappale n° 834) della presente relazione per un volume di progetto pari a mc. 3.391,71, precisando che il volume massimo edificabile è pari a mc. 5.279,30.

Il progetto prevede la localizzazione delle superfici a standard e viabilità minore in senso longitudinale e parallelo alla strada di lottizzazione di cui alle convenzioni edilizie sopra citate, ricavando le seguenti superfici: parcheggio n° 16 stalli mq. 266,04 > mq. 252,00; verde mq. 294,36 > mq. 288,00 e marciapiede ed accessi carrai mq. 245,60.

L'area al netto delle predette superfici sarà di mq. 3.255,00 da suddividersi in quattro lotti rispettivamente di mq. 797,00, mq. 769,00, mq. 769 e mq. 920,00.

L'indice fondiario di edificabilità sarà di mc./mq. 1,042 e la sua

applicazione consentirà di edificare quattro fabbricati residenziali di volume lordo rispettivamente di mc. 830,47, mc. 801,30, mc. 801,30 e mc. 952,64, pari a complessivi mc. 3.391,71.

Trattasi di quattro fabbricati bifamiliari, abbinati a due a due, disposti specularmente sul terreno, con presenza di pergolati in corrispondenza degli ingressi ed a copertura dei posti auto esterni.

L'iter della predetta istanza risulta attualmente sospesa in attesa di ultimazione delle opere di urbanizzazione della strada di lottizzazione.

- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n° 215 del 10/07/2023 per l'approvazione variante n. 1 per le opere di completamento comparto Via Tiso Da Camposampiero (allegato n° 30);

Sotto un mero aspetto catastale, il fondo oggetto della presente relazione risulta essere correttamente identificato sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati per i Beni A e B ed al solo Catasto Terreni per il Bene C.

Quanto alla conformità edilizia, sul fondo non risultano esservi elementi o manufatti di rilievo ai fini urbanistici, fatta eccezione per le opere di urbanizzazione avviate e da completare con relative recinzioni temporanee di cantiere.

12) DATI TECNICI ED URBANISTICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

Il lotto edificabile appreso alla procedura di Liquidazione Giudiziale, denominato nell'ambito della presente relazione come lotto 1, offre i seguenti dati:

- Bene A

- Mappale n° 1316 - Foglio 35 del Catasto Fabbricati del Comune di Cittadella, della

superficie catastale di: mq. 615,00

- Dati metrici ricavati dalla Pratica Edilizia

SU2102910:

- Superficie lotto: 615,90 mq.

- Indice fondiario zona C3: 1,2 mc/mq

- Volume max edificabile: 739,08 mc.

- Applicazione art. 4 del Prontuario, per costruzione di edificio in classe A+

- Aumento volumetrico massimo: 20%

- Volume max edificabile: 886,90 mc.

- Volume totale di progetto: 881,11 mc.

- Costo di costruzione già corrisposto €. 2.815,19

- Oneri di urbanizzazione già corrisposti €. 11.686,99

- Bene B

- Mappale n° 1325 - Foglio 35 del Catasto Fabbricati del Comune di Cittadella, della

superficie catastale di: mq. 615,00

- Dati metrici ricavati dalla Pratica Edilizia

SU2102920:

- Superficie lotto: 607,90 mq.
- Indice fondiario zona C3: 1,2 mc/mq
- Volume max edificabile: 729,48 mc.
- Applicazione art. 4 del Prontuario, per
Costruzione di edificio in classe A+
- Aumento volumetrico massimo: 20%
- Volume max edificabile: 875,37 mc.
- Volume totale di progetto: 858,73 mc.

- Costo di costruzione già corrisposto €. 2.756,96

- Oneri di urbanizzazione da corrispondere €. 11.424,68

•Bene C

- Mappali 833 e 834 - Foglio 35 del Catasto
Fabbricati del Comune di Cittadella, della
superficie catastale di: mq. 4.561,00

- Dati metrici ricavati dalla domanda di
approvazione di piano urbanistico di
lottizzazione SUPRO/0154973 del 28/04/2023,
relativo al mappale n° 834:

- Superficie catastale: 4061,90 mq.
- Densità territoriale: min. 0,85 mc/mq
- Densità territoriale: max: 1,30 mc/mq.
- Indice fondiario previsto: 1,042 mc/mq
- Volume max edificabile: 5279,30 mc.
- Superficie a standard: 807 mq.
- Superficie fondiaria: mq. 3255,00

(quattro lotti rispettivamente di mq. 797,00,
769,00, 769,00 e 920,00)

- Volume lordo di progetto: 3.391,71 mc.

(quattro fabbricati bifamiliari abbinati due a
due rispettivamente di mc. 830,47, 801,30 e
958,64)

13) METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute di recente, e ad avvisi di vendita di aree edificabili.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dall'esame dunque di un atto di compravendita di un'area edificabile a destinazione urbanistica mista (C3 e D2) con intervento diretto, non molto lontana dalla proprietà oggetto di stima, è emerso che il prezzo di compravendita si è attestato sui 136,00/mc., mentre dall'esame degli annunci di vendita relativi a terreni edificabili con caratteristiche simili, si ricava che viene richiesto un prezzo che oscilla tra €. 112,00/mc. ed €. 120,00/ mc. per fondi edificabili da urbanizzare; tra €. 150,00/mc ed €. 180,00/mc., per fondi già urbanizzati ad intervento diretto.

Lo scrivente ha esaminato anche i valori minimi per i terreni edificabili ai fini imu, stabiliti dal Comune di Cittadella.

Dall'esame di quest'ultimo documento è emerso che nel centro e nell'immediata periferia i valori sono pari ad € 105,00/mc per i terreni con destinazione C2 non urbanizzata ed €. 120,00/mc. per i terreni con destinazione C3 comparto.

Ad ogni buon conto, proprio per rispettare un criterio di prudenza, in assenza di comparabili esattamente corrispondenti ai beni oggetto di stima, pare congruo assumere, ai fini della presente valutazione, il prezzo unitario, per ogni metro cubo potenzialmente edificabile, di €. 120,00/mc. per i beni A e B ed €. 105,00/mc. per il lotto C.

Con questa premessa, si espone la valutazione che segue.

•Bene A:

- Consistenza immobiliare del lotto 1 – bene A come esattamente identificato al paragrafo 4), per il quale risulta essere stato presentato un progetto per l'edificazione di una bifamiliare, che è già stato licenziato dalla Commissione Edilizia Comunale con parere favorevole.

Il fondo è così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati, mappale n° 1316 in Foglio 35 del Comune di Cittadella, per l'intero della proprietà, della superficie

	catastale complessiva pari a mq. 615 e con	
	potenzialità edificatoria di progetto pari a	
	mc. 881,11 (max. 889,90) x € 120,00/mc. =	€. 105.733,20
	- Ad aggiungere, il costo di costruzione e gli	
	oneri di urbanizzazione già corrisposti pari	
	ad € 2.815,19 + 11.686,99 =	€. <u>14.502,18</u>
		€. 120.235,38
	- A detrarre, il deprezzamento per mancanza	
	di garanzia del bene da trasferire	
	all'eventuale aggiudicatario, l'incidenza del	
	completamento delle opere di	
	urbanizzazione, la pulizia del fondo con	
	eventuale bonifica, € 120.235,38 x 10%=	€. <u>12.023,54</u>
	Valore del Bene A	€. 108.211,84
	•Bene B:	
	- Consistenza immobiliare del lotto 1 – bene B	
	come esattamente identificato al paragrafo	
	4), per il quale risulta essere stato presentato	
	un progetto per l'edificazione di una	
	bifamiliare, che è già stato licenziato dalla	
	Commissione Edilizia Comunale con parere	
	favorevole.	
	Il fondo è così catastalmente identificato:	
	Catasto Fabbricati, mappale n° 1325 in	
	Foglio 35 del Comune di Cittadella, per	

	l'intero della proprietà, della superficie	
	catastale complessiva pari a mq. 615 e con	
	potenzialità edificatoria pari a mc. 858,73	
	(max. 875,37) x € 120,00/mc. =	€. 103.047,60
	- Ad aggiungere il costo di costruzione già	
	corrisposto di	€. <u>2.756,96</u>
		€. 105.804,56
	A detrarre, il deprezzamento per mancanza	
	di garanzia del bene da trasferire	
	all'eventuale aggiudicatario, l'incidenza del	
	completamento delle opere di	
	urbanizzazione, la pulizia del fondo con	
	eventuale bonifica, € 105.804,56 x 10%=	€. <u>10.580,46</u>
	Valore del Bene B	€. 95.224,10
	•Bene C:	
	- Consistenza immobiliare del lotto C come	
	esattamente identificato al paragrafo 4):	
	Catasto Terreni, mappali n° 833 ed 834 –	
	Foglio 36 del Comune di Cittadella, per	
	l'intero della proprietà, della superficie	
	catastale complessiva pari a mq. 1.730 e con	
	potenzialità edificatoria di progetto mc.	
	3.391,71 (max 5.279,30) x € 105,00/mc.=	€. 356.129,55
	A detrarre, il deprezzamento per mancanza	
	di garanzia del bene da trasferire	

all'eventuale aggiudicatario e pulizia del

fondo con eventuale bonifica, €. 356.129,55

x 10%= €. 35.612,96

Valore del Bene B €. 320.516,59

Riassumendo il valore del lotto 1 – Beni A, B e C è di complessivi
€. 521.545,25, dati dall'aver eseguito la seguente sommatoria (€. 105.804,56 + €. 95.224,10 + €. 320.516,59), importo che si arrotonda ad €. **521.500,00**.

14) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 2 BENE UNICO

A seguito di esame delle visure catastali esperite si provvede ora a fornire l'esatta descrizione catastale del Lotto 2 bene unico.

14.1) L'identificazione al Catasto Fabbricati del lotto 2 – bene unico

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione, risulta così identificata presso la banca dati della P.A.

Il Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 31 e 32)

Comune di Resana (TV)

Sezione A - Foglio 2

M.N. 175 sub 23 Via Antica Loreggia piano T. - Categoria F/1

Area Urbana della consistenza di mq. 3.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate è la

seguinte:

- S.R.L. con sede in C.F.:
in proprietà per la quota di 1/1;

Le coerenze:

La particella catastale sopra identificata risulta individuata nell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati dai seguenti confini a partire da Nord in senso orario: mappale n° 175 sub 24; mappale n° 175 sub 21; mappale n° 175 sub 28 (allegati n° 32).

14.2) L'identificazione al Catasto Terreni del lotto 2 – bene unico

Il fondo, come sopra identificato risulta parte della maggior consistenza di un mappale censito anche al Catasto Terreni come segue:

Comune di Resana

Catasto Terreni (allegati n° 33 e 34)

Foglio 2

M.N. 175 - Ente Urbano di Ha. 0.23.96.

14.3) Le coerenze al Catasto Terreni del lotto 2 – bene unico

L'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati dal mappale n° 175, forma un corpo unico, che risulta essere racchiuso tra i seguenti confini: a partire da Nord in senso orario, avendo riguardo alla mappa del Catasto Terreni – Foglio 2: mappale n° 806; mappale n° 160; mappale n° 161; mappale n° 162; mappale n° 918; mappale n° 909; (allegato n° 34).

14.4) Le precisazioni relative all'identificazione catastale del lotto 2 – bene unico

L'esame della documentazione catastale acquisita ha evidenziato che, nella mappa del Catasto Terreni, il terreno oggetto di valutazione non risulta essere stato frazionato perché trattandosi di area urbana lo stesso risulta censito solamente al Catasto Fabbricati. Si tratta infatti di una porzione di una più ampia consistenza immobiliare a destinazione residenziale, quest'ultima nella sua interezza censita al Catasto Terreni come "Ente Urbano", e pertanto la porzione in parola è stata correttamente identificata al Catasto Fabbricati come sub. 23 del mappale n° 175, Sezione A – Foglio 2, del Comune di Resana e censita in categoria "F/1" (area urbana). Il bene oggetto di valutazione risulta pertanto identificato correttamente al Catasto Fabbricati ed individua esattamente la porzione di area oggetto della presente valutazione.

15) TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO 2 - BENE UNICO

Esaminate le ispezioni ipotecarie eseguite in data 11/03/2025 ed aggiornate il 22/10/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso quanto esposto in appresso (allegato n° 35).

15.1) Titolo di provenienza ed intestazione del lotto 2 – bene unico

La consistenza immobiliare del lotto D è pervenuta in capo alla società in liquidazione giudiziale in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita in data 02/12/2019 n° 17.073 di rep. del Notaio trascritto a

Treviso in data 11/12/2019 ai nn. 34.324 di Reg. Gen. e n°
48.884 di Reg. part. (allegato n° 36)

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario del bene
immobile oggetto di valutazione, di cui al lotto D, esattamente
individuato al rispettivo paragrafo di identificazione catastale,
risulta essere il seguente:

- S.R.L. con sede in C.F.:
in proprietà per la quota di 1/1;

Dall'esame del titolo di provenienza sopra indicato non sono
emerse particolari situazioni da segnalare ovvero di pregiudizio del
godimento dell'immobile, ma sul punto si rimanda all'esame
diretto del titolo stesso sopra indicato.

15.2) Le trascrizioni pregiudizievoli del lotto 2 – bene unico

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 11/03/2025, eseguite
presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di
Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le
seguenti trascrizioni pregiudizievoli, relativamente ai beni sopra
indicati:

I) Titolo: atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di Liquidazione
Giudiziale - del 13/06/2024 n. 61/2024 di repertorio del
Tribunale di Treviso (TV) (allegato n° 37)

Trascritta a Treviso (TV) in data 04/09/2024 ai numeri:

Reg. Gen. n. 32.257 Reg. Part. n. 23.519

a carico della seguente unità negoziale:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 3

Comune: H238 – Resana (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione A - Foglio 2 - Particella: 175 - Sub: 23

Natura: F/1 – Area Urbana - Consistenza: mq. 3 –

Indirizzo: Via Antica Loreggia

Soggetti a favore:

- Soggetto n° 1

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE . SRL relativamente
all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n° 1

SRL con sede a

C.F.: - relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della proprietà.

15.3) Le iscrizioni pregiudizievoli – del lotto 2 – bene unico

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 11/03/2025 eseguite dallo
scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio
provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati
n° 35), non sono emerse iscrizioni pregiudizievoli, relativamente ai
beni sopra indicati.

15.4) I vincoli accessori del lotto 2 – bene unico

Nessun vincolo accessorio sotto l'aspetto formale.

Si ricorda tuttavia che si tratta di una modestissima superficie di

fatto integrata nel giardino di proprietà di terzi e come tale interclusa.

16) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 14) E 15)

Quanto indicato al paragrafo 14 della relazione, risulta aggiornato alla data del 21/02/2025.

Quanto indicato al paragrafo 15) della relazione, risulta aggiornato alla data delle ispezioni ipotecarie, eseguite in data 11/03/2025 ed aggiornate il 22/10/2025.

17) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 – BENE UNICO

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso del fondo oggetto della presente valutazione, lo scrivente riferisce quanto segue.

17.1) L'ubicazione del lotto 2 – bene unico

La consistenza immobiliare è costituita da una piccola porzione di un giardino di pertinenza di un fabbricato residenziale di recente costruzione (foto n° 1, 2, 3 e 4).

Si tratta di un fabbricato realizzato in una zona marginale a Nord dell'abitato di Resana ed insistente in un contesto agricolo situato tra la massicciata di una linea ferroviaria ad Est e la carreggiata della S.R. n° 245 ad Ovest (allegato n° 38).

Il fondo oggetto di valutazione è raggiungibile per mezzo di un tortuoso percorso a partire dalla S.R. n° 245.

Al sopralluogo dello scrivente, il fondo oggetto della presente

relazione è risultato essere privo di qualsiasi manufatto o costruzione di rilievo ai fini urbanistici ed insiste all'interno di una proprietà privata, interamente recintata (foto n° 3 e 4).

L'intorno del fondo è caratterizzato da radi fabbricati residenziali posti in prevalenza in fregio alla viabilità comunale.

Detti fabbricati sono costituiti da abitazioni monofamiliari su due livelli fuori terra con area scoperta pertinenziale a giardino.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di supporto alla residenza, sia pubblici che privati, pertanto per una maggiore offerta necessita raggiungere il centro di Resana, che dista circa 1,3 km in direzione Sud, oppure la città di Castelfranco Veneto, che dista circa 4 km. in direzione Nord.

17.2) La descrizione del fondo del lotto 2 – bene unico

Come già riferito, la consistenza immobiliare del lotto 2 oggetto di valutazione è costituita da una piccolissima porzione di un giardino, quest'ultimo di pertinenza di una villetta.

Il terreno risulta quindi delimitato da opere fisse lungo il confine con terzi, mentre sui restanti lati non vi sono opere di delimitazione dalla proprietà dell'abitazione, di cui è parte pertinenziale.

L'accesso al fondo avviene attualmente, come già riferito, attraverso gli accessi della maggior consistenza del privato estraneo al presente procedimento.

Al momento del sopralluogo dello scrivente si è potuto constatare che il fondo è risultato ben tenuto con erba rasata e con vegetazione arborea di nuovo impianto.

18) LIBERTA' DEL LOTTO 2 – BENE UNICO

Nel corso del sopralluogo esperito in data 08/04/2025, lo scrivente ha potuto accertare, che la particella immobiliare risulta ricompresa all'interno di una maggiore consistenza residenziale di terzi e quindi accessibile soltanto attraversando detta proprietà privata.

19) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO 2 – BENE UNICO

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un piccolissimo fondo all'interno di una proprietà privata, la cui possibilità di accesso è di fatto impedita dalla presenza di opere di recinzione di proprietà del terzo estraneo al presente procedimento;
- l'area visionata è all'interno di un giardino privato e risulta tenuta a prato con alberature di recente impianto;
- la modesta area risulta identificata autonomamente al Catasto Fabbricati, ove è censita in Categoria F/1 - area urbana - benché non benefici, di fatto, di alcuna di autonomia funzionale;
- che la potenzialità edificatoria dell'area è, di fatto nulla;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

20) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO 2 – BENE UNICO

Dall'esame del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Resana in data 16/05/2025 (allegato n° 40), lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima

del lotto “D” (mappale n° 175) risulta classificato in zona omogenea “Ea – agricole ad elevata frammentazione fondiaria” e come area di connessione naturalistica (buffer zone) soggetta alle disposizioni contenute negli artt. 105 – 120 delle N.T.O. del P.I.

Il predetto mappale risulta inoltre ricadente in Viabilità / Fasce di rispetto (art. 34 delle N.T.O. del P.I.)

21) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO 2 - BENE UNICO

Sotto un mero aspetto catastale, il fondo oggetto della presente relazione risulta essere correttamente identificato al Catasto Fabbricati, ricordando che si tratta del dal mappale n° 175 sub 23, in Sezione A - Foglio 2 del Comune di Resana (TV).

Quanto alla conformità edilizia, sul fondo non risultano esservi elementi o manufatti di rilievo ai fini urbanistici.

Per quanto attiene alla conformità urbanistica, essa risultata essere verificata.

22) DATI TECNICI ED URBANISTICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO 2 – BENE UNICO

Il lotto edificabile appreso alla procedura di Liquidazione Giudiziaria, denominato nell’ambito della presente relazione come lotto 2, offre i seguenti dati:

- Superficie catastale, di cui al mappale n° 175 sub 23 - Sezione A - Foglio 2 del Catasto Fabbricati

del Comune di Resana (TV): mq. 3,00

23) METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO 2 –

BENE UNICO

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute di recente, e ad avvisi di vendita di aree edificabili.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Va precisato che trattandosi di una porzione di giardino di un'unità residenziale e quindi da trattare come pertinenza della stessa, lo scrivente ha tenuto in considerazione il valore a mq. per le abitazioni ed in particolare il valore di vendita delle unità immobiliari insistenti nel medesimo mappale di quello dell'area oggetto di stima.

Dall'esame dunque di detti atti di compravendita, entrambi aventi ad oggetto una porzione di edificio bifamiliare con garage e giardino di pertinenza, è emerso che il prezzo di compravendita si è attestato tra €. 1.380,00/mq. ed €. 1.480,00/mq.

Ad ogni buon conto, proprio per rispettare un criterio di prudenza, in assenza di comparabili esattamente corrispondenti al bene oggetto di stima, pare congruo assumere, ai fini della presente valutazione, il prezzo unitario di €. 1.400,00 per ogni metro

quadrato di superficie lorda commerciale.

Con questa premessa, si espone la valutazione che segue.

- Consistenza immobiliare del lotto D) come esattamente identificato al paragrafo 34):

Catasto Fabbricati, mappale n° 175 sub 23 in Sezione A – Foglio 2 del Comune di Resana, per l'intero della proprietà, situata all'interno di proprietà di terzi della superficie catastale complessiva pari a mq. 3 x 10% x €.

1.400,00= €. 420,00

Valore del lotto 2: €. 420,00

In considerazione del fatto che il fondo non è di alcun interesse per un normale acquirente se non per il proprietario dell'area che circonda la piccola superficie oggetto di stima, lo scrivente ritiene opportuno deprezzare il valore di stima del 50%.

Per quanto sopra, il valore finale del cespite è pari a:

€. 420,00 x 50%= €. 210,00

Somma che si arrotonda ad €. 200,00, diconsi Euro duecento/00=.

24) RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Sulla scorta di quanto accertato e descritto ai paragrafi precedenti si riassume come segue:

- Lotto 1 – beni A, B e C:

Valore di stima: €. 521.500,00

- Lotto 2 – bene unico

Catasto Fabbricati, mappale n° 175 sub

23 in Sezione A - Foglio 2 del Comune

di Resana, per la quota di 1/1 della

proprietà

Valore di stima: €. 200,00

Sommano: €. 521.700,00

25) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visura catastale per soggetto s.r.l. – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova
2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del Bene A del Lotto 1;
3. Visura storica al Catasto Terreni del Bene A del Lotto 1;
4. Estratto di mappa del Catasto Terreni – Bene A e Bene B del Lotto 1;
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del Bene B del Lotto 1;
6. Visura storica al Catasto Terreni del Bene B del Lotto 1;
7. Estratto di mappa del Catasto Terreni – Bene C del Lotto 1;
8. Atto di sanatoria e conferma compravendita trascritto a Bassano del Grappa ai nn. 2835/2022 in data 27/03/2020;
9. Atto di compravendita trascritto a Bassano del Grappa ai nn. 8512/5964 del 14/10/2020;
10. Elenco sintetico delle formalità in capo a s.r.l. – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di

Vicenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del
Grappa

11. Nota di trascrizione nn. 38/2 del 01/01/2023 con relativa
annotazione;

12. Nota di trascrizione nn. 2732/1971 del 16/03/2023 con relativa
annotazione;

13. Nota di trascrizione nn. 8177/6235 del 04/09/2024 con relativa
annotazione;

14. Nota di iscrizione nn. 4306/634 del 27/04/2021;

15. Nota di iscrizione nn. 4307/635 del 27/04/2021;

16. Nota di iscrizione nn. 7880/1346 del 26/07/2022;

17. Nota di iscrizione nn. 842/93 del 26/01/2023;

18. Nota di iscrizione nn. 1586/180 del 14/02/2023;

19. Nota di iscrizione nn. 1895/222 del 22/02/2023;

20. Nota di iscrizione nn. 2050/237 del 27/02/2023;

21. Nota di iscrizione nn. 3270/415 del 30/03/2023;

22. Nota di iscrizione nn. 5034/642 del 17/05/2023;

23. Nota di iscrizione nn. 5433/707 del 29/05/2023;

24. Nota di iscrizione nn. 4677/780 del 19/06/2020 con relative
annotazioni;

25. Convenzione edilizia trascritta a Bassano del Grappa ai nn.
481/317 del 12/01/2006;

26. Convenzione edilizia trascritta a Bassano del Grappa ai nn.
10373/7343 del 07/10/2021;

27. Estratto della ripresa satellitare tratta da Google Earth del Lotto

	1 – Beni A, B e C;	
	28. Documentazione fotografica del Lotto 1 – Beni A, B e C;	
	29. Certificato di Destinazione Urbanistica del Lotto 1 – Beni A, B e C;	
	30. Documentazione reperita presso il Comune di Cittadella;	
	31. Visura catastale per soggetto _____ s.r.l. – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso;	
	32. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale n° 175, Sezione A – Foglio 2 del Comune di Resana;	
	33. Visura storica al Catasto Terreni del mappale n° 175 in Foglio 2 del Comune di Resana;	
	34. Estratto di mappa del Catasto Terreni del mappale n° 175 in Foglio 2 del Comune di Resana;	
	35. Elenco sintetico delle formalità in capo a _____ s.r.l. – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;	
	36. Atto di compravendita trascritto a Treviso ai nn. 2093/1563 del 18/01/2019;	
	37. Nota di trascrizione nn. 32257/23519 del 04/09/2024;	
	38. Estratto della ripresa satellitare tratta da Google Earth del Lotto 2;	
	39. Documentazione fotografica del Lotto 2;	
	40. Certificato di Destinazione Urbanistica del Lotto 2	

Treviso, 22 ottobre 2025

L'esperto estimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi

