

Tribunale Ordinario di Padova
Sezione Civile e Fallimentare
Giudice Delegato | Dott.ssa Paola Rossi
Curatore della Liquidazione Giudiziale | Dott. Gabriele Bordin

Relazione di stima

Liquidazione Giudiziale n. 07/2026
B&W SRL

Bene immobile: appartamento con garage a Maserà di Padova (PD)

Aprile 2026

indice dei capitoli

0.1.	premesse generali.....	3
0.2.	incarico	3
0.3.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	3
0.4.	Limiti	4
0.5.	assunzioni	5
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	6
0.1.	LOTTO 01 Appartamento con garage in via via Conselvana n. 151/G scala A, nel comune di Maserà di Padova PD.	8
0.2.	lotto 01_ diritto venduto.....	8
0.3.	lotto 01_ ubicazione dei beni.....	8
0.4.	lotto 01_ qualità dei beni.....	8
0.5.	lotto 01_ composizione.....	9
0.6.	Piano terra interrato	10
0.7.	lotto 01_ identificazione catastale odierna dei beni.	10
0.8.	lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.	11
0.9.	lotto 01_ confini catastali dei beni.	12
0.10.	lotto 01_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	12
0.11.	lotto 01_ provenienza dei beni.	12
0.12.	lotto 01_ occupazione stato locativo congruità del canone	14
0.13.	lotto 01_ condominio.....	14
0.14.	lotto 01_ formalità pregiudizievoli.....	15
0.15.	lotto 01_ Storia catastale	16
0.16.	lotto 01_ destinazione urbanistica delle aree	17
0.17.	lotto 01_ pratiche edilizie rilasciate	17
0.18.	lotto 01_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	18
0.19.	lotto 01_ attestazione di prestazione energetica	19
0.20.	lotto 01_ descrizione del bene	20
0.21.	lotto 01_ criteri di stima adottati.	22
0.22.	lotto 01_ valore stimato	24
0.0.	Allegati.....	26

0.1. premesse generali

0.2. incarico

Con incarico del 26 gennaio 2026 la curatela informava lo scrivente

- architetto **Mauro Bassini**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova,

di essere stato incaricato quale CTU, per procedere alla redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare in capo alla Procedura costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale sita nel comune di Maserà di Padova (PD).

Il bene immobile nelle disponibilità della Procedura è riferito alla società B&W S.R.L. con sede legale in Rubano (PD), Via Brescia nr. 36, cod. fisc. 04701550289, avente ad oggetto l'acquisto, la vendita e la permuta di suoli edificatori, edifici, locali industriali e commerciali, legalmente rappresentata da Pauro Alessio nato a Padova il 06.10.1988, residente a Selvazzano Dentro (PD) in Via Bassano Del Grappa nr. 7.

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

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

0.3. 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 dalla procedura, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita degli stessi;
- richiedere agli archivi tecnico comunali di Maserà di Padova (PD), la documentazione tecnico amministrativa relativa agli immobili di interesse;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia ed effettuare alcune misure a campione al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

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

0.4. Limiti

La presente valutazione è stata redatta sulla base delle informazioni disponibili e delle verifiche espletate nei limiti dell'incarico conferito. In particolare, si evidenzia che:

- A. Non è stato possibile procedere alla verifica puntuale e analitica di tutte le dimensioni e delle caratteristiche costruttive dei beni oggetto di stima (ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, misure dettagliate, stratigrafie delle strutture, stato di conservazione delle componenti non ispezionabili, funzionalità ed efficienza degli impianti tecnologici, eventuali vizi o difetti costruttivi, caratteristiche geotecniche e di portanza dei terreni, presenza di materiali contenenti sostanze potenzialmente nocive, ecc.). Le valutazioni sono pertanto basate esclusivamente su quanto rilevabile a vista nel corso del sopralluogo e sulla documentazione resa disponibile.

- B. Non è stata effettuata la verifica in loco dei confini delle particelle catastali, né la riconciliazione tra lo stato di fatto e le risultanze catastali e/o cartografiche, in quanto l'incarico ricevuto non prevede l'esecuzione di rilievi topografici, tracciamenti o accertamenti tecnici finalizzati alla verifica della corrispondenza tra confini reali e quelli censuari.
- C. Non è stato possibile accertare la natura geologica, geotecnica e ambientale dei terreni, né verificare l'eventuale presenza di fenomeni di contaminazione, inquinamento del suolo e/o del sottosuolo o nell'uso di materiali nocivi, rifiuti interrati o altre criticità ambientali, non essendo state eseguite specifiche indagini tecniche, analisi di laboratorio o verifiche ambientali.
- D. La presente stima non comprende verifiche strutturali, impiantistiche, urbanistiche di dettaglio, né accertamenti specialistici (quali indagini strutturali, prove sui materiali, verifiche antisismiche, certificazioni impiantistiche, verifiche di conformità ambientale), che esulano dall'incarico conferito e che, qualora necessarie, dovranno essere svolte da tecnici competenti mediante specifiche indagini.
- E. La valutazione è stata effettuata assumendo, salvo diversa indicazione, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale dei beni sulla base della documentazione disponibile.

Le suddette limitazioni devono essere considerate parte integrante e sostanziale della presente relazione estimativa.

0.5. assunzioni

- A. Si assume che i fabbricati siano stati realizzati conformemente alla normativa edilizia vigente all'epoca della costruzione (in materia urbanistica, edilizia, sicurezza degli impianti, isolamento acustico e termico, staticità strutturale, ecc.), pur non essendo stato possibile verificarlo con certezza mediante l'esame visivo e le misurazioni a campione effettuate durante il sopralluogo.

- B. Si assume che la superficie catastale dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- C. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e possano corrispondere a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.
- D. 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 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 asseveranti).
- E. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- F. Si assume che i materiali edilizi utilizzati nella costruzione ed i terreni sottostanti i beni 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.

o.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nella disponibilità della procedura risultano costituiti da un unico lotto.

LOTTO 01

Unità con destinazione residenziale (appartamento A/2) al piano primo e secondo in via Conselvana n. 151/G scala A, nel comune di Maserà di Padova PD, un garage (C/6) al piano primo interrato.

Intestazione catastale:

B&W S.R.L. C.F.: 04701550289, Proprieta' 1/1

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente ritiene che il bene nella disponibilità della procedura consenta la formazione di un unico lotto autonomo ed indipendente come precedentemente individuato e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua dello stesso.

o.1. LOTTO 01 | Appartamento con garage in via via Conselvana n. 151/G scala A, nel comune di Maserà di Padova PD.

o.2. lotto 01_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

- Comune di Maserà di Padova (PD)

Catasto Fabbricati, Foglio 8 particella 1749, sub 32;

Foglio 8 particella 1749, sub 68.

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 ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

o.3. lotto 01_ubicazione dei beni

Comune di Maserà di Padova PD, via Conselvana n. 151/G scala A, unità immobiliare residenziale in condominio sita al piano primo con sviluppo nel sottotetto e garage al piano interrato livello -1

Coordinate geografiche: 45°19'01.6"N 11°51'52.8"E

(<https://maps.app.goo.gl/LSuEE8sLc12gVUEGA>).

o.4. lotto 01_qualità dei beni

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo, avente superficie catastale totale di mq 98 ed escluse le aree scoperte mq 89, con garage al piano primo interrato di superficie catastale di mq 15.

L'appartamento è inserito all'interno di un importante complesso denominato "Condominio PERLASCA" sito in Comune di Maserà di Padova (PD), alla via Conselvana n. 151 eretto sull'area censita al Catasto Terreni del suddetto Comune

al Foglio 8 con la p.lla 1749, Ente Urbano, di are 92.18, che si sviluppa con una pianta a “C” orientata ad ovest e si sviluppa con due piani fuori terra oltre a un piano sottotetto e un piano interrato con destinazione autorimessa. Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo il piano terra è utilizzato prevalentemente come piastra commerciale con annessi locali pertinenziali, i piani primo con sottotetto sono adibiti a destinazione residenziale, artigianale e direzionale, il piano interrato ad autorimessa pubblica con posti auto a standards delle attività commerciali e box privati; ulteriori standards a parcheggio e verde sono stati ricavati nell’area esterna pertinenziale dell’edificio, lato ovest di fronte alla SP92 “via Conselvana” che lambisce la proprietà. E’ presente una rampa di accesso ai garage del piano interrato posta sulla parte sud ovest del lotto, gli spazi esterni a parcheggio e le aree di manovra sono pavimentati in betonelle, con segnaletica a terra. L’edificio condominiale sui lati sud ed est è stato realizzato a ridosso della viabilità pubblica che lo circonda anche sul lato nord collegandosi a via Conselvana.

L’agibilità dell’edificio è stata rilasciata nel 2004, lo stesso presenta caratteristiche tipologiche costruttive proprie del periodo di realizzazione, con pianta regolare a “C” copertura in parte piana e a falde inclinate. Il linguaggio architettonico e le finiture esterne richiamano in forma moderna per il periodo il contesto urbano circostante, caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali realizzati nella medesima epoca.

Sulla base delle osservazioni effettuate in sede di sopralluogo, lo stato manutentivo generale del fabbricato e delle unità oggetto di stima appare complessivamente discreto, tenuto conto dell’epoca di realizzazione dell’immobile.

0.5. lotto 01_composizione

Appartamento – Piano primo

L’unità residenziale al piano primo si compone dei seguenti vani:

- soggiorno con angolo cottura (P1);

- camera disimpegno con bagno (P1);
- terrazza (P1);
- scala interna di collegamento al P2;
- accessorio con velux ora bagno (P2);
- accessorio con velux (P2).

o.6. Piano terra interrato

Il box auto identificato con il subalterno 32 è individuato dalla penultima serranda, partendo da sud, lungo la parete ovest. Si tratta di un posto auto di forma rettangolare, dotato di serranda basculante in lamiera di tipo tradizionale. Le dimensioni, rilevate in loco, sono pari a 2,70 m x 5,00 m, con un'altezza interna di 2,73 m.

L'accesso al garage avviene dal piano terra tramite una rampa carrabile a doppio senso di marcia, situata sul lato sud-ovest del lotto. Da qui si prosegue lungo la corsia di manovra, che consente il libero accesso ai parcheggi interrati, anche pubblici, destinati alle attività commerciali presenti al piano terra.

o.7. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 03.02.2026 (allegato 2)

Unità immobiliare così distinta in censo

Immobili siti nel Comune di MASERA' DI PADOVA Catasto dei Fabbricati

Foglio 8 particella 1749 Subalterno 32

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale totale 15 mq,

Rendita: Euro 32,23

Indirizzo: VIA CONSELVANA Piano S1;

Foglio 8 particella 1749 Subalterno 68

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 45 vani, Superficie Catastale totale 98 mq,

totale escluse aree scoperte: 89 mq Rendita: Euro 476,43

Indirizzo: VIA CONSELVANA Piano 1-2;

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MASERA' DI PADOVA (PD)

Foglio 8 Particella 1749

Intestazione attuale dell'immobile

B&W S.R.L., C.F.: 04701550289, Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA:

Atto del 18/06/2024 Pubblico ufficiale CARLETTA MARINA Sede VIGODARZERE (PD) Repertorio n. 12683 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17319.1/2024 Reparto PI di PADOVA in atti dal 25/06/2024 (allegato 8).

o.8. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

I limiti perimetrali dell'immobile risultano materialmente individuati dalle murature di confine del fabbricato, mentre i confini dell'area scoperta pertinenziale non sono materializzati da recinzioni. In assenza di rilievi strumentali di dettaglio — non previsti dall'incarico — si ritiene che tale configurazione sia rappresentativa della consistenza e dell'estensione della proprietà oggetto di stima.

La distribuzione interna dei locali, come rilevata in sede di sopralluogo, risulta sostanzialmente coerente con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti. Si assume pertanto, ai fini estimativi, che i confini riportati nella mappa catastale corrispondano alla configurazione reale dei luoghi, salvo diversa e più puntuale verifica di natura topografica.

Altezze interne del sottotetto non coincidono, la destinazione d'uso dei locali sottotetto non sono coerenti con l'attuale uso (resta comunque corretta l'identificazione catastale che non deve essere variata) aggiornamento scheda catastale **euro imponibili 1.000,00 c.a.**

0.9. lotto 01_confini catastali dei beni.

Con riferimento all'elaborato planimetrico del 03/02/2026 il **sub 68** che corrisponde all'appartamento del piano 1-2 si individuano i seguenti confini di proprietà (allegato 4):

- a nord con il sub 88;
- a ovest con il sub 88 e sub 12;
- a sud con corridoio condominiale di accesso alle unità sub 88;
- a est con il sub 70;

Con riferimento all'elaborato planimetrico del 03/02/2026 il **sub 32** che corrisponde al box auto del piano primo sottostrada si individuano i seguenti confini di proprietà (allegato 4):

- a nord con il sub 33;
- a ovest con il terrapieno condominiale;
- a sud con il sub 31;
- a est con il sub 59 (b.c.n.c. comune a tutti i sub.);

0.10. lotto 01_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di proprietà

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (allegato 9).

0.11. lotto 01_provenienza dei beni.

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (allegato 9). Per comodità di lettura si riporta la parte di interesse riferita al presente capitolo.

** atto di compravendita in data 9.11.1998 n. 152110 di rep. Notaio Nicola Cassano*

Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 18.11.1998 ai nn. 32503/21383 con il quale [REDACTED] ha ceduto e venduto alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Maserà di Padova censito al Catasto Terreni - fg. 8 - mapp. n. 1190 di ett. 1.71.87;

* in ditta [REDACTED] per atto di scissione in data 21.12.2006 n. 173958 di rep. Notaio Nicola Cassano di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 18.1.2007 ai nn. 2978/1788 dalla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Padova, cod. fisc. [REDACTED]

* atto di compravendita del 18.6.2024 n. 12683 di rep. Notaio Marina Carletta di Vigodarzere (PD), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 25.6.2024 ai nn. 24187 /17319, con il quale la società [REDACTED] ha ceduto e venduto alla società "B&W S.R.L." con sede in Rubano (PD), cod. fisc. 04701550289, la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Maserà di Padova, censiti al Catasto Fabbricati- fg. 8 - mapp. nn. 1749 sub 68 e 1749 sub 32;

nel quadro "D" della nota viene precisato che l'area su cui è stato edificato il complesso di cui fanno parte le unità oggetto della compravendita "è stata interessata dalla Convenzione

di lottizzazione stipulata con il Comune di Maserà di Padova con atto in data 1.9.1999 n. 154477 di rep. Notaio Nicola Cassano di Padova, registrata a Padova il 17.9.1999 al n. 31324 e trascritta a Padova il 13.9.1999 ai nn. 28983/19454, con sllcccslu modifica ed integrazione per atto in data 21.1.2005 n. 168772 di rep. stesso Notaio Cassano, registrato a Padova il 31.1.2005 al n. 560 e trascritto a Padova il 28.1.2005 ai nn. 3685/2158".

Tale atto era preceduto da atto di concessione in godimento in funzione di successiva alienazione in data 29.5.2020 n. 10782 di rep. stesso Notaio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 10.6.2020 ai nn. 17619 /11324.

0.12. lotto 01_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Alla data del sopralluogo effettuato in data 04.02.2026 l'immobile risultava occupato e normalmente utilizzato da [REDACTED]

Allo scrivente non sono stati esibiti né consegnati contratti di locazione, comodato o altri titoli giustificativi dell'occupazione relativi ai beni oggetto di valutazione. Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite, l'occupazione risulta priva di formale contratto opponibile a terzi.

Non essendo stato rilevato alcun rapporto locativo in essere, non è possibile esprimere valutazioni in merito alla congruità del canone.

0.13. lotto 01_condominio

Il condominio risulta gestito da “Amministrazioni condominiale Tamburini SRL” con sede in via Tassoni n. 13 - 35125 Padova - Tel. 049/685707

e-mail: amministrazioni_tamburini@gmail.com (allegati da 10 a 12)

Dal prospetto rate Condominio PERLASCA - C. Fisc. 92168150289

Esercizio ordinario "2026" - Periodo: 01/01/2026 - 31/12/2026

Via Conselvana, 151/B - 35020 Maserà di Padova (PD)

Periodo: 01/01/2026 - 31/12/2026 - Palazzina 1

La società B&W SOCIETA' PAURO ALESSIO risulta debitrice verso il condominio dei seguenti importi:

Preventivo di gestione: -787,78

Saldi fine es. prec.: -949,93

Totale preventivo: -1.737,71

Eventuali aggiornamenti sulle rate condominiali dovranno essere richiesti a livello di aggiornamento dei valori, all'amministratore condominiale prima dell'acquisizione della proprietà.

0.14. lotto 01_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (allegato 9). Per comodità di lettura si riporta la parte di interesse riferita al presente capitolo.

1) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 28.07.2025 ai nn. 29922/6034

A FAVORE: [REDACTED] con sede in Treviso, cod. fisc. [REDACTED]

CONTRO: B&W S.R.L. con sede in Rubano (PD), cod. fi.sc. 04701550289;

TITOLO: atto giudiziario del Tribunale di Padova del 21.7.2025 n. 1561/2025 per Euro 57.824,56 (cinquantasettemila ottocentoventiquattro virgola cinquantasei) di capitale e totali Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero);

BENI: intera piena proprietà - Comune di Maserà di Padova - Catasto Fabbricati - fg. 8

mapp. nn. 1749 sub 32 e mapp. n. 1749 sub 68;

2) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 30.1.2026 ai nn. 2981/544

A FAVORE: [REDACTED] con sede in Legnago (VR), cod. fisc.

[REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in Verona, Vicolo San Domenico n. 16 presso [REDACTED]

CONTRO: B&W S.R.L. con sede in Rubano (PD), cod. fisc. 04701550289

TITOLO: atto giudiziario del Tribunale di Verona del 6.8.2025 n. 1982 per Euro 10.700,06 (diecimilasettecento virgola zero sei) di capitale e totali Euro 14.000,00 (quattordicidicimila virgola zero zero);

BENI: intera piena proprietà - Comune di Maserà di Padova - Catasto Fabbricati - fg. 8 mapp. nn. 1749 sub 32 e mapp. n. 17 49 sub 68.

TRASCRIZIONI

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità. Immobiliare - in data 23.1.2026 ai nn.2094/1512.

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento B&W S.R.L.;

CONTRO: B&W S.R.L. con sede in Rubano (PD), cod. fisc. 04701550289

TITOLO: atto giudiziario del Tribunale di Padova del 14.1.2026 n. 12;

BENI: intera piena proprietà - Comune di Maserà di Padova –

Catasto Fabbricati - fg. 8 mapp. nn. 1749 sub 32 e mapp. n. 1749 sub 68 (nel quadro "D1 della nota si precisa che nella trascrizione sono comprese in quota proporzionale tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.).

0.15. lotto 01_Storia catastale

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (allegato 9). Per comodità di lettura si riporta la parte di interesse riferita al presente capitolo. Il **mappale 1749 sub 68** deriva da variazione del 9.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), a sua volta derivante dai mapp. nn. 1749 sub 21 - 1749 sub

22 e 1749 sub 23, in forza di variazione del 27.10.2004 n. 17573.1/2004 (divisione-fusione ultimazione di fabbricato urbano);

Il **mappale 1749 sub 32** deriva da variazione del 9.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), da variazione nel classamento del 11.2.2005 n. 2432.1/2005 a sua volta derivante dai mapp. nn. 1749 sub 1 - 1749 sub 4 - 1749 sub 7 - 1749 sub 8 - 1749 sub 9 e 1749 sub 10, in forza di variazione del 16.2.2004 n. 3100.1/2004 (ultimazione di fabbricato urbano);

L'area cli sedime mapp. n. 1749 E.U. di are 92.58 deriva dal mapp 1749 semin. arbor. per Tipo mappale del 7.4.2003 n. 5146.1/2003, a sua volta derivante dal mapp. 1675 di ett. 1.47.77 per frazionamento del 25.3.2003 n. 4328.1/2003, derivante dal mapp. n. 1190 di ett. 1.71.87 per frazionamento del 15.12.2000 n. 3713.1/2000.

o.16. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

Dai dati consultabili sul S.I.T. del comune di Maserà di Padova (allegato 13), il compendio immobiliare all'interno del quale è inserito l'immobile oggetto di valutazione ricade in Z.T.O. D2/2 miste commerciali, direzionali e abitative di completamento. Art. 28 Ambiti soggetti a P.U.A. di nuova formazione Art. 10 ATO N.1 Maserà di Padova Art. 4. La presente indicazione ha solo carattere conoscitivo trattandosi di un bene in condominio che non è soggetto ad ampliamenti autonomi.

o.17. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Maserà di Padova la copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione.

Dalla documentazione fornita dal Comune si individuano le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 34/99 del 27 ottobre 1999 N. Prot. J2708/99, Pratica n. C9900340 (allegato 14);

- concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 34/99/B del 2 ottobre 2001 n. Prot. 5.932, Pratica n. C990034B (allegato 15);
- D.I.A. N. 118/2003 Prot. n. 11707 del 31 dicembre 2003 (allegato 16);
- D.I.A. a sanatoria N. 34/2004 del 14 maggio 2004 (allegato 17);
- D. I.A. N. 71/2004, Prot. N. 5118 del 26 maggio 2004 (allegato 18);
- permesso di costruire per sanatoria per le modifiche interne già eseguite e cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale del 14 giugno 2005 N. Prot. 0009418, Pratica n. 67/2004 (allegato 19);

La pratica di agibilità rilasciata con permessi dell'11 giugno 2004, rispettivamente Prot. n. 4713/04 e Prot. n. 5125/04 prat. e dil. n. C37/99, relativi ad altre unità autorizzazione di agibilità parziale, relativa - tra l'altro - alle unità in oggetto, è stata richiesta al suddetto Comune in data 29 luglio 2005 prot. 7 451 ed è stata conseguita per silenzio assenso come da attestazione rilasciata dal Comune di Maserà di Padova (PD) in data 18 novembre 2005 Prot. n. 0011146/05, Pratica Ed. n. PC67/04 (allegato 20). Elaborati grafici (allegato 21).

o.18. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Si precisa che, in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad un esame visivo dell'impianto distributivo dell'immobile, integrato da alcune misurazioni puntuali eseguite a campione. Tali rilevazioni sono state effettuate esclusivamente al fine di verificare la coerenza dimensionale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione progettuale e negli atti autorizzativi depositati presso gli enti competenti.

Non è stato eseguito un rilievo metrico dettagliato dell'intero immobile, in quanto tale attività non rientra tra le prestazioni oggetto del presente incarico.

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, le parziali difformità dimensionali che rientrano nei limiti percentuali previsti dalla norma rispetto alle misure progettuali non configurano violazione edilizia; tali scostamenti

sono da intendersi quali tolleranze esecutive e non costituiscono varianti essenziali rispetto al titolo abilitativo assentito.

A seguito del confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo assentito, si rilevano le seguenti difformità:

- nel locale di maggiori dimensioni del piano sottotetto è stata riscontrata una diversa configurazione del serramento in falda (tipo “Velux”), sia per dimensioni che per posizione, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati.
- Il piano sottotetto presenta un utilizzo degli spazi difforme rispetto alla destinazione d’uso assentita: in particolare, risultano realizzati e utilizzati un locale adibito a bagno e un locale adibito a camera, per i quali non si rinviene corrispondenza nei titoli edilizi rilasciati.

Le verifiche dimensionali eseguite a campione nei locali del piano primo e del sottotetto evidenziano scostamenti contenuti entro i limiti di tolleranza costruttiva previsti dalla normativa vigente.

Si precisa, infine, che lo scrivente non ha possibilità di verifica in merito al corretto funzionamento e alla conformità degli impianti rispetto alla normativa vigente. Si ricorda che la presente valutazione è riferita allo stato attuale dei luoghi, così come rilevato, e che l’alienazione dell’immobile avviene a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

I costo e le spese necessarie per la regolarizzazione della pratica edilizia relativa al velux comprensiva di sanzione amministrativa e l’adeguamento del locale sottotetto (ora bagno), viene indicativamente stimato in **euro imponibili 4.000,00**.

0.19. lotto 01_ attestazione di prestazione energetica

L’allegato “D” dell’atto di provenienza prodotto dal Notaio Dottoressa MARINA CARLETTA, Notaio in Vigodarzere del 18 giugno 2024 Repertorio N. 12683 riproduce tra gli allegati la copia dell’Attestato di Prestazione Energetica depositato

in data 12.04.2024 (in corso di validità) che indica la classe energetica dell'edificio in "E". Soggetto Certificatore: P.I. Dario Michelotto, via Roma 244/A Albignasego PD (allegato 22).

0.20. lotto 01_descrizione del bene

Inquadramento territoriale e urbanistico

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Maserà di Padova (PD), in via Conselvana n. 151/G, all'interno di un complesso edilizio a destinazione mista, con presenza di attività commerciali al piano terra.

Il contesto urbano è caratterizzato da edificazione recente, con tipologia mista residenziale e commerciale, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie complete. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale (arteria Conselvana) e ai centri limitrofi, con discreta disponibilità di parcheggi e servizi di vicinato.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile ricade in zona edificata consolidata a destinazione residenziale/commerciale, tipica dei comparti di recente espansione urbana, l'area a parcheggio a servizio del complesso immobiliare è sufficientemente ampia e si sviluppa a livello zero e al piano interrato.

Descrizione dell'impianto distributivo

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sviluppato su due livelli (piano primo e sottotetto), servito da ascensore, con pertinenziale garage al piano interrato (livello -1).

Piano primo (h 3,00 m)

Come rilevabile dalla planimetria catastale, l'unità si compone di:

- ingresso su soggiorno con angolo cottura (da progetto mq 31.70),
- una camera da letto (da progetto mq 14.63);
- un bagno (da progetto mq 4.10),
- disimpegno,
- ampia terrazza accessibile dalla zona giorno.

È inoltre presente una scala interna che collega il piano primo al livello superiore.

Piano sottotetto (h media \approx 2,20 m da progetto)

Il livello superiore è adibito a:

- locale accessorio utilizzato come camera (4.84 ml * 3.85 ml – da progetto)
- locale accessorio attrezzato e utilizzato come bagno (1.60 ml* 3.36 ml da progetto)

Garage (piano interrato, h \approx 2,70 m)

come da planimetria catastale, l'unità è dotata di:

- box auto singolo (mq 13.23 da progetto),

inserito in autorimessa collettiva accessibile tramite corsia comune.

Descrizione generale delle finiture

Le finiture interne ed esterne risultano di livello medio-buono, tipiche di edificazione recente (anni 2000 circa):

- Pavimenti: piastrelle in ceramica nella zona giorno; legno nella zona notte e locale sottotetto;
- Rivestimenti bagno: ceramica;
- Infissi esterni: serramenti in pvc/alluminio con vetrocamera, dotati di oscuranti;
- Porte interne: in legno tamburato;
- Scala interna: struttura in legno;
- Portoncino d'ingresso: blindato;
- Terrazza: pavimentata in gres, con parapetti in muratura.

Le immagini evidenziano uno stato manutentivo ordinato, con finiture in buone condizioni generali.

Descrizione generale degli impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico: sottotraccia, conforme alla tipologia residenziale, dichiarazione di conformità rilasciata dal sig. Zoppello Mauro in data 26.03.2004 (allegato 23);

- Impianto idrico-sanitario: completo per cucina e bagno;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi radianti (radiator);
- Impianto di climatizzazione: presente con split a parete;
- Produzione acqua calda sanitaria: tramite caldaia autonoma alimentata a gas metano (modello Victrix tera 24 metano – verifica iniziale e avviamento 23.09.2020);
- Impianto video citofonico: presente;
- Autorimessa: dotata di impianto elettrico e accesso carrabile comune.

Gli impianti appaiono funzionanti e coerenti con l'epoca costruttiva, senza evidenza di particolari criticità.

Non è stata fornita allo scrivente documentazione relativa alla conformità degli impianti idraulici ai sensi della normativa vigente; pertanto, gli stessi devono considerarsi non verificati anche se presumibilmente tutti funzionanti considerato che l'immobile è normalmente occupato.

Stato di conservazione complessivo

Lo stato di conservazione dell'immobile può essere definito **buono**.

Si rileva:

- assenza di degrado strutturale evidente;
- finiture interne mantenute in buono stato;
- terrazze e parti esterne in condizioni ordinarie;
- autorimessa in condizioni tipiche per ambienti interrati.

Nel complesso, l'unità si presenta abitabile senza necessità di interventi urgenti, fatto salvo il normale aggiornamento/manutenzione ordinaria e adeguamenti tecnici e normativi relativi alle difformità riscontrate.

0.21. lotto 01_criteri di stima adottati.

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 prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

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

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica attraverso la metodologia del *confronto di mercato*.

In base ai prezzi rilevati nelle offerte presenti nel mercato immobiliare, quelle derivanti da una indagine presso operatori del settore, 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.

Le superfici di riferimento sono quelle derivanti dalla sovrapposizione grafica con planimetria catastale e progetto architettonico e possono differire in più o in meno

rispetto al rilievo reale e sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, **è da considerarsi a corpo e non a misura.**

Si precisa che la presente stima è redatta sulla base delle informazioni disponibili (base documentale) e delle indagini visive riscontrate durante il sopralluogo eseguito.

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali presenti in quanto occulti - sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché **trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, le relative pertinenze.** Lo scrivente ha evidenziato e descritto lo stato in cui giacciono i beni, i gravami che vi insistono.

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 - pertanto non quale sommatoria esatta 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.

0.22. lotto 01_valore stimato

Unità immobiliare in duplex, in condominio con destinazione residenziale, un garage al piano interrato.

Comune di Maserà di Padova PD, via Conselvana n. 151/G scala A, unità immobiliare residenziale in condominio sita al piano primo con sviluppo nel sottotetto e garage al piano interrato livello -1

Coordinate geografiche: 45°19'01.6"N 11°51'52.8"E

(<https://maps.app.goo.gl/LSuEE8sLc12gVUEGA>).

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1

Appartamento

piano primo superficie commerciale	mq 56.61 circa
Terrazza superficie commerciale	mq 8.71 circa
Locali accessori al piano primo superficie commerciale	mq 9.75 circa
Garage piano S1 superficie commerciale	mq 7.76 circa
Superficie commerciale complessiva	mq 82,83 circa.

Si tratta di un bene che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche potrebbe godere di una discreta appetibilità commerciale, considerato che verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

Valore stimato del bene allo stato attuale comprensivo della quota parte condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

82,83 mq x 1.250,00 euro/mq = euro € 103.533,75

01. Detrazione per regolarizzazioni euro 5.000,00 circa
02. euro 103.533,75 – euro 5.000 = euro 98.533,75
03. Detrazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:
04. – 15% pari a euro 14.780,06.
05. Valore finale da porre a base d'asta per la quota di proprietà di 1/1
06. euro 83.753,69 arrotondati a euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00).

Il più probabile valore di stima dell'immobile riferito alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, comprensivo della quota condominiale ai sensi dell'art. 1117 del CC, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 84.000,00 arrotondati (ottantaquattromila/00)**.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Padova, lì 24 aprile 2026

Mauro Bassini architetto



o.o. Allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- a) Documentazione fotografica
01. Estratto di mappa
02. Visura per soggetto sintetica
03. Visura per soggetto completa
04. Elaborato planimetrico
05. Elenco subalterni
06. Planimetria catastale appartamento
07. Planimetria catastale garage
08. Atto di provenienza
09. Relazione notarile ventennale
10. Documentazione condominio
11. Documentazione condominio
12. Documentazione condominio
13. Estratto P.I.
14. concessione edilizia n. 34/99
15. variante in corso d'opera n. 34/99/B del 2 ottobre 2001
16. D.I.A. N. 118/2003

17. D.I.A. a sanatoria N. 34/2004
18. D. I.A. N. 71/2004
19. Permesso di costruire per sanatoria Pratica n. 67/2004
20. Pratica Ed. n. PC67/04
21. Elaborati grafici
22. Attestato di prestazione energetica
23. Dichiarazione conformità impianto elettrico