

Tribunale Ordinario di Padova
Sezione Civile e Fallimentare
Giudice Delegato | Dott.ssa Paola Rossi
Curatore del fallimento | Dott.ssa Rafaella Bressan

**Relazione di stima
secondo compendio immobiliare**

Fallimento  n. 52/2018
Porzioni di immobili con terreno pertinenziale in via 2 Giugno a Legnaro (PD)

Maggio 2026

Indice dei capitoli

01.	LOTTO 01 PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE ADIBITO AD USO RICOVERO ATTREZZI E PERTINENZA - CIVICO 74 DI VIA DUE GIUGNO A LEGNARO PD.	10
02.	LOTTO 01_ DIRITTO VENDUTO	10
03.	LOTTO 01_ UBICAZIONE DEI BENI	10
04.	LOTTO 01_ QUALITÀ DEI BENI.....	11
05.	LOTTO 01_ IDENTIFICAZIONE CATASTALE ODIERNA DEI BENI.	11
06.	LOTTO 01_ CORRETTEZZA DELL'ACCATASTAMENTO.	12
07.	LOTTO 01_ CONFINI CATASTALI DEI BENI.	12
08.	LOTTO 01_ PROPRIETÀ EVENTUALE SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ	13
09.	LOTTO 01_ PROVENIENZA DEI BENI.	14
10.	LOTTO 01_ OCCUPAZIONE STATO LOCATIVO CONGRUITÀ DEL CANONE	14
11.	LOTTO 01_ CONDOMINIO	14
12.	LOTTO 01_ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	14
13.	LOTTO 01_ STORIA CATASTALE.....	14
14.	LOTTO 01_ DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.....	15
15.	LOTTO 01_ PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	15
16.	LOTTO 01_ REGOLARITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ DEGLI ABUSI	15
17.	LOTTO 01_ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	16
18.	LOTTO 01_ DESCRIZIONE DEL BENE	16
19.	LOTTO 01_ CRITERI DI STIMA ADOTTATI.	17
20.	LOTTO 01_ VALORE STIMATO	19
01.	LOTTO 02 PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE ADIBITO AD USO RICOVERO ATTREZZI E PERTINENZA - CIVICO 74/A DI VIA DUE GIUGNO A LEGNARO PD.	22
02.	LOTTO 02_ DIRITTO VENDUTO	22
03.	LOTTO 02_ UBICAZIONE DEI BENI	22
04.	LOTTO 02_ QUALITÀ DEI BENI.....	22
05.	LOTTO 02_ IDENTIFICAZIONE CATASTALE ODIERNA DEI BENI.	23
06.	LOTTO 02_ CORRETTEZZA DELL'ACCATASTAMENTO.	23
07.	LOTTO 02_ CONFINI CATASTALI DEI BENI.	24
08.	LOTTO 02_ PROPRIETÀ EVENTUALE SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ	24
09.	LOTTO 02_ PROVENIENZA DEI BENI.	25
10.	LOTTO 02_ OCCUPAZIONE STATO LOCATIVO CONGRUITÀ DEL CANONE	25
11.	LOTTO 02_ CONDOMINIO	25
12.	LOTTO 02_ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	26
13.	LOTTO 02_ STORIA CATASTALE.....	26
14.	LOTTO 02_ DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.....	26
15.	LOTTO 02_ PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	26
16.	LOTTO 02_ REGOLARITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ DEGLI ABUSI	27
17.	LOTTO 02_ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	27
18.	LOTTO 02_ DESCRIZIONE DEL BENE	27
19.	LOTTO 02_ CRITERI DI STIMA ADOTTATI.	28
20.	LOTTO 02_ VALORE STIMATO	30

01.	LOTTO 03 PORZIONI DI GARAGE E DI RIPOSTIGLIO ANNESSI AL FABBRICATO RESIDENZIALE - CIVICO 76 IN VIA DUE GIUGNO A LEGNARO PD.	33
02.	LOTTO 03_ DIRITTO VENDUTO	33
03.	LOTTO 03_ UBICAZIONE DEI BENI	33
04.	LOTTO 03_ QUALITÀ DEI BENI.....	34
05.	LOTTO 03_ IDENTIFICAZIONE CATASTALE ODIERNA DEI BENI	34
06.	LOTTO 03_ CORRETTEZZA DELL'ACCATASTAMENTO.	35
07.	LOTTO 03_ CONFINI CATASTALI DEI BENI.	36
08.	LOTTO 03_ PROPRIETÀ EVENTUALE SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ	36
09.	LOTTO 03_ PROVENIENZA DEI BENI.	37
10.	LOTTO 03_ OCCUPAZIONE STATO LOCATIVO CONGRUITÀ DEL CANONE	37
11.	LOTTO 03_ CONDOMINIO	37
12.	LOTTO 03_ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	38
13.	LOTTO 03_ STORIA CATASTALE.....	38
14.	LOTTO 03_ DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.....	38
15.	LOTTO 03_ PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	38
16.	LOTTO 03_ REGOLARITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ DEGLI ABUSI	39
17.	LOTTO 03_ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	39
18.	LOTTO 03_ DESCRIZIONE DEL BENE	39
19.	LOTTO 03_ CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	40
20.	LOTTO 03_ VALORE STIMATO	42
01.	LOTTO 04 FABBRICATI RESIDENZIALI ADIBITI AD USO GARAGE, DEPOSITO PORZIONE DI ABITAZIONE PERTINENZA - CIVICO 78 IN VIA DUE GIUGNO A LEGNARO PD.	45
02.	LOTTO 04_ DIRITTO VENDUTO PORZIONI.....	45
03.	LOTTO 04_ UBICAZIONE DEI BENI	45
04.	LOTTO 04_ QUALITÀ DEI BENI.....	46
05.	LOTTO 04_ IDENTIFICAZIONE CATASTALE ODIERNA DEI BENI	46
06.	LOTTO 04_ CORRETTEZZA DELL'ACCATASTAMENTO.	47
07.	LOTTO 04_ CONFINI CATASTALI DEI BENI.	47
08.	LOTTO 04_ PROPRIETÀ EVENTUALE SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ	48
09.	LOTTO 04_ PROVENIENZA DEI BENI.	49
10.	LOTTO 04_ OCCUPAZIONE STATO LOCATIVO CONGRUITÀ DEL CANONE	49
11.	LOTTO 04_ CONDOMINIO	49
12.	LOTTO 04_ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	49
13.	LOTTO 04_ STORIA CATASTALE.....	50
14.	LOTTO 04_ DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.....	50
15.	LOTTO 04_ PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	50
16.	LOTTO 04_ REGOLARITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ DEGLI ABUSI	50
17.	LOTTO 04_ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	51
18.	LOTTO 04_ DESCRIZIONE DEL BENE	51
19.	LOTTO 04_ CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	52
20.	LOTTO 04_ VALORE STIMATO	54
21.	QUADRO SINOTTICO	57
01.	ALLEGATI ALLA RELAZIONE:	58

Premesse generali

incarico

Con comunicazione dell'8 luglio 2021 la Curatela conferiva incarico allo scrivente

- arch. Mauro Bassini, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, con studio in Rubano (PD), Via Enrico Bernardi n. 1, Palazzo A,

di procedere alla redazione della perizia estimativa relativa a un ulteriore compendio immobiliare sito nel Comune di Legnaro, costituito da piccole porzioni di terreno con sovrastanti porzioni di fabbricato.

Detti beni avrebbero dovuto risultare nella disponibilità della Procedura, ma non erano stati inizialmente acquisiti a causa di un non corretto trasferimento di proprietà, successivamente rettificato, nonché di errate intestazioni catastali poi regolarizzate.

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano riferiti a edifici e porzioni di edifici accessori riconducibili alla società [REDACTED], con sede legale in Padova, Via Grecia n. 25, C.F. [REDACTED] esercente attività immobiliare di acquisto, vendita e locazione di beni immobili, legalmente rappresentata dal sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto riceveva mandato di predisporre la relazione di stima dei beni immobiliari, provvedendo preliminarmente alle verifiche e agli accertamenti necessari al reperimento di tutte le informazioni utili ai fini della procedura di alienazione forzata.

Con il presente elaborato, comprensivo delle verifiche effettuate in merito alla regolarità e conformità catastale, urbanistico-edilizia e allo stato di occupazione degli immobili, si dà compiuto adempimento all'incarico ricevuto.

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;

- acquisire la relazione tecnica di accertamento del Geom. Alberto Sgaravato e del P.A. Gastone Bonconvento sulla conformità urbanistico edilizia e catastale degli immobili;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.
- acquisire la certificazione notarile ipocatastale del Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro che ha provveduto ad effettuare la visura dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026 sui beni della Procedura;

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

Limiti

La presente valutazione è stata redatta sulla base delle informazioni disponibili, messe a disposizione dello scrivente 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 in quanto attività non previste dall'incarico. La verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni immobili è stata assegnata al Geom. Alberto Sgaravato e al P.A. Gastone Bonconvento che hanno prodotto la relazione tecnica di accertamento allegata alla presente.
- 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 in quanto non oggetto di incarico.

- 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 relazione tecnica di accertamento prodotta dal Geom. Alberto Sgaravato e dal P.A. Gastone Bonconvento, allegata alla presente.

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

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 effettuato 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 eventualmente indicati nella relazione tecnica di accertamento prodotta dal Geom. Alberto Sgaravato e dal P.A. Gastone Bonconvento.

- 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 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.

formazione e consistenza dei lotti.

I beni nella disponibilità della procedura risultano costituiti e suddivisi nei seguenti lotti.

LOTTO 01

Porzione di fabbricato residenziale adibito ad uso ricovero attrezzi e pertinenza dell'abitazione posta al piano terra del civico 74 di via Due Giugno.

Catasto Terreni: foglio 12

Mappale 427 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 115 mq

Catasto Fabbricati: foglio 12

- Mappale 427 sub. 4 cat. C/2 - cl. 2 - cons. 51mq, Superficie Catastale mq 61 Rendita euro 113,26.
- Mappale 427 sub 6, graffato con 326 sub 13. 4 cat. C/2 - cl. 2 - cons. 69 mq, Superficie Catastale mq 73 Rendita euro 153,23.

LOTTO 02

Porzione di garage e fabbricato residenziale adibito ad uso sgombero staccato entrambi a pertinenza dell'abitazione adiacente al civico 74/A di via due giugno.

Catasto Terreni: foglio 12

Mappale 387 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 465 mq (porzione)

Catasto Fabbricati: foglio 12

- Mappale 387 sub. 8 cat. C/2 - cl. 1 - cons. 36 mq – Superficie Catastale Totale: 46 mq, Rendita Euro 66,93.

LOTTO 03

Il subalterno 2 del mappale 426 del foglio 12 con destinazione garage risulta essere porzione e costituente un unico locale con il subalterno 3 del mappale del mappale 371.

Il subalterno 3 de mappale 426 del foglio 12, con destinazione garage risulta essere porzione e costituente un unico locale con il subalterno 4 del mappale 371.

Il subalterno 4 del mappale 426 risulta essere destinato a ripostigli e cisterna in aderenza ai due garage sopra descritti.

Catasto Terreni: foglio 12

Mappale 426 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 88 mq

Catasto Fabbricati: foglio 12

- Mappale 426 sub 2 categoria C6 Cl.1 Consistenza 18 mq Superficie Catastale 21 mq Rendita Euro 33,47;
- Mappale 426 sub 3 categoria C6 Cl.1 Consistenza 18 mq Superficie Catastale 20 mq Rendita Euro 33,47;
- Mappale 426 sub 4 categoria C2 Cl.1 Consistenza 26 mq Superficie Catastale 31 mq Rendita Euro 48,34.

Fanno parte del lotto anche i sub 1 e 5 in quota o per intero, descritti come Bene Comune non Censibili.

LOTTO 04

fabbricati residenziali adibiti ad uso garage e porzione di abitazione pertinenza dell'abitazione adiacente al civico 78 di via due giugno.

Catasto Terreni: foglio 12

Mappale 393 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 178 mq

Catasto Fabbricati: foglio 12

- Mappale 393 sub. 2 cat. F/4 (Unità in corso di definizione)

- Mappale 393 sub. 3 cat. C/6 - cl. 1 - cons. 27 mq – Superficie Catastale mq 34 - Rendita 50,20
- Mappale 393 sub. 4 cat. C/6 - cl. 1 - cons. 21 mq – Superficie Catastale mq 27 - Rendita 39,04
- Mappale 393 sub. 5 cat. F/4 (Unità in corso di definizione)

Note: si rileva che sulla particella 393 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Legnaro ricadono porzioni immobiliari attualmente facenti parte di subalterni catastali non autonomi; pertanto, l'eventuale alienazione delle stesse presupporrà la preventiva identificazione catastale mediante attribuzione di distinti subalterni.

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 quattro lotti autonomi ed indipendenti come precedentemente individuati e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi.

**01. LOTTO 01 | Porzione di fabbricato residenziale adibito ad uso ricovero
attrezzi e pertinenza - civico 74 di via Due Giugno a Legnaro PD.**

02. lotto 01_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

Catasto Terreni: foglio 12

Mappale 427 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 115 mq (allegato 1.1)

Catasto Fabbricati: foglio 12

- Mappale 427 sub. 4 cat. C/2 - cl. 2 - cons. 51mq, Superficie Catastale mq 61 Rendita euro 113,26 (allegato 1.2).
- Mappale 427 sub 6, graffiato con 326 sub 13. 4 cat. C/2 - cl. 2 - cons. 69 mq, Superficie Catastale mq 73 Rendita euro 153,23 (allegato 1.3).

Il diritto di proprietà oggetto di stima comprende, oltre al sedime fondiario, ogni relativa accessione, con particolare riferimento alle porzioni di corpi di fabbrica insistenti sul suolo di pertinenza della procedura fallimentare, ancorché facenti parte di un organismo edilizio unitario strutturalmente collegato alla proprietà limitrofa.

Sono parimenti inclusi nella vendita tutti i connessi diritti accessori, pertinenze, dipendenze nonché le servitù attive e passive legalmente costituite o derivanti dallo stato dei luoghi, ivi comprese le reti tecnologiche e le infrastrutture di servizio esistenti.

Relativamente alle parti strutturali, agli impianti comuni e alle aree di distacco comuni all'intero compendio (ove configurabili), sono compresi i diritti di comproprietà pro-quota ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.

03. lotto 01_ ubicazione dei beni

Comune di Legnaro PD, civico 74 di via due giugno, porzione di deposito attrezzi con terreno pertinenziale comune - Coordinate geografiche 45°19'33.2"N 11°57'54.1"E - (<https://maps.app.goo.gl/i4j5gLDehzqtBC5r9>).

04. lotto 01_ qualità dei beni

La porzione immobiliare oggetto della procedura ricade all'interno di un compendio residenziale costituito, sommariamente, da un fabbricato principale a destinazione residenziale disposto su due piani fuori terra, ubicato nella parte nord del lotto, nonché da alcune pertinenze ad esso collegate, sviluppate verso sud su un unico piano fuori terra.

La porzione interessata dalla procedura non costituisce unità immobiliare autonoma e indipendente, bensì parte delle pertinenze precedentemente richiamate, priva di accesso diretto e indipendente; allo stato attuale risulta accessibile esclusivamente attraverso la particella 326 (allegato 1.4).

Trattasi di porzione di edificio con destinazione catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito, facente parte di un fabbricato a pianta rettangolare sviluppato su un unico piano fuori terra. La porzione oggetto della procedura, di forma trapezoidale, è individuata nella mappa catastale allegata con la particella 427 e interessa la porzione ovest dell'intero complesso immobiliare (allegato 1.4).

Si tratta di una porzione di edificio con relativo terreno di sedime che non costituisce unità immobiliare autonoma e indipendente, bensì parte delle pertinenze precedentemente richiamate, priva di accesso diretto e indipendente; allo stato attuale risulta accessibile esclusivamente attraverso la particella 326. Sono oggetto di procedura il:

- **sub 4** costituito da porzione di deposito attrezzi, porzione di attrezzatura e C.T. (allegato 1.5)
- **sub 6** costituito da porzione di deposito attrezzi (allegato 1.6).

05. lotto 01_ identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 20.05.2026

La porzione di unità immobiliare risulta così descritta in censo

Catasto Fabbricati - Comune di LEGNARO, Provincia di PADOVA,

- Foglio: 12 Particella: 427 graffata alla 326, **sub 6** graffato sub 13, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 69 mq, Superficie Catastale mq 73, Rendita euro 153,23
Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 74 Piano T (allegato 1.3).

Mappali Terreni Correlati

Foglio 12 - Particella 326

Foglio 12 - Particella 427

- Foglio: 12 Particella: 427, **sub 4** Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 51 mq, Superficie Catastale mq 61, Rendita euro 113,26

Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 74 Piano T(allegato 1.2).

Mappali Terreni Correlati

Foglio 12 - Particella 427 (allegato 1.1).

Intestati attuali dell'immobile:



06. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

I confini catastali sono parzialmente materialmente identificati e si ritiene che la situazione attuale risultante dalle mappe sia rappresentativa dell'effettiva proprietà dell'immobile; relativamente alle parti comuni esterne, l'esatta collocazione dei confini catastali può essere verificata solo con specifiche indagini presso i competenti uffici e misurazioni strumentali non oggetto di incarico. Si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione degli stessi. Per quanto attiene alla rappresentazione grafica dell'edificio nella scheda catastale, nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni si rimanda a quanto riportato nella perizia tecnica di accertamento a firma del Geom Alberto Sgaravato e del P.A. Gastone Convento (allegato A) della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche attuali e storiche.

07. lotto 01_ confini catastali dei beni.

Con riferimento al lotto 1 catastalmente individuato nella mappa con il foglio 12 particella 427 (allegato 1.4), si individuano i seguenti confini catastali:

- a nord con la particella 523;
- a est con la particella 326;

- a sud con la particella 387;
- a ovest con le particelle 705 e 523.

08. lotto 01_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il **12 marzo 2026**.

Per una più agevole lettura del presente capitolo si riporta quanto indicato nella relazione notarile.

Con atto di compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16.703, registrato a Padova 1 in data 10 novembre 2003 al n. 6528 serie 1 T e trascritto a Padova in data 11 novembre 2003 ai n.ri 48908/30456, la piena proprietà, tra l'altro, delle aree particelle 393 di are O 1. 78 Ente Urbano, 426 di are 00.88 Ente Urbano, 427 di are O 1.15 Ente Urbano e 430 di are 00.95 Ente Urbano, del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Legnaro (PD), passava in ditta: 

Si precisa che nel predetto titolo era stato precisato quanto segue: "Si precisa che i fabbricati non risultano censiti al catasto urbano perchè già compresi in zona agricola in quanto trattasi di fabbricati aventi requisiti di ruralità. Inoltre le parti precisano che i manufatti costruiti da terzi soggetti, sono stati eretti nelle striscia di terreno censita con i mappali n. 393, n. 426, n. 427 e n. 430, sopra meglio descritti. ".

* * * * *

Con atto di precisazione per finalità di voltura catastale autenticato dal Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 9 dicembre 2025 Rep. n. 61.802, registrato a Padova in data 11 dicembre 2025 al n. 47701 serie 1 T, a seguito delle variazioni catastali intervenute, ai soli fini di una puntuale e completa voltura, la società "" ha inteso precisare che la corretta descrizione catastale di quanto ad essa trasferito con l'atto di

compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16. 703, sopra citato, deve intendersi, ora per allora, comprensiva anche degli immobili oggetto della presente relazione.

09. lotto 01 _provenienza dei beni.

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

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

Al momento dei sopralluoghi e per quanto a conoscenza dello scrivente le porzioni di immobile risultano utilizzate come locale di deposito a pertinenza dell'abitazione degli attuali possessori sig.ri , allo scrivente non risultano contratti e canoni di locazione in essere.

11. lotto 01 _condominio

Non risulta una formale gestione condominiale dell'area tuttavia si ritiene che eventuali oneri relativi alla manutenzione o gestione delle suddette aree comuni o esterne dovranno essere ripartiti tra i comproprietari in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, salvo diverso accordo tra le parti.

12. lotto 01 _formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

13. lotto 01 _Storia catastale

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

14. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

Secondo quanto indicato nella tavola 13.3.4 scala 1.2000 del comune di Legnaro l'area in oggetto ricade all'interno della ZTO C1/36 regolamentata dall'articolo 20 delle NTO.

15. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate

Si rimanda alla relazione tecnica di accertamento redatta dal geom. Alberto Sgaravato e dal P.A. Gastone Convento, allegata al presente elaborato sub "A", per una compiuta disamina degli aspetti tecnici, urbanistici ed edilizi dell'immobile.

Per maggiore chiarezza espositiva, si riportano di seguito i principali estremi dei titoli abilitativi richiamati nella suddetta relazione, rinviando comunque al testo integrale per gli opportuni approfondimenti.

Il fabbricato risulta legittimato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, con contestuale rilascio del certificato di abitabilità n. 1023 del 15/07/1992;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) relativa alla pratica edilizia n. 172/04, presentata in data 21/09/2004.

16. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite, lo scrivente CTU richiama integralmente le risultanze e le verifiche contenute nella relazione tecnica di accertamento redatta a firma del Geom Albero Sgaravato (allegata alla presente sotto la lettera "A"), alla quale si rimanda per ogni approfondimento di merito e della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche storiche.

Per esigenze di sintesi espositiva, si riportano di seguito i principali contenuti emersi dalla suddetta relazione, rinviando comunque al documento integrale per una completa lettura degli accertamenti svolti.

Dalla documentazione tecnica acquisita e dagli accertamenti effettuati risulta quanto segue:

“Dal sopralluogo effettuato nel mese di febbraio 2025, l’immobile risulta conforme alle concessioni edilizie e alle schede catastali.”

Alla luce di quanto attestato dal tecnico incaricato, non sono emerse difformità urbanistico-edilizie né incongruenze catastali rispetto ai titoli abilitativi e agli elaborati esaminati.

17. lotto 01_attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente dichiara di non essere in possesso dell’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all’immobile oggetto della presente procedura. Detto attestato, qualora previsto ai sensi della normativa vigente e ove l’immobile ne possieda i requisiti, potrà essere prodotto in sede di trasferimento della proprietà del bene.

18. lotto 01_descrizione del bene

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Legnaro, in Via Due Giugno n. 74, in zona prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e pertinenze accessorie, con buona accessibilità dalla viabilità comunale e prossima ai principali servizi del centro abitato.

Le porzioni di immobile oggetto di alienazione non comprendono l’intero fabbricato accessorio, bensì due porzioni di annesso abitativo ad uso magazzino/deposito realizzato in aderenza al corpo abitativo principale.

Trattasi, nello specifico, delle porzioni di locale di deposito catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al mappale 427 subalterni 4 e 6, unite di fatto con le ulteriori porzioni identificate al mappale 326 subalterni 9 e 13.

I locali oggetto di relazione risultano attualmente utilizzati quale deposito pertinenziale dell’abitazione degli attuali possessori sigg. .

Il fabbricato, edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa interamente al piano terra ed è costituito da più locali con altezza media interna pari a circa mt. 2,95, destinati a deposito attrezzi, attrezzeria e locale centrale termica e ml 3.96 Hm per il sub 6. L'accesso pedonale e carraio avviene mediante la proprietà adiacente, come meglio evidenziato negli elaborati planimetrici e catastali (allegato 1.4); attraverso il cortile della proprietà  si accede direttamente alla pubblica Via Due Giugno. La particella 427 non presenta aree scoperte di pertinenza essendo completamente edificata, la sua superficie coperta è pari a circa mq 95¹.

19. 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

¹ 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.

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 siti specifici di riferimento 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 i sopralluoghi eseguiti.

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", nello 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.

Il valore unitario di stima considera anche che allo stato attuale si tratta di una porzione di bene, non dell'intero e che il suo utilizzo è subordinato al passaggio su bene di altra ditta.

20. lotto 01_valore stimato

Si dà atto che nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla microzona di riferimento, non risultano censite quotazioni specifiche per la tipologia 'Magazzini e depositi'. Pertanto, al fine di determinare il valore d'area e in linea con i criteri della teoria estimativa, si è assunto come valore di partenza quello relativo alle 'Abitazioni di tipo civile/economico' (pari a € 900,00/mq) medio di zona, trattandosi di porzioni immobiliari nate e catastalmente censite come pertinenze dell'edificio principale, seppur edificate in corpo di fabbrica separato ma insistenti sulla medesima area cortilizia. Al fine di omogeneizzare tale valore alla specifica destinazione d'uso a magazzino, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,30, determinando così un valore teorico ordinario di € 270,00/mq, sul quale sono state successivamente operate le decurtazioni per le gravi criticità intrinseche del lotto (interclusione e assenza di delimitazione fisica).

Determinazione analitica del Valore a Base d'Asta (*Vba*)

Al fine di garantire la massima trasparenza e riproducibilità del calcolo estimativo, l'algoritmo applicato per la determinazione del valore a base d'asta di ciascuna porzione di magazzino viene così formalizzato:

$$Vba = ((Si * Co) * Vomi) * (1 - Dna) * (1 - Dint) * (1 - Dpro).$$

Dove i singoli addendi e fattori moltiplicativi rappresentano:

Vba = Valore posto a Base d'Asta (Valore Finale di Stima);

Si = Superficie indicativa lorda dell'edificio (mq);

Co = Coefficiente di omogeneizzazione da residenziale a magazzino/pertinenza;

Vomi = Valore unitario OMI di riferimento per abitazioni civili (euro 900,00 /mq);

Dna = Detrazione per porzione non autonoma, non fisicamente delimitata e con impianti

promiscui non sezionati (30%);

Dint = Detrazione per totale interclusione e servitù di passaggio interna coatta (50%);

Dpro = Riduzione forfettaria per assenza di garanzie e oneri della procedura fallimentare (15%).

Nota: In conformità con la prassi estimativa giudiziale, le detrazioni e le riduzioni d'uso sono state applicate "a cascata" sul valore via via decurtato, al fine di non generare una sommatoria lineare delle percentuali che avrebbe azzerato il valore del bene, non rispecchiando il reale (seppur minimo) valore di realizzo sul mercato.

Si specifica che le percentuali di abbattimento sopra indicate – con particolare riferimento alla decurtazione per la 'porzione non autonoma e non delimitata' (-30%) e alla 'riduzione per assenza di garanzie' (-15%) – sono state determinate in modalità forfettaria e onnicomprensiva. Esse inglobano e compensano integralmente anche la problematica relativa allo stato degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, ecc.), attualmente realizzati in continuità e a servizio dell'intero corpo di fabbrica originario. L'immobile viene pertanto stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, intendendosi a totale carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, costo tecnico o pratica amministrativa necessari per la separazione, il sezionamento o il rifacimento ex novo delle linee impiantistiche al fine di rendere le porzioni autonome.

FALLIMENTO  VALORI DI STIMA BENI Catasto fabbricati - Foglio 12 Legnaro PD											
Rif. Lotto	proprietà	part.	sub	Sup. indicative edifici (mq)	coeff	sup omogeneizzata (mq)	Valore unitario abitazione principale (€/mq)	valore complessivo di stima Euro	porzione non autonoma e non delimitata - 30 %	interclusione e servitù di passaggio interna - 50 %	riduzione per assenza di garanzie - 15 %
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
1	porzione sub 4	427	4	60,79	0,3	18,24	900,00	16.413,30	11.489,31	5.744,66	4.882,96
	porzione sub 6	427	6	33,97	0,3	10,19	900,00	9.171,90	6.420,33	3.210,17	2.728,64

Il bene viene venduto nella formula del 'visto e piaciuto' nello stato impiantistico attuale; l'onere e il rischio economico per il distacco delle utenze e la resa in autonomia del lotto restano ad esclusivo carico della parte acquirente.

valore stimato delle porzioni di immobile euro 7.611,00.

Il più probabile valore di stima delle porzioni di immobile riferita alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 7.600,00 (settemilaseicento/00) arrotondati.**

**01. LOTTO 02 | Porzione di fabbricato residenziale adibito ad uso ricovero
attrezzi e pertinenza - civico 74/A di via Due Giugno a Legnaro PD.**

02. lotto 02_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

– Comune di Legnaro PD,

Catasto Terreni: foglio 12 - Mappale 387 Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 465 mq (porzione - allegato 2.5).

Catasto Fabbricati: foglio 12 - Mappale 387 sub. 8 cat. C/2 - cl. 1 - cons.36 mq – Superficie catastale mq 46 Rendita Catastale euro 66,93.

Il diritto di proprietà oggetto di stima comprende, oltre al sedime fondiario, ogni relativa accessione, con particolare riferimento alle porzioni di corpi di fabbrica insistenti sul suolo di pertinenza della procedura fallimentare, ancorché facenti parte di un organismo edilizio unitario strutturalmente collegato alla proprietà limitrofa.

Sono parimenti inclusi nella vendita tutti i connessi diritti accessori, pertinenze, dipendenze nonché le servitù attive e passive legalmente costituite o derivanti dallo stato dei luoghi, ivi comprese le reti tecnologiche e le infrastrutture di servizio esistenti.

Relativamente alle parti strutturali, agli impianti comuni e alle aree di distacco comuni all'intero compendio (ove configurabili), sono compresi i diritti di comproprietà pro-quota ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.

03. lotto 02_ ubicazione dei beni

Comune di Legnaro PD, civico 74/A di via Due Giugno, garage con CT e lavanderia (porzione), locale sgombero con annesso cortile - Coordinate geografiche 45°19'32.5"N 11°57'54.5"E - (<https://maps.app.goo.gl/hF5iD1i7ogCnGNMj6>).

04. lotto 02_ qualità dei beni

Trattasi di porzione di porzione di locale con destinazione autorimessa con C.T. e lavanderia separati da uno spazio verde con destinazione cortile e un locale sgombero posto a sud ovest del lotto. Catastalmente identificati con il mappale 387 sub 8. Collocati parallelamente al confine ovest uniti di fatto all'altra porzione principale residenziale con accessori identificata con il mappale 387 sub 6 e sub 7. I locali vengono utilizzati come deposito e pertinenza dell'abitazione del sig.  (allegato 2.3).

05. lotto 02_ identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 20.05.2026 (allegato 2.1)

La porzione di unità immobiliare risulta così descritta in censo

Catasto Fabbricati - Comune di LEGNARO, Provincia di PADOVA,

- Foglio: 12 Particella: 387, **sub 8**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale mq 46, Rendita euro 66,93

Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 74/B Piano T;

Mappali Terreni Correlati (allegato 2.2)

Foglio 12 - Particella 387 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 465 mq (porzione lato ovest).

Intestati attuali dell'immobile:



06. lotto 02_ correttezza dell'accatastamento.

I confini catastali sono parzialmente materialmente identificati, manca il lato est che verso l'abitazione principale che non è identificabile in loco; si ritiene che la situazione attuale risultante dalle mappe e dall'elaborato planimetrico (allegato 2.4) sia rappresentativa dell'effettiva proprietà dell'immobile; relativamente alle parti comuni esterne, l'esatta collocazione dei confini catastali può essere verificata solo con specifiche indagini presso i competenti uffici e misurazioni strumentali non oggetto di incarico. Si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione degli stessi. Per quanto attiene alla rappresentazione grafica dell'edificio nella scheda

catastale, nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni si rimanda a quanto riportato nella perizia tecnica di accertamento in allegato a firma del Geom Alberto Sgaravato (allegato A) della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche attuali e storiche.

07. lotto 02_ confini catastali dei beni.

Con riferimento al lotto 2 catastalmente individuato nell'elaborato planimetrico con il foglio 12 particella 387 sub 8, si individuano i seguenti confini catastali (allegato 2.4):

- a nord con la particella 427;
- a est con la particella 387 sub 6;
- a sud con la particella 426;
- a ovest con le particelle 705.

08. lotto 02_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il **12 marzo 2026.**

Per una più agevole lettura del presente capitolo si riporta quanto indicato nella relazione notarile.

Con atto di compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16.703, registrato a Padova 1 in data 10 novembre 2003 al n. 6528 serie 1 T e trascritto a Padova in data 11 novembre 2003 ai n.ri 48908/30456, la piena proprietà, tra l'altro, delle aree particelle 393 di are O 1. 78 Ente Urbano, 426 di are 00.88 Ente Urbano, 427 di are O 1.15 Ente Urbano e 430 di are 00.95 Ente Urbano, del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Legnaro (PD), passava in ditta: 



Si precisa che nel predetto titolo era stato precisato quanto segue: *"Si precisa che i fabbricati non risultano censiti al catasto urbano perchè già compresi in zona agricola in*

quanto trattasi di fabbricati aventi requisiti di ruralità. Inoltre le parti precisano che i manufatti costruiti da terzi soggetti, sono stati eretti nelle striscia di terreno censita con i mappali n. 393, n. 426, n. 427 e n. 430, sopra meglio descritti. ".

* * * * *

Con atto di precisazione per finalità di voltura catastale autenticato dal Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 9 dicembre 2025 Rep. n. 61.802, registrato a Padova in data 11 dicembre 2025 al n. 47701 serie 1 T, a seguito delle variazioni catastali intervenute, ai soli fini di una puntuale e completa voltura, la società  ha inteso precisare che la corretta descrizione catastale di quanto ad essa trasferito con l'atto di compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16. 703, sopra citato, deve intendersi, ora per allora, comprensiva anche degli immobili oggetto della presente relazione.

09. lotto 02_provenienza dei beni.

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

10. lotto 02_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Al momento del sopralluogo e per quanto a conoscenza dello scrivente le due piccole porzioni di edificio con la corte pertinenziale risultano utilizzate come locale di deposito e pertinenza dell'abitazione dall'attuale proprietario dell'immobile principale sig.  , allo scrivente non risultano contratti e canoni di locazione in essere.

11. lotto 02_condominio

Non risulta una formale gestione condominiale dei beni, tuttavia si ritiene che eventuali oneri relativi alla manutenzione o gestione delle suddette aree comuni esterne dovranno

essere ripartiti tra i comproprietari in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, salvo diverso accordo tra le parti.

12. lotto 02_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

13. lotto 02_Storia catastale

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

14. lotto 02_destinazione urbanistica delle aree

Secondo quanto indicato nella tavola 13.3.4 scala 1.2000 del comune di Legnaro l'area in oggetto ricade all'interno della ZTO C1/36 regolamentata dall'articolo 20 delle NTO.

15. lotto 02_pratiche edilizie rilasciate

Si rimanda alla lettura della relazione tecnica di accertamento a firma del Geom Alberto Sgaravato. Per comodità di lettura si riportano alcune parti di relazione rimandando per una lettura completa al documento integrale (allegato A)

Il fabbricato è stato legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia nr. 88/77 del 28 ottobre 1977
- Abitabilità nr. 88/77 del 13 giugno 1979
- Condono edilizio ai sensi L. 47/85 e contestuale abitabilità nr 93 del 18/06/1992
- Denuncia Inizio attività (DIA) 150/2014 del 17 ottobre 2014
- Richiesta agibilità del 18 giugno 2015, maturato silenzio assenso.

16. lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite, lo scrivente CTU richiama integralmente le risultanze e le verifiche contenute nella relazione tecnica di accertamento redatta a firma del Geom. Alberto Sgaravato (allegata alla presente sotto la lettera "A"), alla quale si rimanda per ogni approfondimento di merito e della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche storiche.

Per comodità di lettura, si riportano di seguito alcuni estratti significativi della medesima relazione, rinviando comunque, per l'esame completo dei contenuti, al documento integrale allegato alla presente perizia (allegato A).

Dalla lettura della relazione tecnica emerge quanto segue:

“...Dal sopralluogo effettuato a febbraio 2025, l'immobile risulta conforme alle Concessioni Edilizie ed alle schede catastali”.

Pertanto, sulla base di quanto attestato dal tecnico incaricato, non risultano difformità edilizie o catastali rispetto ai titoli e agli elaborati esaminati.

17. lotto 02_attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente dichiara di non essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile oggetto della presente procedura. Detto attestato, qualora previsto ai sensi della normativa vigente e ove l'immobile ne possieda i requisiti, potrà essere prodotto in sede di trasferimento della proprietà del bene.

18. lotto 02_descrizione del bene

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Legnaro, in Via Due Giugno n. 74/a, in zona prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e pertinenze accessorie, con buona accessibilità dalla viabilità comunale e prossima ai principali servizi del centro abitato.

Beni oggetto di alienazione non comprendono l'intero fabbricato accessorio, bensì si tratta di una piccola porzione a ridosso del confine nell'angolo nord ovest del lotto e di una piccola costruzione uso "locale sgombero" posta nella parte sud ovest del lotto a ridosso del confine (allegato 2.3).

Trattasi di porzione di locale autorimessa hm 2.42, centrale termica- lavanderia con hm 2.50 come da scheda catastale e da un locale sgombero collocato nella parte opposta del lotto (sud ovest) con hm 2.20. tra due locali per una fascia corrispondente è interposto un cortile (allegato 2.3).

Superficie indicativa CT e lavanderia con porzione garage mq $(13.44+8.30) = \mathbf{mq\ 21.74}$

Superficie indicativa cortile **mq 48.47**

Superficie indicativa sgombero **mq 16.45**

19. lotto 02_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 siti specifici di riferimento 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 i sopralluoghi eseguiti.

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", nello 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.

Il valore unitario di stima considera anche che allo stato attuale si tratta di una porzione di bene, non dell'intero e che il suo utilizzo è subordinato al passaggio su bene di altra ditta.

20. lotto 02_valore stimato

Si dà atto che nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla microzona di riferimento, non risultano censite quotazioni specifiche per la tipologia 'Magazzini e depositi'. Pertanto, al fine di determinare il valore d'area e in linea con i criteri della teoria estimativa, si è assunto come valore di partenza quello relativo alle 'Abitazioni di tipo civile/economico' e alla tipologia di bene oggetto di valutazione (pari a € 800,00/mq) medio di zona, trattandosi di porzioni immobiliari nate e catastalmente censite come pertinenze dell'edificio principale, seppur edificate in corpo di fabbrica separato ma insistenti sulla medesima area cortilizia. Al fine di omogeneizzare tale valore alla specifica destinazione d'uso a magazzino, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,30, determinando così un valore teorico ordinario di € 240,00/mq, sul quale sono state successivamente operate le decurtazioni per le gravi criticità intrinseche del lotto (interclusione e assenza di delimitazione fisica).

Determinazione analitica del Valore a Base d'Asta (*Vba*)

Al fine di garantire la massima trasparenza e riproducibilità del calcolo estimativo, l'algoritmo applicato per la determinazione del valore a base d'asta di ciascuna porzione di magazzino viene così formalizzato:

$$Vba = ((Si * Co) * Vomi) * (1 - Dna) * (1 - Dint) * (1 - Dpro).$$

Dove i singoli addendi e fattori moltiplicativi rappresentano:

Vba = Valore posto a Base d'Asta (Valore Finale di Stima);

Si = Superficie indicativa lorda dell'edificio (mq);

Co = Coefficiente di omogeneizzazione da residenziale a magazzino/pertinenza;

Vomi = Valore unitario OMI di riferimento per abitazioni civili (euro 800,00 /mq);

Dna = Detrazione per porzione non autonoma, non fisicamente delimitata e con impianti

promiscui non sezionati (30%);

Dint = Detrazione per totale interclusione e servitù di passaggio interna coatta (50%);

Dpro = Riduzione forfettaria per assenza di garanzie e oneri della procedura fallimentare (15%).

Nota: In conformità con la prassi estimativa giudiziale, le detrazioni e le riduzioni d'uso sono state applicate "a cascata" sul valore via via decurtato, al fine di non generare una sommatoria lineare delle percentuali che avrebbe azzerato il valore del bene, non rispecchiando il reale (seppur minimo) valore di realizzo sul mercato.

Si specifica che le percentuali di abbattimento sopra indicate – con particolare riferimento alla decurtazione per la 'porzione non autonoma e non delimitata' (-30%) e alla 'riduzione per assenza di garanzie' (-15%) – sono state determinate in modalità forfettaria e onnicomprensiva. Esse inglobano e compensano integralmente anche la problematica relativa allo stato degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, ecc.), attualmente realizzati in continuità e a servizio dell'intero corpo di fabbrica originario. L'immobile viene pertanto stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, intendendosi a totale carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, costo tecnico o pratica amministrativa necessari per la separazione, il sezionamento o il rifacimento ex novo delle linee impiantistiche al fine di rendere le porzioni autonome.

FALLIMENTO  VALORI DI STIMA BENI Catasto fabbricati - Foglio 12 Legnaro PD											
Rif. Lotto	proprietà	part.	sub	Sup. indicative edifici (mq)	coeff	sup omogeneizzata (mq)	Valore unitario abitazione principale (€/mq)	valore complessivo di stima Euro	porzione non autonoma e non delimitata - 30 %	interclusione e servitù di passaggio interna - 50 %	riduzione per assenza di garanzie - 15%
a	b	c	d	f	g	h	i	l	m	n	
2	porzione garage	387	8	21,74	0,3	6,52	800,00	5.217,60	3.652,32	1.826,16	1.552,24
	cortile	387	8	48,47	0,02	0,97	800,00	775,52	542,86	271,43	230,72
	locale sgombero	387	8	16,45	0,3	4,94	800,00	3.948,00	2.763,60	1.381,80	1.174,53

Il bene viene venduto nella formula del 'visto e piaciuto' nello stato impiantistico attuale; l'onere e il rischio economico per il distacco delle utenze e la resa in autonomia del lotto restano ad esclusivo carico della parte acquirente.

Valore stimato delle porzioni di immobile euro 2.957,48.

Il più probabile valore di stima delle porzioni di immobile riferita alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 3.000,00 (tremila/00) arrotondati.**

**01. LOTTO 03 | Porzioni di garage e di ripostiglio annessi al fabbricato
residenziale - civico 76 in via Due Giugno a Legnaro PD.**

02. lotto 03_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

– Comune di Legnaro PD,

Catasto Terreni: foglio 12 - Mappale 426 Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 88 mq (allegato 3.1)

Catasto Fabbricati:

- foglio 12 - Mappale 426 sub. 2 cat. C/6 - cl. 1 - cons. 18 mq – Superficie catastale mq 21 Rendita Catastale euro 33,47 (allegato 3.2).
- foglio 12 - Mappale 426 sub. 3 cat. C/6 - cl. 1 - cons. 18 mq – Superficie catastale mq 20 Rendita Catastale euro 33,47 (allegato 3.3).
- foglio 12 - Mappale 426 sub. 4 cat. C/2 - cl. 1 - cons. 26 mq – Superficie catastale mq 31 Rendita Catastale euro 48,34 (allegato 3.4).
- foglio 12 - Mappale 426 sub. 1 - Bene comune non censibile.
- foglio 12 - Mappale 426 sub. 5 - Bene comune non censibile.

Il diritto di proprietà oggetto di stima comprende, oltre al sedime fondiario, ogni relativa accessione, con particolare riferimento alle porzioni di corpi di fabbrica insistenti sul suolo di pertinenza della procedura fallimentare, ancorché facenti parte di un organismo edilizio unitario strutturalmente collegato alla proprietà limitrofa.

Sono parimenti inclusi nella vendita tutti i connessi diritti accessori, pertinenze, dipendenze nonché le servitù attive e passive legalmente costituite o derivanti dallo stato dei luoghi, ivi comprese le reti tecnologiche e le infrastrutture di servizio esistenti.

Relativamente alle parti strutturali, agli impianti comuni e alle aree di distacco comuni all'intero compendio (ove configurabili), sono compresi i diritti di comproprietà pro-quota ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.

03. lotto 03_ ubicazione dei beni

Comune di Legnaro PD, civico 74/A di via due giugno, porzione di due garage, tre ripostigli, uno con CT e cisterna - Coordinate geografiche 45°19'31.9"N 11°57'54.5"E - (<https://maps.app.goo.gl/u1NZ5QbXQgzHYLaz5>).

04. lotto 03_ qualità dei beni

Trattasi di porzione di fabbricato sviluppata su un unico piano fuori terra con sviluppo nord sud, ubicato lungo il confine ovest della particella 371 dalla quale si accede. La particella 426 ha dimensioni di massima e indicative, ricavate graficamente dalla mappa e non rilevate in loco di circa m 3,90 e una lunghezza complessiva di circa m 19,50.

Gli spazi interni all'edificio risultano suddivisi:

- in tre ripostigli con centrale termica e cisterna (sub 4 – allegato 3.5) con altezza interna pari a m 2,05, come desumibile dalla scheda catastale.
- Porzione di garage nella parte nord della particella con accesso da altra proprietà con altezza interna pari a m 2,05, come desumibile dalla scheda catastale (sub2 - allegato 3.6).
- Porzione di garage nella parte sud della particella con accesso da altra proprietà con altezza interna pari a m 2,05, come desumibile dalla scheda catastale (sub 3 - allegato 3.7).

La porzione oggetto della presente procedura non comprende l'intero edificio: restano infatti escluse le porzioni di garage poste rispettivamente sul lato nord e sul lato sud, ciascuna per una larghezza indicativa di circa m 1,10 (allegato 3.8).

Le misure sopra riportate devono intendersi puramente indicative e non definitive, in quanto derivanti da sovrapposizioni grafiche effettuate su elaborati progettuali e non da rilievo metrico diretto, non previsto nell'ambito dell'incarico peritale.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la particella 371 di altra Ditta (allegato 3.9).

05. lotto 03_ identificazione catastale odierna dei beni.

Dalle visure catastali aggiornate al 20.05.2026 (allegati da 3.2 a 3.4)

Le porzioni di unità immobiliare risultano così descritta in censo

Catasto Fabbricati - Comune di LEGNARO, Provincia di PADOVA,

- Foglio: 12 Particella: 426, **sub 2**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale mq 21, Rendita euro 33,47 - Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 80 Piano T;
- Foglio: 12 Particella: 426, **sub 3**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale mq 20, Rendita euro 33,47 - Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 80 Piano T;
- Foglio: 12 Particella: 426, **sub 4**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale mq 31, Rendita euro 48,34 - Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 76 Piano T;
- Foglio: 12 Particella: 426, **sub 1**, Bene Comune non Censibile – porzione compresa nella particella 426;
- Foglio: 12 Particella: 426, **sub 5**, Bene Comune non Censibile – compresa nella particella 426;

Mappali Terreni Correlati

Foglio 12 - Particella 426 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 88 mq (allegato 3.1).

Intestati attuali dell'immobile:



06. lotto 03_ correttezza dell'accatastamento.

I confini catastali sono parzialmente materialmente identificati, manca il lato est che verso l'abitazione principale che non è identificabile in loco; si ritiene che la situazione attuale risultante dalle mappe e dall'elaborato planimetrico sia rappresentativa dell'effettiva proprietà dell'immobile; relativamente alle parti comuni esterne, l'esatta collocazione dei confini catastali può essere verificata solo con specifiche indagini presso i competenti uffici e misurazioni strumentali non oggetto di incarico. Si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione degli stessi. Per quanto attiene alla rappresentazione grafica dell'edificio nella scheda catastale,

nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni si rimanda a quanto riportato nella relazione tecnica asseverata in allegato a firma del P.A. Gastone Convento (allegato A) della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche attuali e storiche.

07. lotto 03_ confini catastali dei beni.

Con riferimento al lotto 3 catastalmente individuato nella mappa con il foglio 12 particella 426, si individuano i seguenti confini catastali (allegato 3.9):

- a nord con la particella 387;
- a est con la particella 371;
- a sud con la particella 393;
- a ovest con strada comunale particella 705.

08. lotto 03_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il **12 marzo 2026.**

Per una più agevole lettura del presente capitolo si riporta quanto indicato nella relazione notarile.

Con atto di compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16.703, registrato a Padova 1 in data 10 novembre 2003 al n. 6528 serie 1 T e trascritto a Padova in data 11 novembre 2003 ai n.ri 48908/30456, la piena proprietà, tra l'altro, delle aree particelle 393 di are O 1. 78 Ente Urbano, 426 di are 00.88 Ente Urbano, 427 di are O 1.15 Ente Urbano e 430 di are 00.95 Ente Urbano, del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Legnaro (PD), passava in ditta: 



Si precisa che nel predetto titolo era stato precisato quanto segue: *"Si precisa che i fabbricati non risultano censiti al catasto urbano perché già compresi in zona agricola in*

quanto trattasi di fabbricati aventi requisiti di ruralità. Inoltre, le parti precisano che i manufatti costruiti da terzi soggetti, sono stati eretti nella striscia di terreno censita con i mappali n. 393, n. 426, n. 427 e n. 430, sopra meglio descritti. ".

* * * * *

Con atto di precisazione per finalità di voltura catastale autenticato dal Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 9 dicembre 2025 Rep. n. 61.802, registrato a Padova in data 11 dicembre 2025 al n. 47701 serie 1 T, a seguito delle variazioni catastali intervenute, ai soli fini di una puntuale e completa voltura, la società  ha inteso precisare che la corretta descrizione catastale di quanto ad essa trasferito con l'atto di compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16. 703, sopra citato, deve intendersi, ora per allora, comprensiva anche degli immobili oggetto della presente relazione.

09. lotto 03_provenienza dei beni.

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

10. lotto 03_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Al momento del sopralluogo e per quanto a conoscenza dello scrivente l'edificio e le porzioni precedentemente descritte risultano utilizzate come locali accessori e garage di pertinenza delle abitazioni principali che insistono sulla particella 371 del CT; allo scrivente non risultano contratti e canoni di locazione in essere.

11. lotto 03_condominio

Dal punto di vista formale, l'immobile in oggetto non risulta inserito in un condominio legalmente costituito, né è presente la figura di un amministratore pro tempore, trattandosi di un edificio bifamiliare.

Sotto il profilo giuridico-dottrinale, la fattispecie è configurabile come **condominio minimo** (composto da due soli partecipanti). Pertanto, la gestione e la custodia dei beni, degli impianti e delle aree esterne comuni rimangono disciplinate dalle norme generali sul condominio (artt. 1117 e segg. c.c.) e, per quanto non strutturalmente incompatibili, dalle norme sulla comunione.

12. lotto 03_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

13. lotto 03_Storia catastale

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

14. lotto 03_destinazione urbanistica delle aree

Secondo quanto indicato nella tavola 13.3.4 scala 1.2000 del comune di Legnaro l'area in oggetto ricade all'interno della ZTO C1/36 regolamentata dall'articolo 20 delle NTO.

15. lotto 03_pratiche edilizie rilasciate

Si rimanda alla lettura della relazione tecnica di accertamento a firma del P.A. Gastone Convento. Per comodità di lettura si riportano alcune parti di relazione rimandando per una lettura completa al documento integrale (allegato A)

Dalla lettura della relazione si evince che il fabbricato è stato legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria e relativa abitabilità in data 14 settembre 1989 n.

88, richiesta e rilasciata ai signori .

16. lotto 03_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite, lo scrivente CTU richiama integralmente le risultanze e le verifiche contenute nella relazione tecnica di accertamento redatta a firma del P.A. Gastone Convento (allegata alla presente sotto la lettera "A"), alla quale si rimanda per ogni approfondimento di merito e della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche storiche.

Per comodità di lettura, si riportano di seguito alcuni estratti significativi della medesima relazione, rinviando comunque, per l'esame completo dei contenuti, al documento integrale allegato alla presente perizia (allegato A).

Dalla lettura della relazione tecnica emerge quanto segue:

“Dal sopralluogo effettuato nel mese di febbraio 2025, gli immobili risultano conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria e alle schede catastali.”

Pertanto, sulla base di quanto attestato dal tecnico incaricato, non risultano difformità edilizie o catastali rispetto ai titoli e agli elaborati esaminati.

17. lotto 03_attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente dichiara di non essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile oggetto della presente procedura. Detto attestato, qualora previsto ai sensi della normativa vigente e ove l'immobile ne possieda i requisiti, potrà essere prodotto in sede di trasferimento della proprietà del bene.

18. lotto 03_descrizione del bene

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Legnaro, in Via Due Giugno n. 76, in zona prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e pertinenze accessorie, con buona accessibilità dalla viabilità comunale e prossima ai principali servizi del centro abitato.

I beni oggetto di alienazione non comprendono l'intero fabbricato accessorio, bensì si tratta di (allegato 3.8):

- una porzione a nord di garage sub. 2 **mq 21.67 c.a.**
- una porzione a sud di garage sub. 3 **mq 19.33 c.a.**
- tre ripostigli (uno con TC) e un locale cisterna sub. 4 **mq 30.91 c.a.**
- beni comuni non censibili sub 1 (porzione) e sub 5.

facenti parte di un edificio realizzato nella particella 426 del CT. Restano escluse le due porzioni esterne (verso est) di garage poste rispettivamente a nord identificata con il sub 2 e a sud identificata con il sub 3 graffate al mappale 371.

- Il subalterno 2 destinazione garage C/6, risulta interessato per la maggior parte ma non per l'intero
- Il subalterno 3 con destinazione garage risulta interessato per la maggior parte ma non per l'intero
- Il subalterno 4 risulta destinato a ripostigli e cisterna, collocato tra i due garage, interessato per l'intero.

Sono interessati dalla procedura anche i sub 1 e 5 identificati catastalmente nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili.

L'accesso ai locali oggetto di procedura avviene attraverso la particella 371 di altra ditta Superficie indicativa porzione interessata cortile **mq 72.00 c.a.**

19. lotto 03_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 siti specifici di riferimento noti, sulla scorta della propria esperienza professionale, 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 i sopralluoghi eseguiti.

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.

Il valore unitario di stima considera anche che allo stato attuale si tratta di una porzione di bene, non dell’intero e che il suo utilizzo è subordinato al passaggio su bene di altra ditta.

20. lotto 03_valore stimato

Si dà atto che nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla microzona di riferimento, non risultano censite quotazioni specifiche per la tipologia 'Ripostigli e depositi'. Pertanto, al fine di determinare il valore d'area e in linea con i criteri della teoria estimativa, si è assunto come valore di partenza quello relativo alle 'Abitazioni di tipo civile/economico' e alla tipologia di bene oggetto di valutazione (pari a € 750,00/mq) medio di zona, trattandosi di porzioni immobiliari nate e catastalmente censite come pertinenze dell'edificio principale, seppur edificate in corpo di fabbrica separato ma insistenti sulla medesima area cortilizia. Al fine di omogeneizzare tale valore alla specifica destinazione d'uso a ripostiglio e porzione di garage², è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,30, determinando così un valore teorico ordinario di € 225,00/mq, sul quale sono state successivamente operate le decurtazioni per le gravi criticità intrinseche del lotto (interclusione e assenza di delimitazione fisica).

Determinazione analitica del Valore a Base d'Asta (Vba)

Al fine di garantire la massima trasparenza e riproducibilità del calcolo estimativo, l'algoritmo applicato per la determinazione del valore a base d'asta di ciascuna porzione di

² La porzione di garage ha una profondità di circa ml 3.60 che non permette l'utilizzo dello spazio a garage, si ritiene di declassarlo a magazzino.

magazzino viene così formalizzato:

$$Vba = ((Si * Co) * Vomi) * (1 - Dna) * (1 - Dint) * (1 - Dpro).$$

Dove i singoli addendi e fattori moltiplicativi rappresentano:

Vba = Valore posto a Base d'Asta (Valore Finale di Stima);

Si = Superficie indicativa lorda dell'edificio (mq);

Co = Coefficiente di omogeneizzazione da residenziale a magazzino/pertinenza;

Vomi = Valore unitario OMI di riferimento per abitazioni civili (euro 750,00 /mq);

Dna = Detrazione per porzione non autonoma, non fisicamente delimitata e con impianti promiscui non sezionati (30%);

Dint = Detrazione per totale interclusione e servitù di passaggio interna coatta (50%);

Dpro = Riduzione forfettaria per assenza di garanzie e oneri della procedura fallimentare (15%).

Nota: In conformità con la prassi estimativa giudiziale, le detrazioni e le riduzioni d'uso sono state applicate "a cascata" sul valore via via decurtato, al fine di non generare una sommatoria lineare delle percentuali che avrebbe azzerato il valore del bene, non rispecchiando il reale (seppur minimo) valore di realizzo sul mercato.

Si specifica che le percentuali di abbattimento sopra indicate – con particolare riferimento alla decurtazione per la 'porzione non autonoma e non delimitata' (-30%) e alla 'riduzione per assenza di garanzie' (-15%) – sono state determinate in modalità forfettaria e onnicomprensiva. Esse inglobano e compensano integralmente anche la problematica relativa allo stato degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, ecc.), attualmente realizzati in continuità e a servizio dell'intero corpo di fabbrica originario. L'immobile viene pertanto stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, intendendosi a totale carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, costo tecnico o pratica amministrativa necessari per la separazione, il sezionamento o il rifacimento ex novo delle linee impiantistiche al fine di rendere le porzioni autonome.

FALLIMENTO  VALORI DI STIMA BENI Catasto fabbricati - Foglio 12 Legnaro PD											
Rif. Lotto	proprietà	part.	sub	Sup. indicative edifici (mq)	coeff	sup omogeneizzata (mq)	Valore unitario abitazione principale (€/mq)	valore complessivo di stima Euro	porzione non autonoma e non delimitata - 30 %	interdizione e servitù di passaggio interna - 50 %	riduzione per assenza di garanzie - 15%
a	b	c		d	f	g	h	i	l	m	n
3	porz. nord garage	426	2	21,67	0,3	6,50	750,00	4.875,75	3.413,03	1.706,51	1.450,54
	porz. sud garage	426	3	19,33	0,3	5,80	750,00	4.349,25	3.044,48	1.522,24	1.293,90
	ripostigli	426	4	30,91	0,3	9,27	750,00	6.954,75	4.868,33	2.434,16	2.069,04

Il bene viene venduto nella formula del 'visto e piaciuto' nello stato impiantistico attuale; l'onere e il rischio economico per il distacco delle utenze e la resa in autonomia del lotto restano ad esclusivo carico della parte acquirente.

Valore stimato delle porzioni di immobile euro 4.813,48.

Il più probabile valore di stima delle porzioni di immobile riferita alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) arrotondati.**

**01. LOTTO 04 | fabbricati residenziali adibiti ad uso garage, deposito
porzione di abitazione pertinenza - civico 78 in via Due Giugno a Legnaro
PD.**

02. lotto 04_ diritto venduto porzioni

Diritto di: proprietà per 1/1 porzioni

– Comune di Legnaro PD,

Catasto Terreni: foglio 12 - Mappale 393 Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 178 mq (allegato 4.1).

Catasto Fabbricati:

- foglio 12 - Mappale 393 sub. 2 cat. F/4 – via Due Giugno n. 78 Piano T;
- foglio 12 - Mappale 393 sub. 3 cat. C/6 - cl. 1 - cons. 27 mq – Superficie catastale mq 34 Rendita Catastale euro 50,20 – via Due Giugno n. 78 Piano T;
- foglio 12 - Mappale 393 sub. 4 cat. C/6 - cl. 1 - cons. 21 mq – Superficie catastale mq 27 Rendita Catastale euro 39,04 – via Due Giugno n. 78 Piano T;
- foglio 12 - Mappale 393 sub. 5 cat. F/4 – via Due Giugno n. 78 Piano T.

Il diritto di proprietà oggetto di stima comprende, oltre al sedime fondiario, ogni relativa accessione, con particolare riferimento alle porzioni di corpi di fabbrica insistenti sul suolo di pertinenza della procedura fallimentare, ancorché facenti parte di un organismo edilizio unitario strutturalmente collegato alla proprietà limitrofa.

Sono parimenti inclusi nella vendita tutti i connessi diritti accessori, pertinenze, dipendenze nonché le servitù attive e passive legalmente costituite o derivanti dallo stato dei luoghi, ivi comprese le reti tecnologiche e le infrastrutture di servizio esistenti.

Relativamente alle parti strutturali, agli impianti comuni e alle aree di distacco comuni all'intero compendio (ove configurabili), sono compresi i diritti di comproprietà pro-quota ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.

03. lotto 03_ ubicazione dei beni

Comune di Legnaro PD, civico 78 di via Due Giugno, porzioni di immobili attrezzi con terreno pertinenziale comune - Coordinate geografiche 45°19'31.0"N 11°57'54.3"E - (<https://maps.app.goo.gl/A9WWdnXXrUtDqP6r9>).

04. lotto 04_ qualità dei beni

Gli immobili/porzioni oggetto di stima consistono in porzioni di fabbricato attualmente adibite

- ripostiglio sub 2 (allegato 4.6);
- garage sub 3 (allegato 4.7);
- garage sub 4 (allegato 4.8);
- porzione di portico e cucinino sub 5 (allegato 4.9).

Tali porzioni risultano di fatto accorpate con i locali censiti al mappale 346 subalterni 1-2, formando un unico compendio funzionalmente collegato.

I vani, ubicati al piano terra, presentano un'altezza interna media di circa 2,40 m e 2.95 per la porzione residenziale (sub 5) e sono utilizzati come spazi principali e accessori a servizio dell'abitazione principale. L'accesso ai locali non avviene direttamente dalla pubblica via, bensì mediante attraversamento della proprietà confinante (particella 346 CT), come rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione catastale (allegato 4.91).

05. lotto 04_ identificazione catastale odierna dei beni.

Dalle visure catastali aggiornate al 20.05.2026

Le porzioni di unità immobiliare risultano così descritte in censo

Catasto Fabbricati - Comune di LEGNARO, Provincia di PADOVA,

- Foglio: 12 Particella: 393, **sub 2**, Categoria F/4 - Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 78 Piano T (allegato 4.2);
- Foglio: 12 Particella: 393, **sub 3**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale mq 34, Rendita euro 50,20 - Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 78 Piano T (allegato 4.3);

- Foglio: 12 Particella: 393, **sub 4**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale mq 27, Rendita euro 39,04 - Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 78 Piano T (allegato 4.4);
- Foglio: 12 Particella: 393, sub 5, Categoria F/4 - Indirizzo VIA DUE GIUGNO n. 78 Piano T (allegato 4.5);

Mappali Terreni Correlati

Foglio 12 - Particella 393 Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 178 mq (allegato 4.1).

Intestati attuali dell'immobile:



06. lotto 04_ correttezza dell'accatastamento.

I confini catastali sono parzialmente materialmente identificati, manca il lato est che verso l'abitazione principale che non è identificabile in loco; si ritiene che la situazione attuale risultante dalle mappe e dall'elaborato planimetrico sia rappresentativa dell'effettiva proprietà dell'immobile; relativamente alle parti comuni esterne, l'esatta collocazione dei confini catastali può essere verificata solo con specifiche indagini presso i competenti uffici e misurazioni strumentali non oggetto di incarico. Si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione degli stessi. Per quanto attiene alla rappresentazione grafica delle porzioni di edificio nelle schede catastali, nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni si rimanda a quanto riportato nella relazione tecnica asseverata in allegato a firma del Geom. Alberto Sgaravato (allegato A), per ogni approfondimento di merito e della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche attuali e storiche.

07. lotto 04_ confini catastali dei beni.

Con riferimento al lotto 4 catastalmente individuato nella mappa con il foglio 12 particella 393, si individuano i seguenti confini catastali (allegato 4.0):

- a nord con le particelle 371 e 426;

- a est con la particella 346;
- a sud con la particella 714;
- a ovest con strada comunale particella 705.

08. lotto 04_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il **12 marzo 2026**.

Per una più agevole lettura del presente capitolo si riporta quanto indicato nella relazione notarile.

Con atto di compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16.703, registrato a Padova 1 in data 10 novembre 2003 al n. 6528 serie 1 T e trascritto a Padova in data 11 novembre 2003 ai n.ri 48908/30456, la piena proprietà, tra l'altro, delle aree particelle 393 di are O 1. 78 Ente Urbano, 426 di are 00.88 Ente Urbano, 427 di are O 1.15 Ente Urbano e 430 di are 00.95 Ente Urbano, del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Legnaro (PD), passava in ditta: 



Si precisa che nel predetto titolo era stato precisato quanto segue: *"Si precisa che i fabbricati non risultano censiti al catasto urbano perché già compresi in zona agricola in quanto trattasi di fabbricati aventi requisiti di ruralità. Inoltre, le parti precisano che i manufatti costruiti da terzi soggetti, sono stati eretti nella striscia di terreno censita con i mappali n. 393, n. 426, n. 427 e n. 430, sopra meglio descritti. "*

* * * * *

Con atto di precisazione per finalità di voltura catastale autenticato dal Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 9 dicembre 2025 Rep. n. 61.802, registrato a Padova in data 11 dicembre 2025 al n. 47701 serie 1 T, a seguito delle variazioni catastali intervenute, ai soli fini di una puntuale e completa voltura, la società  ha inteso precisare che la corretta descrizione catastale di quanto ad essa trasferito con l'atto di

compravendita per Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 4 novembre 2003 Rep. n. 16. 703, sopra citato, deve intendersi, ora per allora, comprensiva anche degli immobili oggetto della presente relazione.

09. lotto 04_provenienza dei beni.

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

10. lotto 04_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Al momento del sopralluogo e per quanto a conoscenza dello scrivente le porzioni di edificio precedentemente descritte risultano utilizzate come locale principale e pertinenza dell'abitazione principale, allo scrivente non risultano contratti e canoni di locazione in essere.

11. lotto 04_condominio

Dal punto di vista formale, l'immobile in oggetto non risulta inserito in un condominio legalmente costituito, né è presente la figura di un amministratore pro tempore, trattandosi di un edificio monofamiliare. Pertanto, la gestione e la custodia dei beni, degli impianti e delle aree esterne comuni rimangono disciplinate dalle norme generali sul condominio (artt. 1117 e segg. c.c.) e, per quanto non strutturalmente incompatibili, dalle norme sulla comunione.

12. lotto 04_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

13. lotto 04 _Storia catastale

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Martino Valmasoni iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Padova con sede in Selvazzano Dentro (allegato B) che ha effettuato visura ipotecaria-catastale dal ventennio a tutto il 12 marzo 2026.

14. lotto 04 _destinazione urbanistica delle aree

Secondo quanto indicato nella tavola 13.3.4 scala 1.2000 del comune di Legnaro l'area in oggetto ricade all'interno della ZTO C1/36 regolamentata dall'articolo 20 delle NTO.

15. lotto 04 _pratiche edilizie rilasciate

Si rimanda alla lettura della relazione tecnica di accertamento a firma del Geom Alberto Sgaravato. Per comodità di lettura si riportano alcune parti di relazione rimandando per una lettura completa al documento integrale (allegato A)

Dalla lettura della relazione si evince che il fabbricato è stato legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Condono edilizio ai sensi L. 47/85 e contestuale abitabilità nr. 170 del 22/03/1994.

16. lotto 04 _regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite, lo scrivente CTU richiama integralmente le risultanze e le verifiche contenute nella relazione tecnica di accertamento redatta a firma del Geom Alberto Sgaravato (allegata alla presente sotto la lettera "A"), alla quale si rimanda per ogni approfondimento di merito e della quale si recepisce il dato documentale senza assunzione di responsabilità alcuna in ordine alle relative verifiche attuali e storiche.

Al solo fine di agevolare la lettura della presente relazione a beneficio degli Organi della Procedura, si riporta la sintesi della verifica riportata in relazione:

*“Dal sopralluogo effettuato a febbraio 2025, gli immobili **non risultano conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria e alle schede catastali. Gli abusi, sanabili esclusivamente a seguito acquisto all'asta (art. 40 c. 6 L. 47/85), consistono nella realizzazione di portico di collegamento tra il garage sub 3 e l'abitazione sub 2, cambio d'uso da garage sub 4 a porzione di abitazione ed ampliamento sub 3 verso sud..”***

Pertanto, sulla base di quanto attestato dal tecnico incaricato, risultano difformità edilizie da sanare.

17. lotto 04_attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente dichiara di non essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile oggetto della presente procedura. Detto attestato, qualora previsto ai sensi della normativa vigente e ove l'immobile ne possieda i requisiti, potrà essere prodotto in sede di trasferimento della proprietà del bene.

18. lotto 04_descrizione del bene

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Legnaro, in Via Due Giugno n. 78, in zona prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e pertinenze accessorie, con buona accessibilità dalla viabilità comunale e prossima ai principali servizi del centro abitato.

Beni oggetto di alienazione rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico comprendono porzioni di edifici accessori.

- Il subalterno 2 porzione di ripostiglio - si tratta di una parte ma non l'intero subalterno – **mq 0.70 c.a.** (allegato 4.6);
- Il subalterno 3 porzione di garage - si tratta di una parte ma non l'intero subalterno – **mq 27.50 c.a.** (allegato 4.7);
- Il subalterno 4 porzione di garage - si tratta di una parte ma non l'intero subalterno – **mq 25.20 c.a.** (allegato 4.8);
- Il subalterno 5 porzione di abitazione - si tratta di una piccola parte ma non l'intero subalterno – **mq 2.06 c.a.** (allegato 4.9);

- il tutto insiste sul sub 1 Bene Comune non Censibile corrispondente alla particella 393 fg12 del comune di Legnaro.

L'accesso ai locali oggetto di procedura avviene attraverso la particella 346 di altra ditta (allegato 4.0)

Superficie indicativa porzione interessata cortile sub 1 della particella 393 al netto del sedime dei fabbricati (porzioni precedentemente indicate) **mq 122,54** c.a.

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.

19. lotto 04_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 siti specifici di riferimento 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 i sopralluoghi eseguiti.

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", nello 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.

Il valore unitario di stima considera anche che allo stato attuale si tratta di una porzione di

bene, non dell'intero e che il suo utilizzo è subordinato al passaggio su bene di altra ditta.

20. lotto 04_valore stimato

Si dà atto che nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla microzona di riferimento, non risultano censite quotazioni specifiche per la tipologia 'Ripostigli e depositi'. Pertanto, al fine di determinare il valore d'area e in linea con i criteri della teoria estimativa, si è assunto come valore di partenza quello relativo alle 'Abitazioni di tipo civile/economico' e alla tipologia di bene oggetto di valutazione (pari a € 700,00/mq) medio di zona, trattandosi di porzioni immobiliari nate e catastalmente censite come pertinenze dell'edificio principale, seppur edificate in corpo di fabbrica separato ma insistenti sulla medesima area cortilizia. Al fine di omogeneizzare tale valore alla specifica destinazione d'uso a ripostiglio³, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,30, determinando così un valore teorico ordinario di € 210,00/mq, sul quale sono state successivamente operate le decurtazioni per le gravi criticità intrinseche del lotto (interclusione e assenza di delimitazione fisica).

Determinazione analitica del Valore a Base d'Asta (*Vba*)

Al fine di garantire la massima trasparenza e riproducibilità del calcolo estimativo, l'algoritmo applicato per la determinazione del valore a base d'asta di ciascuna porzione di magazzino viene così formalizzato:

$$Vba = ((Si * Co) * Vomi) * (1 - Dna) * (1 - Dint) * (1 - Dpro).$$

Dove i singoli addendi e fattori moltiplicativi rappresentano:

Vba = Valore posto a Base d'Asta (Valore Finale di Stima);

Si = Superficie indicativa lorda dell'edificio (mq);

Co = Coefficiente di omogeneizzazione da residenziale a magazzino/pertinenza;

Vomi = Valore unitario OMI di riferimento per abitazioni civili (euro 750,00 /mq);

Dna = Detrazione per porzione non autonoma, non fisicamente delimitata e con impianti

³ La porzione di garage ha una dimensioni e struttura non assimilabili a un effettivo spazio per il parcheggio di un automezzo si ritiene corretto e coerente il declassarlo a magazzino- ripostiglio.

promiscui non sezionati (30%);

Dint = Detrazione per totale interclusione e servitù di passaggio interna coatta (50%);

Dpro = Riduzione forfettaria per assenza di garanzie e oneri della procedura fallimentare (15%).

Nota: In conformità con la prassi estimativa giudiziale, le detrazioni e le riduzioni d'uso sono state applicate "a cascata" sul valore via via decurtato, al fine di non generare una sommatoria lineare delle percentuali che avrebbe azzerato il valore del bene, non rispecchiando il reale (seppur minimo) valore di realizzo sul mercato.

Si specifica che le percentuali di abbattimento sopra indicate – con particolare riferimento alla decurtazione per la 'porzione non autonoma e non delimitata' (-30%) e alla 'riduzione per assenza di garanzie' (-15%) – sono state determinate in modalità forfettaria e onnicomprensiva. Esse inglobano e compensano integralmente anche la problematica relativa allo stato degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, ecc.), attualmente realizzati in continuità e a servizio dell'intero corpo di fabbrica originario. L'immobile viene pertanto stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, intendendosi a totale carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, costo tecnico o pratica amministrativa necessari per la separazione, il sezionamento o il rifacimento ex novo delle linee impiantistiche al fine di rendere le porzioni autonome.

FALLIMENTO XXXXXXXXXX VALORI DI STIMA BENI Catasto fabbricati - Foglio 12 Legnaro PD											
Rif. Lotto	proprietà	part.	sub	Sup. indicative edifici (mq)	coeff	sup omogeneizzata (mq)	Valore unitario abitazione principale (€/mq)	valore complessivo di stima Euro	porzione non autonoma e non delimitata - 30 %	interclusione e servitù di passaggio interna - 50 %	riduzione per assenza di garanzie - 15%
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
4	porz. Ripostiglio	393	2	0,7	0,3	0,21	700,00	147,00	102,90	51,45	43,73
	porz. Garage	393	3	27,5	0,5	13,75	700,00	9.625,00	6.737,50	3.368,75	2.863,44
	porz. Garage	393	4	25,2	0,5	12,60	700,00	8.820,00	6.174,00	3.087,00	2.623,95
	porz. Abitazione	393	5	2,06	0,3	0,62	700,00	432,60	302,82	151,41	128,70
	scoperto comune	393	1	122,54	0,02	2,45	700,00	1.715,56	1.200,89	600,45	510,38

Il bene viene venduto nella formula del 'visto e piaciuto' nello stato impiantistico attuale; l'onere e il rischio economico per il distacco delle utenze e la resa in autonomia del lotto restano ad esclusivo carico della parte acquirente.

Valore stimato delle porzioni di immobile euro 6.170,20.

Il più probabile valore di stima delle porzioni di immobile riferita alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 6.200,00 (seimiladuecento/00) arrotondati.**

21. QUADRO SINOTTICO

FALLIMENTO  VALORI DI STIMA BENI Catasto fabbricati - Foglio 12 Legnaro PD											
Rif. Lotto	proprietà	part.	sub	Sup. indicative edifici (mq)	coeff	sup omogeneizzata (mq)	Valore unitario abitazione principale (€/mq)	valore complessivo di stima Euro	porzione non autonoma e non delimitata - 30 %	interclusione e servitù di passaggio interna - 50 %	riduzione per assenza di garanzie - 15%
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
1	porzione edificio	427	4	60,79	0,3	18,24	900,00	16.413,30	11.489,31	5.744,66	4.882,96
	porzione edificio	427	6	33,97	0,3	10,19	900,00	9.171,90	6.420,33	3.210,17	2.728,64
2	porzione garage	387	8	21,74	0,3	6,52	800,00	5.217,60	3.652,32	1.826,16	1.552,24
	cortile	387	8	48,47	0,02	0,97	800,00	775,52	542,86	271,43	230,72
	locale sgombero	387	8	16,45	0,3	4,94	800,00	3.948,00	2.763,60	1.381,80	1.174,53
3	porz. nord garage	426	2	21,67	0,3	6,50	750,00	4.875,75	3.413,03	1.706,51	1.450,54
	porz. sud garage	426	3	19,33	0,3	5,80	750,00	4.349,25	3.044,48	1.522,24	1.293,90
	ripostigli	426	4	30,91	0,3	9,27	750,00	6.954,75	4.868,33	2.434,16	2.069,04
4	porz. Ripostiglio	393	2	0,7	0,3	0,21	700,00	147,00	102,90	51,45	43,73
	porz. Garage	393	3	27,5	0,5	13,75	700,00	9.625,00	6.737,50	3.368,75	2.863,44
	porz. Garage	393	4	25,2	0,5	12,60	700,00	8.820,00	6.174,00	3.087,00	2.623,95
	porz. Abitazione	393	5	2,06	0,3	0,62	700,00	432,60	302,82	151,41	128,70
	scoperto comune	393	1	122,54	0,02	2,45	700,00	1.715,56	1.200,89	600,45	510,38

Padova 22.05.2026

Tanto per l'incarico ricevuto
Mauro Bassini architetto



01. Allegati alla relazione:

costituiscono parte integrante con la stessa:

- Allegato A – perizia asseverata regolarità edilizia e catastale
- Allegato B – certificazione notarile ipocatastale
- Lotto 1 – documentazione catastale
- Lotto 2 – documentazione catastale
- Lotto 3 – documentazione catastale
- Lotto 4 – documentazione catastale