

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel : 045/8103608

e-mail: info@studio-bastianello.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 22/06/2026

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

“IMPRESA EDILE BELMOHAMDI MOHAMED SRL”

Partita IVA 03709590289

FALLIMENTO N°39/2022 R.F. - SENT. N°39/2022 DEL 15/03/2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT. BARTOLOTTI FRANCESCO

CURATORE: AVV. ELENA DE IULIIS

PERITO INCARICATO: GEOM. GIANLUCA BASTIANELLO

* * * * *

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito di incarico del Preg.^{mo} Curatore Avv. Elena De Iuliis in data 17/06/2025, autorizzata dal Preg.^{mo} G.D. Dott. Bartolotti Francesco, redige la presente:

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

INDICE CAPITOLI		
N°	CAPITOLO	PAG.
1	Sentenza	3
2	Predisposizione dei singoli lotti	3
3	Descrizione dei beni immobili	4
4	Consistenza dei beni immobili	11
5	Identificazione catastale	12
6	Situazione urbanistica	15
7	Provenienza dei beni immobili	17
8	Iscrizioni e trascrizioni	18
9	Determinazione della stima	20
10	Conclusioni tecniche	26
	Elenco allegati	

1) SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Come da sentenza dichiarativa di fallimento **R.F. n°39/2022 - sentenza n°39/2022 emessa dal Tribunale di Verona in data 15/03/2022**, a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai beni immobili di proprietà della società **IMPRESA EDILE BELMOHAMDI MOHAMED SRL (P.IVA 03709590289)** in **fallimento**, quali cespiti siti in **Comune di Monselice (PD), Via Canaletta n°13**.

Per quanto sopra, lo scrivente C.T.U. dichiara che, attesa la sentenza nel procedimento iscritto al **n°2253/2022 R.G.A.C.C. emessa dal Tribunale di Rovigo in data 14/03/2022 GI Dott. Marco Pesoli** con la quale è stato dichiarato risolto ai sensi dell'art. 1.453 C.C. il contratto di compravendita del 21/05/2018, **vi è corrispondenza** tra i beni e le quote di proprietà, come descritte nella sentenza di fallimento "de quo".

2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

A seguito di sopralluoghi effettuati in data 23/07/2025 e seguenti, alla presenza del _____, quale direttore tecnico della società "Impresa Edile Belmohamdi Mohamed SRL", si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in **UNICO LOTTO**, data la tipologia, caratura e stato di consistenza atteso che l'insieme dei beni è da ritenersi un "unicum".

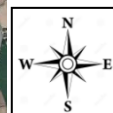
3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

A seguito di molteplici sopralluoghi effettuati a far data dal 23/07/2025 e seguenti, alla presenza del Sig.

, in qualità di direttore tecnico della ditta Impresa Edile Belmohamdi Mohamed SRL quale proprietaria ed esecutrice dell'opera, nonché da disamina documentale a disposizione, si è evinto che l'oggetto della presente perizia di stima è composto da un fabbricato terra-cielo formato da n°07 unità immobiliari ad uso abitativo, con accessori quali n°09 posti auto, oltre a zona porticato condominiale e spazi privati quali cortili e terrazze, il tutto sito in **Comune di Monselice (PD), Via Canaletta n°13.**



Vista satellitare





Trattasi di fabbricato sito in zona semicentrale la quale denota destinazioni prevalentemente ad uso abitativo / commerciale e direzionale, aderente al centro cittadino della località di appartenenza (Monselice).

Il compendio risulta munito di accesso autonomo dalla Pubblica Via Canaletta al civico n°13, sviluppato su n°04 piani fuori terra, composto da volume a forma poligonale irregolare adibito ad abitazioni, con annessa zona cortile ad uso condominiale, posti auto, oltre a spazi scoperti pertinenziali privati.



Aerofotografia verso
Nord-Ovest



Aerofotografia verso
Sud-Est



Prospetto fronte
strada



Zona porticato



Cortile privato

Il cespite denota struttura scheletrica avente le seguenti caratteristiche:

- pilastri misti in acciaio e cls armato;
- travi in legno e cls armato;
- muratura perimetrale in blocchi di legno, grafite e cls con sovrastanti intonaci di fondo;

- solai dei piani in laterocemento con elementi perimetrali isolati in "eraclite";
- manto di copertura di tipo curvilineo, con struttura in legno, pannelli isolanti e sovrastanti tegole.

Complessivamente, il compendio "de quo" risulta in stato "grezzo" non terminato, privo di finiture quali tinteggiature, parapetti, serramenti (esterni ed interni), pavimentazioni, impianti idro-termo-sanitari ed elettrici, i quali risultano tutti in fase di approntamento iniziale.

Il cespite risulta altresì in stato di protratto abbandono, abbisognevole di molteplici interventi di completamento delle opere di finitura, rimessa in pristino e completamento parti impiantistiche, verifica copertura e conseguente rilascio di conformità degli impianti (cfr. DM 37/08) e agibilità finale (cfr. DPR 380/2001).

Si evidenzia che alla data odierna le concessioni autorizzative già rilasciate in precedenza risultano decadute, essendo trascorsi più di 8 anni dal deposito dell'ultimo titolo autorizzativo (Variante per ampliamento e fusione mediante Piano Casa n°DL17PC016 del 07/08/2017).

Ne consegue che si dovrà necessariamente provvedere alla presentazione ed ottenimento di nuovi titoli autorizzativi per il completamento delle opere ed il conseguimento dell'agibilità finale, il tutto funzionale

e propedeutico alle vendite postume delle singole unità immobiliari.



Facciata Sud



Facciata Nord



Zona ingresso condominiale



Interno appartamenti

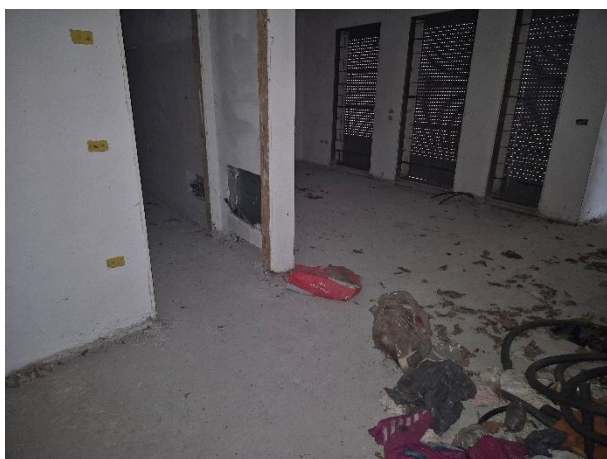
Alla data del sopralluogo, si è evinto che il compendio "de quo" è attualmente **LIBERO, in stato di abbandono**, con evidenti reiterate occupazioni abusive, perpetrate da soggetti terzi.



Interno appartamenti



Interno appartamenti



Interno appartamenti



Interno appartamenti



Interno appartamenti



Interno appartamenti



Interno appartamenti

4) CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

A seguito di sopralluogo eseguito in data 24/02/2026 per la visione delle parti interne, nonché da disamina documentale urbanistica e catastale rinvenuta presso Pubblici Uffici a seguito di formale accesso agli atti del 24/07/2025, il compendio oggetto di stima denota le seguenti carature e superfici nette, come indicato nella SCIA in variante con Piano Casa n°DL17PC016 del 07/08/2017:

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. NETTA (MQ)
PT	posto auto sub 3	12,20
PT	posto auto sub 4	12,50
PT	posto auto sub 5	12,50
PT	posto auto sub 6	11,90
PT	posto auto sub 7	12,70
PT	posto auto sub 8	12,20
PT	posto auto sub 9	13,90
PT	posto auto sub 10	13,30

PT	posto auto sub 11	14,10
PT	unità 1	65,60
PT	cortile unità 1	23,64
PT	unità 2	104,31
PT	cortile unità 2	24,55
P1	unità 3	47,58
P1	terrazzo unità 3	18,06
P1	unità 4	90,27
P1	terrazzo 1 unità 4	18,13
P1	terrazzo 2 unità 4	31,89
P2	unità 5	113,07
P2	terrazzo 1 unità 5	12,28
P2	terrazzo 2 unità 5	10,37
P3	terrazzo 3 unità 5	50,77
P2	unità 6	44,84
P2	terrazzo unità 6	18,60
P2	unità 7	102,22
P2	terrazzo 1 unità 7	18,17
P3	terrazzo 2 unità 7	32,38
Totale fabbricato		826,73
Totale posti auto		115,30

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di ricerche effettuate si è evinto che l'intero ente immobiliare "de quo" risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territoriale - Comune di Monselice (PD)** al foglio 17, mn°1525, con singole unità già indentificate in fase di costruzione F03 e più precisamente:

sub.	Piano	Categoria
1	P.T.	bcnc

Data: 22/07/2025 - n. TT1410 - Richiedente: Telematico			
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Padova	
Compilato da: Partile Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Padova N. 4638			
Comune di Monselice	Sezione: Foglio: 17 Particella: 1525	Protocollo n. PD0132667 del 26/09/2017 Tipo Mappale n. 129038 del 19/09/2017	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

Elaborato planimetrico

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2025 - Comune di MONSELICE (PD) - < Foglio 17 Particella 1525 >

Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2025 - n. TT1410 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile.

Attesa l'inesistenza delle singole planimetrie catastali a causa delle opere non terminate, nonché assenza di agibilità, essendo le unità attualmente accatastate in categoria F03 (in fase di costruzione), non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'immobile nel suo insieme.

Quanto all'identificazione storica presso l'AdE, si rileva che l'immobile ha subito una variazione catastale come di seguito relazionato:

- l'immobile oggetto di compra-vendita nel 2010 veniva identificato, a seguito di divisione di più ampio

compendio immobiliare, al **Foglio 11 (sez. B), Mappale 1426, avente accesso da Via Trento Trieste;**

 dal 16/12/2009 al 22/07/2015 Immobile attuale Comune di MONSELICE (F382) (PD) Sez. Urb. B Foglio 11 Particella 1426	DIVISIONE del 16/12/2009 Pratica n. PD0405793 in atti dal 16/12/2009 DIVISIONE (n. 105967.1/2009)
--	---

- a seguito di variazione identificativa per allineamento mappe / cancellazione sezione del 2015, l'immobile veniva identificato al **Foglio 17, Mappale 1426, avente accesso da Via Trento Trieste;**

Comune di MONSELICE (F382) (PD) Sez. Urb. B Foglio 11 Particella 1426 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C	Variazione in soppressione del 22/07/2015 , in atti dal 22/07/2015 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - CANCELLAZIONE SEZIONE(n.116./2015) Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 17
--	--

- con successivo aggiornamento catastale del 2017 per demolizione e ricostruzione del fabbricato (ultima pratica urbanistica autorizzata, ad oggi già scaduta), lo stesso veniva identificato al **Foglio 17, Mappale 1525, avente accesso da Via Canaletta.**

Comune di MONSELICE (F382) (PD) Foglio 17 Particella 1426 Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0	Variazione in soppressione del 20/09/2017 , pratica n. PD0129038, in atti dal 20/09/2017 - TABELLA DI VARIAZIONE - presentato il 19/09/2017(n.129038.1/2017) <i>La dichiarazione di Tabella di variazione ha:</i> Comune: MONSELICE (F382) (PD) - costituito i seguenti immobili: <i>Foglio 17 Particella 1525</i> - soppresso i seguenti immobili: <i>Foglio 17 Particella 1426</i>
--	--

6) SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice (PD), si sono evinte le seguenti autorizzazioni / concessioni relative alla costruzione del compendio "de quo":

- **Autorizzazione BA Ente Parco Regionale dei Colli Euganei del 12/10/2010, prot. n° 6137/2010/684;**

- **Permesso di Costruire n° 027 del 01/04/2011 prot. n° 35214 del 06/11/2009 (annullato);**
- **Permesso di Costruire in variante prot. n° 17205 del 09/06/2011 (annullato);**
- **Permesso di Costruire in variante prot. n° 202921 del 30/06/2011 (annullato);**
- **Autorizzazione BA Ente Parco Regionale dei Colli Euganei del 11/10/2011, prot. n° 6746/2011/0932;**
- **Permesso di Costruire n° 061 del 26/09/2011 prot. n° 26137 del 23/08/2011;**
- **SCIA n°16-0172 del 07/10/2016 prot. n° 0031099 del 07/10/2016;**
- **Autorizzazione BA Ente Parco Regionale dei Colli Euganei del 01/03/2017, prot. n° 9830/2016/0937;**
- **SCIA in variante con Piano Casa n° DL17PC016 del 07/08/2017 prot. n° 0024205 del 07/08/2017.**

CITTÀ DI MONSELICE
P. 0221 San Marco, 1 - 35043 Monselice (PD)
Tel. (0429) 789911 - Fax (0429) 735932
E-mail: ufficiocivili@comune.monselice.pd.it
Codice Fiscale 00544420289

SETTORE TECNICO
Edilizia Privata RM/ML
Prot. N° 00352147 del 06/11/2009
Pratica Cod. PC10006

ANNULLATO
con prot. n° 027 del 01/04/2011

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 027 del 01/04/2011

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

- VISTA la domanda presentata dalla Ditta "IMPRESA EDILE FERRARI LUCA S.R.L." Leg. Rapp. Sig. FERRARI LUCA con sede in Este (PD) in Via Frassanelle n. 9, P.I. 03709590289, e gli allegati elaborati tecnici a firma dell'Arch. BARNES SEVERINO al fine d'ottenere il permesso di costruire per i lavori di nuova costruzione di un fabbricato residenziale a blocco per complessivi 9 alloggi nell'area sita tra via Canaletta e via Trento Trieste n. 50, nell'area censita in questo Comune all'N.C.T. Foglio 17 mappale 1426;
- VISTO il D.P.R. n° 380 del 08 giugno 2001, nel testo vigente;
- VISTE le vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, i R.E.C. e i P.R.G. comunali;
- VISTO che con atto di compravendita sottoscritto in data 23/02/2010 Rep. 140.400 del Notaio Dott. Giuseppe Pont, i Sigg. Zerbetto Renzo e Gioachini Annita hanno venduto la piena proprietà alla ditta "Impresa Edile Ferrari Luca" del fabbricato e relativo terreno di pertinenza N.C.E.U. Sez. B Foglio 11 mappale 1426 e all'N.C.T. Sez. U Foglio 17 mappale 1426;
- VISTO il parere istruttorio dell'U.T.C. espresso ai sensi dell'art. 24 del R.E.C. in data 03/08/2010;
- VISTO il Nulla Osta dell'ENEL reso in data 15/03/2001 prot. n° 023824 relativamente alla possibilità di costruire fino a mt. 1,5 dalle pareti della cabina elettrica confinata ai sensi del D.M. 29/05/2008 (approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti);
- VISTA l'autorizzazione dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei rilasciata in data 12/10/2010 con prot. n° 61372010584 e gli allegati elaborati grafici presentati in data 24/09/2010 con prot. n° 102058, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modifiche, al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267 e alla L.R. 13/9/1976 n° 52, efficace nei termini di legge;
- VISTA la nota presentata all'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei in data 25/03/2011 avente come oggetto la richiesta di preaccensione sull'autorizzazione del 10/10/2010 con prot. n° 61372010584;
- VISTO il parere consultivo della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 02/09/2010;
- VISTO che la verifica volumetrica è stata fatta sull'intero lotto originario per cui lo stesso risulta vincolato con la nuova edificazione e valutato che le tavole di progetto sono state sottoscritte anche da parte dei Sigg. Zerbetto Renzo e Gioachini Annita come presa d'atto del progetto stesso;
- VISTA la documentazione integrativa presentata in data 23/09/2010 con prot. n° 0029968 comprensiva dei nuovi elaborati grafici modificati secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia, della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dall'Arch. Barnes Severino in data 15/09/2010 nella quale si attesta che l'alloggio monodirezionale indicato con il n. 3 rispetta il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento come previsto dalla normativa vigente; che le aree di sosta previste nel progetto risultano tutte accessibili dagli automezzi attraverso l'area di movimentazione prevista con l'accesso da via Canaletta e che le stesse rispettano il rapporto previsto dalla L. 122/1989;
- VISTA l'autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie resa dall'Arch. Barnes Severino in data 23/11/2010 e presentata in data 25/11/2010 con prot. n° 0037333;
- VISTA l'ulteriore documentazione integrativa presentata in data 25/11/2010 con prot. n° 0037333 comprensiva della relazione e dell'elaborato grafico che prevede le idonee misure preventive e protettive che consentono, anche nella fase successiva di manutenzione, l'accesso, il transito e

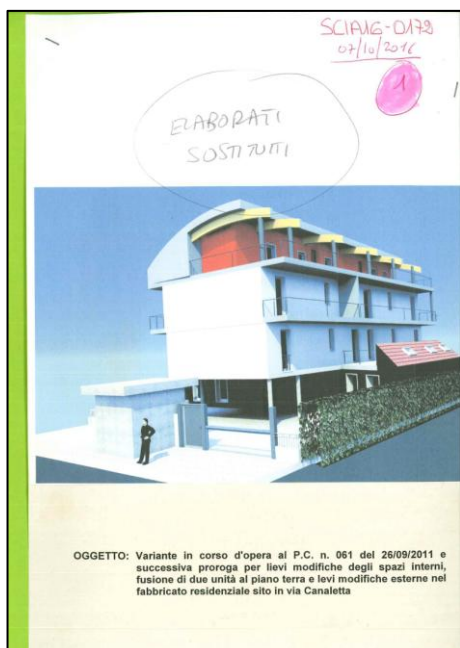
CITTÀ DI MONSELICE
P. 0221 San Marco, 1 - 35043 Monselice (PD)
Tel. (0429) 789911 - Fax (0429) 735932
E-mail: ufficiocivili@comune.monselice.pd.it
Codice Fiscale 00544420289

GESTIONE PROMOZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO TECNICI
Edilizia Privata RM/ML
Prot. N° 0026137T del 23/08/2011
Pratica Cod. PC10046

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 061 del 26/09/2011

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

- VISTA la domanda presentata dalla "IMPRESA EDILE FERRARI LUCA S.R.L." Leg. Rapp. Sig. FERRARI LUCA con sede in Este (PD) in Via Frassanelle n. 9, P.I. 03709590289, e gli allegati elaborati tecnici a firma del Geom. VERNONE MONICA, al fine d'ottenere il permesso di costruire per i lavori di ristrutturazione mediante parziale demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato artigianale esistente per la realizzazione di complessivi 9 alloggi residenziali nell'area sita tra via Canaletta e via Trento Trieste n. 50, nell'area censita in questo Comune all'N.C.T. Foglio 17 mappale 1426;
- VISTO il D.P.R. n. 380 del 08 giugno 2001, nel testo vigente;
- VISTE le vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, i R.E.C. e i P.R.G. comunali;
- VISTO il Decreto Sindacale n. 5 del 27 Gennaio 2011 di attribuzione degli incarichi dirigenziali;
- VISTA l'Ordinanza n. 29 del 17 Febbraio 2011 di assegnazione delle posizioni organizzative ai responsabili dei servizi dell'Area Gestione e Promozione del Territorio;
- VISTA l'Ordinanza n. 53 del 01 Giugno 2011 di modifica all'Ordinanza n. 29 del 17 Febbraio 2011;
- VISTO il D.Lgs. n° 38 del 03 Marzo 2011 inerente l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento;
- VALUTATO che l'intervento rientra fra quelli contemplati nell'articolo 2 lettera m) ed n) del sopra citato Decreto Legislativo per cui ai sensi dell'articolo 11 dello stesso, gli impianti produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
 - a) il 20 % quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
 - b) il 35 % quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01 gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
 - c) il 50 % quando la richiesta del titolo edilizio è rilasciata dal 01 gennaio 2017;
- CONSIDERATO che l'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 11 del D.Lgs. n° 28/2011 comporta il diniego del titolo edilizio;
- VALUTATO che la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, va calcolata secondo l'allegato 3 al D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011;
- VISTO il Nulla Osta dell'ENEL reso in data 15/03/2001 prot. n° 023824 relativamente alla possibilità di costruire fino a mt. 1,5 dalle pareti della cabina elettrica confinata ai sensi del D.M. 29/05/2008 (approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti);
- VISTA l'autorizzazione dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei rilasciata in data 26/10/2010 con prot. n° 61372010584, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modifiche, al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267 e alla L.R. 13/9/1976 n° 52, efficace nei termini di legge;



Atteso il tempo trascorso dalle ultime autorizzazioni urbanistiche, attualmente scadute, si rileva che il cespite allo "status quo" risulta privo di idonea legittima autorizzazione ed in tal senso dovrà essere iniziata una nuova filiera progettuale preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di porre il compendio in condizione di c.d. "agibilità finale" per essere liberamente compravenduto.

Trattandosi di fabbricato non terminato, con molteplici opere da eseguire, ovvero da mettere in pristino, privo di regolare legittimazione urbanistica, non è possibile dichiarare la conformità delle unità immobiliari e del cespite nel suo insieme all'ultimo provvedimento autorizzativo, comunque decaduto.

7) PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

A seguito di disamina documentale ed ulteriori ricerche

effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Padova, si è evinto che l'immobile "de quo" è pervenuto

per mezzo di compravendita del 08/03/2010, Rep. n°140400 e Fasc. n°21986 notaio Ponzi Giuseppe, trascritto a Este (PD) il 08/03/2010 al n°1300/RG e n°850/RP.

Si evidenzia altresì che tale bene è tornato nella titolarità del Fallimento a seguito della risoluzione del contratto di compravendita del 21/05/2018 con sentenza nel procedimento iscritto al **n°2253/2022 R.G.A.C.C. emessa dal Tribunale di Rovigo in data 14/03/2022 GI Dott. Marco Pesoli.**

8) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed in particolare Comune di Padova e Comune di Este, aggiornate alla data del 28/10/2025, si sono evinte le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'immobile oggetto di stima:

Ispezione Nazionale

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 39942** del: **24/10/2025** Importo addebitato: **19,20 euro**
Omonimi Individuati: **6** Codice fiscale: **03709590289**

Elenco Omonimi

		Denominazione	Sede	Codice Fiscale
☐	1			
☐	2			
☐	3			
☐	4			
☐	5			
☐	6			

ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2010 - Registro Particolare 257 Registro Generale 1301
Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Repertorio 140401/21987 del 25/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in MONSELICE(PD)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2012 - Registro Particolare 308 Registro Generale 2230
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA SEZIONE DISTACCATA DI ESTE Repertorio 414/2012 del 19/04/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ESTE(PD), MONSELICE(PD)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 812 del 16/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2014 - Registro Particolare 70 Registro Generale 531
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 314/2014 del 18/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONSELICE(PD)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2015 - Registro Particolare 48 Registro Generale 385
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2350/2012 del 06/08/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONSELICE(PD)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Ne deriva che alla data odierna, **l'immobile "de quo" risulta gravato da:**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 25/02/2010, a favore della _____, capitale mutuo Euro 600.000,00, ipoteca iscritta per complessivi Euro 1.080.000,00;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 19/04/2012, a favore della _____, capitale credito Euro 46.584,05, ipoteca iscritta per complessivi Euro 70.000,00;



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 955	Valore medio Euro 1.126	Valore massimo Euro 1.297	Valuta subito questo immobile
---	--	--	--------------------------------------



☆☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 810	Valore medio Euro 958	Valore massimo Euro 1.107	Valuta subito questo immobile
---	--	--	--------------------------------------



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 720	Valore medio Euro 787	Valore massimo Euro 855	Valuta subito questo immobile
---	--	--	--------------------------------------

Ministero dell'Economia e delle Finanze agenzia entrare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I Provincia: PADOVA Comune: MONSELICE Fascia/zona: Semicentrale/ZONA%20SEMICENTRALE Codice zona: C1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale <table> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th><th rowspan="2">Stato conservativo</th><th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th><th rowspan="2">Superficie (L/N)</th><th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th><th rowspan="2">Superficie (L/N)</th></tr> <tr> <th>Min</th><th>Max</th><th>Min</th><th>Max</th></tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td><td>Normale</td><td>900</td><td>1150</td><td>L</td><td>4</td><td>4,6</td><td>L</td></tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td><td>Ottimo</td><td>1250</td><td>1700</td><td>L</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td><td>Normale</td><td>800</td><td>1050</td><td>L</td><td>3</td><td>3,5</td><td>L</td></tr> <tr> <td>Box</td><td>Normale</td><td>550</td><td>780</td><td>L</td><td>2,4</td><td>2,8</td><td>L</td></tr> <tr> <td>Ville e Villini</td><td>Normale</td><td>1200</td><td>1450</td><td>L</td><td>3,8</td><td>4,6</td><td>L</td></tr> </table>	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Abitazioni civili	Normale	900	1150	L	4	4,6	L	Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L				Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1050	L	3	3,5	L	Box	Normale	550	780	L	2,4	2,8	L	Ville e Villini	Normale	1200	1450	L	3,8	4,6	L	Valori OMI ITAENG Spazio disponibile per annotazioni
Tipologia			Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)																																												
	Min	Max		Min	Max																																																
Abitazioni civili	Normale	900	1150	L	4	4,6	L																																														
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L																																																	
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1050	L	3	3,5	L																																														
Box	Normale	550	780	L	2,4	2,8	L																																														
Ville e Villini	Normale	1200	1450	L	3,8	4,6	L																																														

Si evidenzia che trattasi di immobile allo stato "grezzo" non terminato, in stato di completo abbandono da anni, abbisognevole di molteplici interventi di messa in pristino stato ed ultimazione sia delle parti murarie che impiantistiche, al fine di renderlo appetibile e compatibile con il mercato della zona, previo rilascio di idonea agibilità.

FABBRICATO IN VIA CANALETTA N°13					
MONSELICE (PD)					
SUB.	PIANO	VANO	SUP. COMMER.	STIMA MQ	STIMA TOTALE
sub. 3	PT	posto auto sub 3	12,00	a corpo	3 000,00 €
sub. 4	PT	posto auto sub 4	12,50	a corpo	3 500,00 €
sub. 5	PT	posto auto sub 5	12,50	a corpo	3 500,00 €
sub. 6	PT	posto auto sub 6	12,00	a corpo	3 000,00 €
sub. 7	PT	posto auto sub 7	12,70	a corpo	4 000,00 €
sub. 8	PT	posto auto sub 8	12,00	a corpo	3 000,00 €
sub. 9	PT	posto auto sub 9	14,00	a corpo	5 500,00 €
sub. 10	PT	posto auto sub 10	13,30	a corpo	5 000,00 €
sub. 11	PT	posto auto sub 11	14,00	a corpo	5 500,00 €
sub. 12	PT	soggiorno	32,00	400,00 €	12 800,00 €
	PT	bagno	6,20	400,00 €	2 480,00 €
	PT	ripostiglio	10,40	400,00 €	4 160,00 €
	PT	disimpegno	7,50	400,00 €	3 000,00 €
	PT	camera	17,80	400,00 €	7 120,00 €
	PT	ripostiglio	2,00	400,00 €	800,00 €
	PT	cortile	2,70	400,00 €	1 080,00 €
totale unità sub. 12					31 440,00 €
sub. 13	PT	ripostiglio	2,80	400,00 €	1 120,00 €
	PT	disimpegno	2,00	400,00 €	800,00 €
	PT	bagno	8,30	400,00 €	3 320,00 €
	PT	soggiorno	57,50	400,00 €	23 000,00 €
	PT	disimpegno	1,70	400,00 €	680,00 €
	PT	bagno	6,90	400,00 €	2 760,00 €

	PT	camera	19,70	400,00 €	7 880,00 €
	PT	camera	21,00	400,00 €	8 400,00 €
	PT	cortile	2,80	400,00 €	1 120,00 €
totale unità sub. 13					49 080,00 €
sub. 14	P1	soggiorno	29,30	400,00 €	11 720,00 €
	P1	disimpegno	1,70	400,00 €	680,00 €
	P1	ripostiglio	1,40	400,00 €	560,00 €
	P1	bagno	6,00	400,00 €	2 400,00 €
	P1	camera	16,20	400,00 €	6 480,00 €
	P1	terrazzo	10,40	400,00 €	4 160,00 €
totale unità sub. 14					26 000,00 €
sub. 15	P1	soggiorno	27,30	400,00 €	10 920,00 €
	P1	disimpegno	3,00	400,00 €	1 200,00 €
	P1	camera	16,70	400,00 €	6 680,00 €
	P1	bagno	5,20	400,00 €	2 080,00 €
	P1	disimpegno	3,20	400,00 €	1 280,00 €
	P1	camera	16,70	400,00 €	6 680,00 €
	P1	bagno	5,10	400,00 €	2 040,00 €
	P1	camera	26,50	400,00 €	10 600,00 €
	P1	terrazzo	10,40	400,00 €	4 160,00 €
	P1	terrazzo	18,40	400,00 €	7 360,00 €
totale unità sub. 15					53 000,00 €
sub. 16	P2	soggiorno	49,40	400,00 €	19 760,00 €
	P2	disimpegno	2,40	400,00 €	960,00 €
	P2	bagno	5,80	400,00 €	2 320,00 €
	P2	terrazzo	7,10	400,00 €	2 840,00 €
	P2	terrazzo	6,00	400,00 €	2 400,00 €
	P3	locale	38,10	400,00 €	15 240,00 €
	P3	bagno	5,60	400,00 €	2 240,00 €
	P3	sottotetto	7,10	400,00 €	2 840,00 €
	P3	sottotetto	7,50	400,00 €	3 000,00 €
	P3	terrazzo	29,20	400,00 €	11 680,00 €
totale unità sub. 16					63 280,00 €
sub. 18	P2	soggiorno	26,50	400,00 €	10 600,00 €
	P2	disimpegno	3,20	400,00 €	1 280,00 €
	P2	bagno	5,10	400,00 €	2 040,00 €
	P2	camera	16,80	400,00 €	6 720,00 €
	P2	terrazzo	10,70	400,00 €	4 280,00 €
totale unità sub. 18					24 920,00 €
sub. 17	P2	soggiorno	41,90	400,00 €	16 760,00 €
	P2	disimpegno	2,10	400,00 €	840,00 €
	P2	bagno	6,00	400,00 €	2 400,00 €

	P2	terrazzo	10,50	400,00 €	4 200,00 €
	P3	locale	18,40	400,00 €	7 360,00 €
	P3	camera	22,10	400,00 €	8 840,00 €
	P3	bagno	4,60	400,00 €	1 840,00 €
	P3	sottotetto	5,80	400,00 €	2 320,00 €
	P3	sottotetto	5,70	400,00 €	2 280,00 €
	P3	terrazzo	18,60	400,00 €	7 440,00 €
totale unità sub. 17					54 280,00 €
Totale compendio immobiliare					338 000,00 €
NOTA:					
	per il calcolo delle superfici commerciali sono stati applicati i seguenti coefficienti sulle superfici lorde rilevate:				
	- 1,00 per vani abitativi				
	- 0,10 per cortili di pertinenza				
	- 0,50 per terrazzi e balconi				
	- 0,50 per sottotetti praticabili				

In tal senso, al fine di verificare la correttezza della metodologia estimativo-comparativa dedotta in precedenza, si esplicitano quale idonea dottrina estimativa i seguenti valori e costi dipartenti dalla verosimile valorizzazione di vendita a libero mercato del compendio immobiliare terminato in ogni parte e reso agibile, identificati con incidenza "cad. mq" **il tutto determinante un valore mercantile prudenziale dei beni simile ad Euro 400,00/450,00 cad. mq, compatibile ed adesivo con la tabella comparativa espressa in precedenza:**

- si stima il valore massimo di ricavo lordo con vendita a libero mercato, del compendio completo di opere di finitura, nell'ordine di circa Euro 1.600,00 // 1.800,00 cad. mq (cfr. OMI Euro 1.250,00 // 1.700,00);

- si stima un costo complessivo, avente incidenza di circa €uro 50,00 cad. mq, per le opere di messa in pristino stato immediata, attese le criticità rilevate per omessa manutenzione e protratto stato di abbandono, sia interno sia esterno (cfr. foto status quo); quali ad esempio ripresa puntuale dei massetti cementizi interni totalmente fessurati e verifica struttura lignea copertura lambita da eventi meteorici per molteplici anni;
- si stima un costo complessivo di ristrutturazione / completamento opere in ogni parte del cespite per renderlo agibile, compreso opere murarie, impiantistiche, serramenti, accessori, avente incidenza simile a €uro 550,00 // 600,00 cad. mq;
- si stima un costo complessivo, avente incidenza simile a €uro 100,00 // 120,00 cad. mq, per oneri tecnici necessari alla ripresa dei lavori e successiva commercializzazione dell'immobile (autorizzazioni, progettazioni, Direzione Lavori, sicurezza DL 81/08, catasto, agibilità finale);
- si stima un utile lordo di impresa simile al 25/30% sul valore di vendita degli immobili finiti, con incidenza simile ad €uro 450,00 // 500,00 cad. mq;
- ritenuto altresì doveroso esprimere un valore di mercato prudenziale, tenendo in considerazione eventuali extra costi, non prevedibili e non preventivabili, quali costi di eventuale

operazione finanziaria presso ente creditore terzo, nonché ipotetici imprevisti in corso d'opera, stimabili cautelativamente con incidenza simile a €uro 50,00 // 70,00 cad. mq.

Per quanto sopra analiticamente espresso e relazionato, si ottiene un risultato del più probabile valore medio prudenziale unitario dell'immobile allo "status quo" simile a circa €uro 400,00 // 450,00 cad. mq., che in funzione della modalità Giudiziaria di vendita, viene cautelativamente proposto ad €uro 400,00 cad. mq, adesivo e compatibile alla valorizzazione comparativa già espressa.

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, riportate ai precedenti capitoli, considerato lo "status quo" manutentivo / conservativo dello stesso; si esprime **il più probabile "valore medio necessariamente prudenziale" a libero mercato**, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, in complessivi ed arrotondati

€uro	<u>338.000,00</u>	(€uro
------	-------------------	-------

 Trecentotrentottomila/00), per l'intera piena proprietà in ditta alla società "IMPRESA EDILE BELMOHAMDI MOHAMED SNC" cui al fallimento "de quo".

10) CONCLUSIONI TECNICHE

Trattasi di compendio immobiliare ad uso residenziale, allo stato grezzo non terminato in abbandono da

molteplici anni, composto da n°07 unità immobiliari e n°09 posti auto scoperti, oltre ad area condominiale quale porticato ed accessori quali cortili e terrazze, il tutto sito in Comune di Monselice (PD), Via Canaletta n°13, il cui valore medio prudenziale di mercato è stimato in arrotondati **€uro 338.000,00**, per l'intera piena proprietà **in ditta alla società "IMPRESA EDILE BELMOHAMDI MOHAMED SNC"** cui al fallimento "de quo".

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività, con relazione di n°27 facciate e fin qui della ventisettesima.

ALLEGATI:

- Documentazione catastale;
- Documentazione ipocatastale;
- Documentazione urbanistica.

Verona 22/06/2026

Con estrema osservanza.

Geom. Gianluca Bastianello