

Tribunale Ordinario di Padova
Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. V. Cantelli
Curatore fallimentare | dott. Fabio Incastrini

Fallimento n. 62 N/2014

beni immobili residenziali in Piazzola sul Brenta - PD

indice dei capitoli

0.1.	premesse generali.....	3
0.2.	incarico	3
0.3.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	3
0.4.	limiti.....	4
0.5.	assunzioni.....	5
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	5
0.7.	Appartamenti al grezzo su quadrifamiliare con garage, scoperto pertinenziale ed eventuale posto auto.	7
0.8.	lotto 01_ diritto venduto.....	7
0.9.	lotto 01_ubicazione dei beni.....	7
0.10.	lotto 01_qualità dei beni.....	7
0.11.	lotto 01_composizione dei beni.....	8
0.12.	lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.	10
0.13.	lotto 01_correttezza dell'accatastamento.	11
0.14.	lotto 01_confini catastali dei beni.	12
0.15.	lotto 01_proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	15
0.16.	lotto 01_provenienza dei beni.	15
0.17.	lotto 01_occupazione stato locativo congruità del canone	17
0.18.	lotto 01_condominio.....	17
0.19.	lotto 01_formalità pregiudizievoli.....	18
0.20.	lotto 01_Trascrizioni pregiudizievoli	23
0.21.	lotto 01_Stora catastale	24
0.22.	lotto 01_destinazione urbanistica delle aree	25
0.23.	lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.	26
0.24.	lotto 01_attestazione di prestazione energetica.....	26
0.25.	lotto 01_descrizione dei beni.....	26
0.26.	lotto 01_criteri di stima adottati.	29
0.27.	lotto 01_valore stimato	31
.	allegati	35

0.1. premesse generali**0.2. incarico**

Con riferimento alla procedura in corso a seguito del concludersi di vicende giudiziarie che avevano sospeso le attività, lo scrivente

- architetto **Mauro Bassini**, nato a Padova il 04 settembre 1964 iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova,

è stato incaricato quale CTU già nominato dalla Curatela, di procedere al deposito di una perizia di stima del compendio immobiliare relativo ai beni di Piazzola sul Brenta PD che recepisce e aggiornasse quanto sino ad ora già depositato agli atti.

I beni immobili nelle disponibilità del Fallimento rubricato al nr. **62.2014** e denominato

████████████████████ con sede legale in Padova (PD) Via ██████████
████████████████████.

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

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

0.3. accertamenti, indagini ed attività eseguite

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

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;

- accedere agli archivi tecnico comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

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

0.4. limiti

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo. Il rilievo dettagliato dell'immobile non è parte dell'incarico assegnato.
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- C. Impossibilità di determinare con precisione eventuali costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti.
- D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.
- E. Impossibilità di fornire indicazioni in merito agli importi di eventuali oneri per il completamento opere in quanto legati al costo delle opere a finire e quindi alla presentazione di un progetto per la chiusura dei lavori.

0.5. assunzioni

- F. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, i fabbricati siano stati realizzati nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).
- G. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- H. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e possano corrispondere a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.
- I. 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).
- J. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- K. Si assume che i materiali edilizi 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.

0.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti Fg 31, Part. 1786:

LOTTO 01

- **Sub 16** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 18** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;

LOTTO 02

- **Sub 17** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 19** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;

LOTTO 03

- **Sub 14** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 20** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;
- **Sub 12**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12mq, Sup Cat. Totale: 12 mq, Rendita Euro 24,17, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;

LOTTO 04

- **Sub 15** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 21** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;
- **Sub 13**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13 mq, Sup Cat. Totale: 13 mq, Rendita Euro 26,18, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;

LOTTO 05

- **Fg 31, Part. 1784, Sub 10** Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13 mq, Sup Cat. Totale: 13 mq, Rendita Euro 26,18, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente ritiene che i beni nelle disponibilità della procedura (unità immobiliari al grezzo avanzato) consentano la formazione dei lotti minimi come precedentemente individuati e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi.

0.7. | **Appartamenti al grezzo su quadrifamiliare con garage, scoperto pertinenziale ed eventuale posto auto.**

0.8. **lotto 01_ diritto venduto**

quota 1/1 di proprietà.

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

0.9. **lotto 01_ubicazione dei beni**

Comune di Piazzola sul Brenta PD, con ingresso sia carrabile che pedonale da via Dalmazia snc. Coordinate geografiche lat. 45°32'17.1"N – long. 11°47'32.8"E

(link google maps <https://maps.app.goo.gl/pr1xpdsx6bthpEgW8>)

0.10. **lotto 01_ qualità dei beni**

In relazione alle risultanze in censo trattasi di edificio quadrifamiliare con i seguenti lotti:

LOTTO 01

- **Sub 16** appartamento e garage allo stato grezzo **Sub 18**;

LOTTO 02

- **Sub 17** appartamento e garage allo stato grezzo **Sub 19**;

LOTTO 03

- **Sub 14** appartamento e garage allo stato grezzo **Sub 20** e posto auto scoperto sub **12** adiacente l'edificio;

LOTTO 04

- **Sub 15** appartamento e garage allo stato grezzo **Sub 21** e posto auto scoperto **sub 13** adiacente l'edificio;

- **LOTTO 05**
- **Sub 10** posto auto scoperto adiacente l'edificio limitrofo interno allo stesso complesso immobiliare (stessa rampa di accesso ai garage lato sud est);

0.11. lotto 01_composizione dei beni

Come da ultimo titolo edilizio¹:

LOTTO 01

Sub 16 appartamento e garage allo stato grezzo **Sub 18** (superfici indicative);

- Ingresso sogg. mq 24,36;
- cucina mq 15.03
- disimpegno mq 3.00
- bagno mq 5,15
- camera mq 16,92
- disimpegno mq 6,28;
- camera mq 9,00
- camera mq 10,44
- bagno mq 5.33
- terrazza mq 11.33
- vano scala mq 8,40
- garage mq 26,60

LOTTO 02

Sub 17 appartamento e garage allo stato grezzo **Sub 19** (superfici indicative);

- Ingresso sogg. mq 22,23;
- cucina mq 15.03
- disimpegno mq 3.00
- bagno mq 5,15

¹ Le superfici indicate non considerano gli abusi come saranno rilevati in seguito.

- camera mq 15,54
- disimpegno mq 7,23;
- camera mq 9,11
- camera mq 11,02
- bagno mq 5.26
- terrazza mq 10.40
- vano scala mq 8,40
- garage mq 26,60

LOTTO 03

Sub 14 appartamento e garage allo stato grezzo Sub 20 e posto auto scoperto sub 12

(superfici indicative):

- Ingresso sogg. mq 22,23;
- cucina mq 15.03
- disimpegno mq 3.00
- bagno mq 5,15
- camera mq 15,54
- disimpegno mq 7,23;
- camera mq 9,11
- camera mq 11,02
- bagno mq 5.26
- terrazza mq 10.40
- vano scala mq 8,40
- garage mq 26,60
- posto auto scoperto mq 12,50

LOTTO 04

Sub 15 appartamento e garage allo stato grezzo Sub 21 e posto auto scoperto sub 13

(superfici indicative) :

- Ingresso sogg. Mq 24,36;

- cucina mq 15,03
- disimpegno mq 3,00
- bagno mq 5,15
- camera mq 16,92
- disimpegno mq 6,28;
- camera mq 9,00
- camera mq 10,44
- bagno mq 5,33
- terrazza mq 11,33
- vano scala mq 8,40
- garage mq 26,60
- posto auto scoperto mq 12,50

LOTTO 05

Sub 10 posto auto scoperto fg 31 part 1784 : (superfici indicative)

- posto auto scoperto mq 12,50

Oltre a tutti gli scoperti pertinenziali condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

0.12. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo- comune di Piazzola sul Brenta PD, Fg. 31, Part. 1786:

LOTTO 01

- **Sub 16** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 18** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;

LOTTO 02

- **Sub 17** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 19** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;

LOTTO 03

- **Sub 14** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 20** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;
- **Sub 12**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12mq, Sup Cat. Totale: 12 mq, Rendita Euro 24,17, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1 (posto auto scoperto);

LOTTO 04

- **Sub 15** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1-T-1;
- **Sub 21** Cat. F/3, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1;
- **Sub 13**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13 mq, Sup Cat. Totale: 13 mq, Rendita Euro 26,18, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1(posto auto scoperto);

LOTTO 05

- **Sub 10**, Fg 31, Part. 1784 - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13 mq, Sup Cat. Totale: 13 mq, Rendita Euro 26,18, VIA DALMAZIA n. SNC Piano S1 (posto auto scoperto);

i beni risultano in censo alla data dell'ispezione del 29.05.2025 intestati a [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà 1/1.

Il tutto insistente al nuovo catasto terreni al Fg. 31 particella 1786 di mq 1.020 Ente Urbano.

0.13. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

- Quanto alle particelle individuate con le categorie fittizie F/3 non è possibile rilevare alcuna difformità catastale. Si tratta di immobili che non sono ancora ultimati e quindi non possono essere utilizzati né destinati ad alcuna funzione (abitativa, commerciale, ecc.).

L'immobile non ha ancora una rendita catastale definitiva, proprio perché non è completato. Una volta terminati i lavori, dovrà essere riclassificato in una categoria catastale "ordinaria" (es. A/2 per abitazioni).

- Quanto ai sub 10, 12, 13, si tratta di posti auto scoperti, nulla da segnalare.

Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 12 marzo 2024.

0.14. lotto 01 _confini catastali dei beni.

Con riferimento alle singole unità immobiliari individuate al foglio 31 della particella 1786 si identificano i seguenti confini di proprietà:

– **Sub 12 S1 (posto auto esterno):**

a nord con particella 1620, stesso comune e foglio;

a est con sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;

a sud con sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;

a ovest con sub 13, posto auto esterno;

– **Sub 13 S1 (posto auto esterno):**

a nord con particella 1620, stesso comune e foglio;

a est con sub 12, posto auto esterno;

a sud con sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;

a ovest con il sub 15 – cortile esclusivo unità in corso di costruzione.

– **Sub 14 S1:**

a nord con sub 15, unità in corso di costruzione;

a est con sub 20, garage, unità in corso di costruzione – stessa proprietà;

a sud con sub 17, unità in corso di costruzione;

a ovest con terrapieno.

– **Sub 14 T-1:**

a nord con giardino esclusivo sub 15, unità in corso di costruzione;

a est con sub 15, giardino e unità in corso di costruzione;

a sud con sub 17, unità in corso di costruzione;

a ovest con terrapieno.

– **Sub 15 S1:**

a nord con terrapieno;

a est con sub 21, garage, unità in corso di costruzione – stessa proprietà;

a est con sub 20, garage, unità in corso di costruzione – altra proprietà;

a sud con sub 14, unità in corso di costruzione;

a ovest con terrapieno.

– **Sub 15 T-1:**

a nord con particella 1579;

a est vuoto su area esterna condominiale sub 1;

a sud con sub 16, unità in corso di costruzione;

a ovest con sub 14, unità in corso di costruzione;

– **Sub 16 S1:**

a nord con sub 17, unità in corso di costruzione;

a est con sub 18 e 49, garage, unità in corso di costruzione;

a sud con terrapieno;

a ovest con terrapieno.

– **Sub 16 T-1:**

a nord con sub 15, unità in corso di costruzione;

a est vuoto su area esterna condominiale sub 1;

a sud con sub 6 B.C.N.C. (rampa) ai sub ,12,13,18,19,20,21;

a ovest con sub 17, unità in corso di costruzione.

– **Sub 17 S1:**

a nord con sub 14, unità in corso di costruzione;

a est con sub 19, garage, unità in corso di costruzione - stessa ditta;

a sud con sub 16, unità in corso di costruzione;

a ovest con terrapieno.

– **Sub 17 T-1:**

a nord con sub 14, unità in corso di costruzione;

a est con sub 16, unità in corso di costruzione;

a sud con sub 16 area esterna;

a ovest con sub 11, B.C.N.C. (scoperto) a tutti i sub.

– **Sub 18 S1 (garage):**

a nord con il sub 19;

a est con sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;
a sud con terrapieno e a sud con sub 6 B.C.N.C. (rampa) ai sub ,12,13,18,19,20,21;
a ovest con il sub 16 – unità in corso di costruzione,

– **Sub 19 S1 (garage):**

a nord con il sub 20;
a est con sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;
a sud con sub 18;
a ovest con il sub 16 e 17.

– **Sub 20 S1 (garage):**

a nord con il sub 21;
a est con sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;
a sud con sub 19;
a ovest con il sub 14 e 15.

– **Sub 21 S1 (garage):**

a nord con terrapieno e sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;
a est con sub 1 B. C. N. C. (area di manovra) ai sub 12,13,18,19,20,21;
a sud con sub 20;
a ovest con il sub 15.

Con riferimento all'unità immobiliare individuata al **foglio 31 della particella 1784** si identificano i seguenti confini di proprietà:

– **Sub 10 S1 (posto auto esterno):**

a nord con sub 1 B.C.N.C. (area di manovra) ai sub ,4,5,12,2;
a est con sub 1 B.C.N.C. (area di manovra) ai sub ,4,5,12,2;
a sud con sub 1 B.C.N.C. (area di manovra) ai sub ,4,5,12,2;
a ovest con sub 1 B.C.N.C. (area di manovra) ai sub ,4,5,12,2;

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

I Lotti sono di proprietà esclusiva, fatta eccezione per le aree e spazi comuni, per le quali sussiste una comproprietà ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Non risultano ulteriori diritti di comproprietà o divisibilità in quote relativi ai lotti principali.

0.16. lotto 01_provenienza dei beni.

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particelle

1786 **sub. 12** Via Dalmazia Cat. C/6 mq. 12 Piano S1

1786 **sub. 13** Via Dalmazia Cat. C/6 mq. 13 Piano S1

1786 **sub. 14** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1-T-1

1786 **sub. 15** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1-T-1

1786 **sub. 16** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1-T-1

1786 **sub. 17** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1-T-1

1786 **sub. 18** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1

1786 **sub. 19** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1

1786 **sub. 20** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1

1786 **sub. 21** Via Dalmazia – in corso di costruzione Piano S1

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni Foglio 31 particella

1786 ex 1649 di mq. 1020 Ente Urbano

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particelle

1784 **sub. 10** Via Dalmazia Cat. C/6 mq. 13 Piano S1

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni Foglio 31 particella

1784 ex 1647 di mq. 900 Ente Urbano

Nel ventennio il bene in Comune di Piazzola sul Brenta censito al Catasto Terreni

Foglio 31 particella 1786 ex 1649 ex 1618 ex 797 era di proprietà della ditta:

per aver acquistato con atto in data 28.12.1972 Rep. 2.988 Notaio Corradi di Piazzola sul Brenta Trascritto a Padova il 17.01.1973 ai n.ri 1.981/1.846 il bene in Comune di Piazzola sul Brenta censito al Catasto Terreni Foglio 31 particella 797 di are 19.00.

- con atto di compravendita in data 14.02.2000 Rep. 68.196 Notaio Corradi di Piazzola Trascritto a Padova il 25.02.2000 ai n.ri 7.120/4.535 e rettificato con atto 12.07.2013 Rep. 66.338 Notaio Martini di Padova Trascritto a Padova il 19.07.2013 ai n.ri 22.860/15.319 i sigg.ri [REDACTED] hanno venduto ai sigg.ri [REDACTED] per ½ – coniugi in regime di comunione legale – ed al sig. [REDACTED] per ½ – bene personale – il bene in Comune di Piazzola sul Brenta censito al Catasto Terreni Foglio 31 particella 797 di are 19.00, passava alla ditta:

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale – proprietari per ½
[REDACTED] – bene personale proprietario per ½

- con atto di compravendita in data 10.12.2008 Rep. 85.484 Notaio Corradi di Piazzola sul Brenta Trascritto a Padova il 18.12.2008 ai n.ri 55.370/32.718 i sigg.ri [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale – per ½ ed il sig. [REDACTED] – bene personale – per ½ hanno venduto alla [REDACTED] con sede in Padova, il bene in Comune di Piazzola sul Brenta censito al Catasto Terreni Foglio 31 particella 1649 di are 10.20, passava alla ditta:

per aver
 acquistato con atto in data 28.12.1972 Rep. 2.988 Notaio Corradi di Piazzola sul Brenta
 Trascritto a Padova il 17.01.1973 ai n.ri 1.981/1.846 il bene in Comune di Piazzola sul
 Brenta censito al Catasto Terreni Foglio 31 particella 196 ex 196/a di are 41.15

- _____ con sede in Padova:

Gli immobili risultano allo stato grezzo, non ultimati, privi di agibilità e non idonei all'uso abitativo. Alla data odierna, si presentano liberi da persone e non risultano contratti di locazione o occupazione in essere.

Le unità immobiliari sono indipendenti privi di spazi comuni eccezion fatta per la rampa di accesso ai garage e gli spazi esterni di manovra. Allo scrivente non risulta la gestione da parte di un amministratore condominiale.

Sui beni suddetti gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

975.000,00 Capitale €. 650.000,00 anni 7 con atto di concessione di mutuo in data

09.07.2009 Rep.17.327 Notaio Speranza di Padova

a favore:

“BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO Società per Azioni” con sede in Verona e con domicilio eletto in Verona Piazza Nogara n. 2

a carico

[REDACTED] on sede in Padova

Colpisce:

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni Foglio 31 particella

1647 di are 9.00

- Annotazione di erogazione parziale in data 17.02.2010 n. 1.152 R.P.: Si dà atto di aver erogato alla parte mutuataria ulteriore somma di €. 61.000,00
- Annotazione di erogazione parziale in data 12.05.2010 n. 3.414 R.P.: Si dà atto di aver erogato alla parte mutuataria ulteriore somma di €. 149.000,00
- Annotazione di erogazione parziale in data 20.10.2010 n. 7.639 R.P.: Si dà atto di aver erogato alla parte mutuataria ulteriore somma di €. 90.000,00
- Annotazione di erogazione parziale in data 23.02.2011 n. 1.405 R.P.: Si dà atto di aver erogato alla parte mutuataria ulteriore somma di €. 100.000,00
- Annotazione di erogazione parziale in data 12.05.2011 n. 3.191 R.P.: Si dà atto di aver erogato alla parte mutuataria ulteriore somma di €. 45.000,00
- Annotazione di erogazione a saldo in data 30.06.2011 n. 4.391 R.P.: Si dà atto di aver erogato alla parte mutuataria ulteriore somma di €. 53.000,00
- Annotazione di restrizione beni in data 06.10.2011 n. 6.238 R.P.: Comune di Piazzola sul Brenta Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particelle 1784 sub. 8 – 1784 sub. 4

- Annotazione di quietanza e conferma in data 06.10.2011 n. 6.239 R.P.: Si dà atto di aver erogato alla parte mutuataria la somma totale di €. 601.000,00
- Annotazione di riduzione di somma in data 06.10.2011 n. 6.240 R.P.: Si dà atto di ridurre la somma da €. 650.000,00 ad €. 601.000,00
- Annotazione di rideterminazione piano ammortamento in data 06.10.2011 n. 6.241 R.P.
- Annotazione di restrizione beni in data 08.02.2012 n. 635 R.P.: Comune di Piazzola sul Brenta Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particelle 1784 sub. 9 – 1784 sub. 5
- Annotazione di riduzione di somma in data 25.03.2013 n. 2.170 R.P.: Si dà atto di ridurre la somma mutuata da €. 650.000,00 ad €. 178.764,23 e l'iscrizione ipotecaria da €. 975.000,00 a €. 268.146,35
- Annotazione di frazionamento in quota in data 25.03.2013 n.2.171 R.P.: Capitale €. 89.185,91 Iscrizione Ipotecaria €. 133.778,87 per i beni in Piazzola sul Brenta Catasto Fabbricati Foglio 9 particella 1784 sub. 2
Capitale €. 89.578,32 Iscrizione Ipotecaria €. 134.367,48 per i beni in Piazzola sul Brenta Catasto Fabbricati Foglio 9 particella 1784 sub. 12
- Annotazione di restrizione beni in data 18.07.2013 n. 4.038 R.P.: Comune di Piazzola sul Brenta Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particelle 1784 sub. 14 – 1784 sub. 13

IPOTECA volontaria iscritta a Padova il 16.07.2009 ai n.ri 27.545/6.155 per €.

1.260.000,00 Capitale €. 700.000,00 anni 4 con atto di concessione a garanzia di

apertura di credito in data 14.07.2009 Rep.27.834 Notaio Sasso del Verme di

Cadoneghe

a favore:

“BANCA ANTONVENETA S.P.A.” con sede in Padova e con domicilio eletto in

Camposampiero Piazza della Vittoria n. 7

a carico

on sede in Padova

Colpisce:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

491 sub. 4 Via delle Industrie n. 11 Cat. C/2 Piano T mq. 306

516 Via delle Industrie n. 11 Cat. A/3 Piano T vani 3,5

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 11 particelle

1152 sub. 1 Via Risorgimento Piano T-1

1152 sub. 2 Via Risorgimento Piano T

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Terreni Foglio 11 particelle

1074 di are 11.96

1076 di are 06.08

1078 di are 00.43

1080 di are 00.63

1071 di are 19.31

1072 di are 01.80

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Sez. B Foglio 9 particelle

1786 sub. 12 Via Dalmazia Cat. C/6 Piano S1 mq. 12

1786 sub. 13 Via Dalmazia Cat. C/6 Piano S1 mq. 13

1784 sub. 10 Via Dalmazia Cat. C/6 Piano S1 mq. 13

1786 sub. 14 Via Dalmazia Piano S1T1

1786 sub. 15 Via Dalmazia Piano S1T1

1786 sub. 16 Via Dalmazia Piano S1T1

1786 sub. 17 Via Dalmazia Piano S1T1

1786 sub. 18 Via Dalmazia Piano S1

1786 sub. 19 Via Dalmazia Piano S1

1786 sub. 20 Via Dalmazia Piano S1

1786 sub. 21 Via Dalmazia Piano S1

COMUNE DI VIGODARZERE Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 7 particelle

527 sub. 3 Via Vittorio Veneto n. 39 Cat. A/2 Piano T-1 vani 5,5

527 sub. 4 Via Vittorio Veneto n. 39 Cat. C/6 Piano T mq. 14

527 sub. 5 Via Vittorio Veneto n. 39 Cat. A/2 Piano T-1 vani 5,5

527 sub. 6 Via Vittorio Veneto n. 39 Cat. C/6 Piano T

527 sub. 17 Via Vittorio Veneto n. 39 Cat. C/6 Piano T mq. 19

COMUNE DI DUE CARRARE Catasto Fabbricati Foglio 28 particelle

686 Via Brassalene Piano T – terreno di mq. 210

687 Via Brassalene Piano T – terreno di mq. 7

691 Via Brassalene Piano T – terreno di mq. 172

690 sub. 4 Via Brassalene Cat. A/2 Piano T-1 vani 4,5

690 sub. 5 Via Brassalene Cat. C/6 Piano T mq. 18

690 sub. 7 Via Brassalene Cat. A/2 Piano T-1 vani 4,5

690 sub. 8 Via Brassalene Cat. C/6 Piano T mq. 18

690 sub. 16 Via Brassalene Cat. A/2 Piano T-1-2 vani 6,5

690 sub. 17 Via Brassalene Cat. C/6 Piano T mq. 15

690 sub. 19 Via Brassalene Cat. A/2 Piano T-1-2 vani 6,5

690 sub. 20 Via Brassalene Cat. C/6 Piano T mq. 15

COMUNE DI DUE CARRARE Catasto Fabbricati Foglio 13 particelle

917 sub. 4 Via Don Arturo Tecchio Cat. A/2 Piano T vani 3

917 sub. 5 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/1 Piano T mq. 63

917 sub. 6 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/1 Piano T mq. 72

917 sub. 7 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/1 Piano T mq. 15

917 sub. 14 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 15

917 sub. 15 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 15

917 sub. 18 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13

917 sub. 20 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13

917 sub. 22 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13

917 sub. 23 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13
917 sub. 24 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13
917 sub. 26 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13
917 sub. 27 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13
917 sub. 29 Via Don Arturo Tecchio Cat. C/6 Piano T mq. 13
917 sub. 32 Via Don Arturo Tecchio Cat. A/2 Piano 1-2 vani 4
917 sub. 33 Via Don Arturo Tecchio Cat. A/2 Piano 1-2 vani 4

DOMANDA GIUDIZIALE trascritta a Padova il 08.10.2013 ai n.ri 30.559/20.884
emessa dal Tribunale di Padova il 30.09.2013 n. 155

a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

491 sub. 4 Via delle Industrie – unità in corso di definizione

491 sub. 5 Via delle Industrie Piani T-1-2 – unità in corso di definizione

491 sub. 6 Via delle Industrie Piano T – unità in corso di definizione

491 sub. 7 Via delle Industrie Piano T-1 – unità in corso di definizione

491 sub. 8 Via delle Industrie Piano 1-2 – unità in corso di definizione

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

516 sub. 1 Via delle Industrie n. 11 Piano T – unità in corso di definizione

516 sub. 2 Via delle Industrie n. 11 Piano T – unità in corso di definizione

516 sub. 3 Via delle Industrie n. 11 Piano T-1 – unità in corso di definizione

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particelle

1786 sub. 17 Via Dalmazia Piani S1-T-1 – unità in corso di costruzione

1786 sub. 19 Via Dalmazia Piano S1 – unità in corso di costruzione

Si chiede di emanare sentenza ex art. 2392 C.C. per il trasferimento alla [REDACTED] dei beni sopra descritti oggetto dei preliminari citati nel titolo allegato alla trascrizione, oltre alla quota proporzionale indivisa delle parti comuni condominiali dell'edificio ivi compresa l'area di sedime e pertinenza.

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

trascritta a Padova il 30.04.2014 ai n.ri 13.076/9.582

Lo scrivente ha provveduto in data 30.05.2025 ad effettuare una nuova ispezione presso la conservatoria dei registri immobiliari verificando che successivamente alla data del 30.04.2025 non sono state trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli con riferimento ai beni oggetto di relazione.

0.20. lotto 01_Trascrizioni pregiudizievoli

Servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo, come prosecuzione della già esistente strada a Nord, a carico del mappale 196/b da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3 lungo il lato ovest dell'anzidetto mappale che, con analoga striscia di terreno adiacente e facente parte del mappale n. 196/a, verrà a formare una strada delle larghezza di complessivi ml. 6, con direzione nord-sud costituita con atto trascritto a Padova il 17.01.1973 ai n.ri 1.981/1.846

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto in data 17.05.1996 Rep. 59.179 Notaio Corradi di Piazzola sul Brenta Trascritto a Padova il 29.05.1996 ai n.ri 21.101/11.512 con il quale i sigg.r [REDACTED]

ciascuno per l'immobile di propria competenza censito al Catasto Terreni Foglio 31 particelle 941 – 944 – 196 costituiscono a favore degli immobili censiti al Catasto Terreni Foglio 31 particella 656 con sovrastante due fabbricati in corso di costruzione, di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] servitù perpetua di scolo delle sole acque bianche nella tubazione posizionata sul lato sud del terreno di cui alle particelle 941, 944 di proprietà dei coniugi [REDACTED] e la particella 196 di proprietà della sig.ra [REDACTED] il tutto in Comune di Piazzola

sul Brenta e come meglio individuato da coloritura in rosso nella planimetria allegata al titolo.

Convenzione per lottizzazione a favore del Comune di Piazzola sul Brenta con atto in data 04.04.2006 Rep. 83.125 Notaio Corradi di Piazzola sul Brenta Trascritta a Padova il 19.04.2006 ai n.ri 21.101/11.512.

N.B. Nella trascrizione 18.12.2008 n.ri 55.369/32.717 (atto dove ha acquistato la Silver) si richiama un vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle rispettive unità abitative ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122 e successive in materia ed ai sensi delle vigenti N.T.A. del Comune di Piazzola sul Brenta costituito con atto 29.09.2008 Rep. 85.372 Notaio Corradi di Piazzola sul Brenta non trascrivibile.

0.21. lotto 01_Stora catastale

La particella 1784 di mq. 900 Ente Urbano deriva da tipo del 10.03.2011 n. 111897 dalla particella 1647 di are 9.00.

La particella 1647 di are 9.00 deriva dalla particella 1615 di are 13.80 come da frazionamento del 30.10.2008 n. 296541.

La particella 1615 di are 13.80 deriva dalla particella 196 di are 18.95 come da frazionamento del 09.06.2006 n. 121928.

La particella 196 di are 18.95 deriva dalla particella 196 di are 41.15 come da frazionamento n. 2202/1987.

Sulla particella 1784 insiste un fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particella 1784 sub. 10 come da denuncia di costituzione in data 26.05.2011 n. 2709.

La particella 1786 di mq. 1.020 Ente Urbano deriva da tipo del 10.03.2011 n. 111897 dalla particella 1649 di are 10.20.

La particella 1649 di are 10.20 deriva dalla particella 1618 di are 15.05 come da frazionamento del 30.10.2008 n. 296541.

La particella 1618 di are 15.05 deriva dalla particella 797 di are 19.00 come da frazionamento del 09.06.2006 n. 121928.

La particella 797 di are 19.00 deriva da Tabella di variazione n. 273 in atti dal 13.02.1973 Sulla particella 1786 insiste un fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 9 particella 1786 vari subalterni come da denuncia di costituzione in data 25.05.2011 n. 2694.

0.22. lotto 01 _destinazione urbanistica delle aree

Secondo quanto previsto dal vigente P.I. in vigore, l'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona "C1.19" aree residenziali, in ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo.

Con Permesso di costruire in data 14 luglio 2006 Pratica Edilizia 2005/93 veniva autorizzata dal Comune di Piazzola sul Brenta l'esecuzione delle "Opere di urbanizzazione comprese nel piano particolareggiato denominato – Dalmazia Sud".

Con **DIA 122/08** in data 1 ottobre 2008, i signori [REDACTED] hanno presentato istanza per "interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plani-volumetriche art. 22, comma 3, lett. c. D.P.R. 380/01.

Con **SCIA 14/2011** Prot. 1338 la Silver Immobiliare con i Sigg.ri [REDACTED] hanno depositato una "Variante in corso d'opera, lievi modifiche aree esterne, Rif. DIA 85399 del 01.10.2008 realizzazione di tre quadrifamiliari c/o piano particolareggiato di via Dalmazia.

In data 28 settembre 2011 risulta depositata a nome [REDACTED] una richiesta di agibilità parziale per il fabbricato C, dall'accesso atti non si è riusciti a recuperare ulteriore documentazione.

0.23. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la distribuzione interna dei locali e sono state effettuate alcune misure a campione. Dalla verifica si è potuto constatare la sostanziale conformità e coerenza dell'impianto distributivo con alcune variazioni nelle misure interne dei locali, nella posizione di alcune porte e di alcuni divisori interni. Al piano seminterrato non risulta chiuso (vale per tutte le unità immobiliari) il muro di collegamento con il "vuoto tecnico", tale difformità potrà essere regolarizzata con la semplice chiusura del foro porta ripristinando quanto previsto dal progetto, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato.

Si fa notare che a seguito delle verifiche sulle altezze interne nette dei locali si è rilevato che le attuali misure in alcuni casi risultano variabili tra i ml 2.70 - 2.72 in assenza di pavimento; si dovranno quindi adottare soluzioni con finiture idonee al rispetto delle altezze utili interne previste dalla norma igienico sanitaria per i locali a destinazione principale (H ml 2.70) ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

0.24. lotto 01_attestazione di prestazione energetica

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica. È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi e gli impianti dei locali interni all'unità, si possa ragionevolmente determinare una classe energetica fra E e F.

0.25. lotto 01_descrizione dei beni

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Via Dalmazia, nel Comune di Piazzola sul Brenta (PD), in una zona a vocazione prevalentemente residenziale, ben inserita nel contesto urbano della cittadina. L'area è caratterizzata da edifici di recente costruzione o in fase di completamento, con una buona presenza di abitazioni indipendenti o bifamiliari, che conferiscono al quartiere un tono tranquillo e ordinato.

Piazzola sul Brenta è un comune situato a circa 20 km da Padova, ben collegato sia alla città che ai principali assi viari regionali. La presenza di servizi di prima necessità (scuole, supermercati, farmacie, ecc.) e la relativa vicinanza a poli produttivi e commerciali della provincia rendono la zona interessante sotto il profilo residenziale e potenzialmente attrattiva anche per famiglie in cerca di soluzioni indipendenti in contesto semiurbano.

La posizione su via interna a basso traffico veicolare garantisce una buona qualità abitativa, con livelli contenuti di inquinamento acustico e visivo, senza però rinunciare alla facilità di accesso alle principali arterie stradali.

L'immobile in oggetto è situato in un complesso residenziale composto da tre edifici quadrifamiliari.

Quello oggetto di valutazione è collocato a nord e individuato dalla particella 1786.

Le unità sono disposte a croce, si sviluppano in verticale con un'area scoperta pertinenziale e accesso ai garage dal piano interrato lato est attraverso la rampa da strada e un'area condominiale di pertinenza dell'edificio.

Le piante degli appartamenti sono a due a due simili per distribuzione interna, caratteristiche e livello di finitura (appartamenti al grezzo, da ultimare); sono composte al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al primo piano da una camera matrimoniale dotata di terrazzo, due camere singole ed un bagno, al piano seminterrato dal locale garage.

Al piano terra è presente uno scoperto ad uso esclusivo, recintato con recinzione metallica su muretta in cls, con cancello pedonale in metallo; nel piano seminterrato ci sono i garages, ai quali si accede da una rampa su via Dalmazia in comune agli altri due edifici quadrifamiliari.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri in legno, il portoncino d'ingresso è blindato.

E' stato effettuato un nuovo sopralluogo in data 18/02/2025 all'interno degli appartamenti 1 e 2 per verificare che non sia variato lo stato manutentivo e di conservazione delle singole unità (non si è riusciti ad accedere all'interno delle unità 3 e 4).

Gli appartamenti sono tutti al grezzo avanzato, tutte le unità immobiliari visitate presentano un grado di finitura simile, la costruzione degli edifici è quasi ultimata, per il completamento delle opere mancano alcuni lavori esterni² che interessano le facciate dell'edificio ed interni alle singole unità immobiliari. Tra i principali sono da evidenziare: pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, completamento impianti, opere murarie, tinteggiature, porte interne, la sistemazione dell'area a giardino, l'illuminazione esterna, alimentazione elettrica per i cancelli pedonali, serrature, il rivestimento delle scale esterne, citofoni, rasatura esterna, tinteggiatura e in generale tutte quelle opere che, anche se non elencate, risultano necessarie per portare a compimento l'ultimazione di ciascuna unità.

Anche la parte impiantistica dovrà essere verificata, completata e collaudata, resta da fornire e installare la caldaia (il grado di completamento degli impianti è a stadi diversi per ciascuna unità anche se simili), mancano le dichiarazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento è previsto con pannelli radianti a pavimento; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri in legno di colore grigio, il portone del garage è di tipo "sezionale con elementi in metallo coibentato" di color grigio.

N.B. le altezze interne dei locali, senza pavimenti, variano tra 2.70 ml. e 2.72 ml, nei garage le altezze sono pari a ml 2.40 – 2.44 ml; dovranno essere individuate dall'acquirente delle soluzioni tecniche idonee per il completamento delle finiture nel rispetto delle altezze utili interne previste dalle norme igienico sanitarie ai fini del rilascio dell'agibilità dell'edificio.

I costi per l'ultimazione delle opere e delle relative pratiche amministrative sono stati sommariamente quantificati e detratti dal valore finale di stima, si tratta di valori indicativi che prevedono la realizzazione di finiture medie, hanno lo scopo di fornire una utile indicazione al potenziale acquirente e ottenere un valore sommario da detrarre a quello complessivo di stima dell'immobile finito. La valutazione non deve pertanto ritenersi definitiva ma solo orientativa.

² Dovranno essere definiti, quotati e concordati tra tutti gli abitanti della palazzina trattandosi di lavori esterni su murature perimetrali condominiali

La stima effettiva dei lavori da completare dovrà essere redatta in modo analitico, previa richiesta di preventivi a ciascuna ditta che sarà incaricata dal futuro proprietario, nonché al tecnico abilitato responsabile del completamento della pratica tecnico-amministrativa relativa all'agibilità, incluse tutte le procedure connesse e il versamento degli eventuali oneri per ultimazione opere al Comune di Piazzola sul Brenta (PD).

0.26. 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 abbiano 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*.

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

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

In base ai prezzi rilevati nelle offerte presenti nel mercato immobiliare, quelle derivanti da una indagine presso operatori del settore, e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene. I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono state ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura. Si andrà pertanto ad individuare un valore di stima unitario di riferimento del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto di riferimento.

Dal valore stimato verranno sottratti i costi indicativi dei lavori necessari per completare il bene (si riporta in allegato un computo metrico estimativo sommario riferito ai lavori da eseguire).

Tali costi non devono essere considerati definitivi, ma solo indicativi, poiché dipendono da valutazioni soggettive fatte da aziende e professionisti del settore.

Gli importi delle opere indicate comprendono oltre alla stima dei costi a finire di ciascuna unità immobiliare anche la quota, calcolata però sull'intero edificio, riferita agli interventi di pulizia e ripristino degli intonaci e dei calcestruzzi delle facciate, nonché all'applicazione del rivestimento silossanico (muri perimetrali - parte comune).

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

0.27. lotto 01_valore stimato

Considerato quanto anticipato si riportano i seguenti dati metrici commerciali indicativi:

lotto 01 - superficie commerciale indicativa	162,48 mq.
lotto 02 - superficie commerciale indicativa	163,81 mq.
lotto 03 - superficie commerciale indicativa	163,34 mq.
lotto 04 - superficie commerciale indicativa	167,03 mq.
lotto 05 – posto auto esterno superficie effettiva indicativa.....	12,50 mq.

La quotazione immobiliare unitaria per beni funzionalmente affini in zona, considerata anche la vetustà dell'edificio e le potenziali caratteristiche energetiche può essere ragionevolmente indicata in euro 1.700,00 euro/mq.

Il valore complessivo di ciascun lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto identificato nelle tabelle di seguito riportate.

Lotto 01 - sub 16 - 18 - via Dalmazia Piazzola sul Brenta PD						
Destinazione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. Comm., [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Valore di stima [Euro/mq]	Valore [Euro] arrotondato
piano terra	69,74	1	69,74			
terrazze pt	15,76	0,3	4,73			
piano primo	62,51	1	62,51			
terrazze p l	11,35	0,3	3,41			
garage	32,84	0,5	16,42			
giardino	56,74	0,1	5,67			
totale 1			162,48	1.700,00	276.210,90	
costi indicativi lavori a finire comprese parti comuni					90.000,00	
regolarizzazione edilizia e professionista					10.000,00	
totale 2					176.210,90	
per assenza di garanzie 15%					26.431,64	
totale generale					149.779,27	150.000,00

Lotto 02 - sub 17 - 19 - via Dalmazia Piazzola sul Brenta PD						
Destinazione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. Comm., [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Valore di stima [Euro/mq]	Valore [Euro] arrotondato
piano terra	67,33	1	67,33			
terrazze pt	16,06	0,3	4,82			
piano primo	66,61	1	66,61			
terrazze p l	10,4	0,3	3,12			
garage	30,58	0,5	15,29			
giardino	66,44	0,1	6,64			
totale			163,81	1.700,00	278.480,40	
costi indicativi lavori a finire comprese parti comuni					90.000,00	
regolarizzazione edilizia e professionista					10.000,00	
totale 2					178.480,40	
per assenza di garanzie 15%					26.772,06	
totale generale					151.708,34	150.000,00

Lotto 03 - sub 14 - 20 - 13 - via Dalmazia Piazzola sul Brenta PD

Destinazione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. Comm. [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Valore di stima [Euro/mq]	Valore [Euro] arrotondato
piano terra	67,21	1	67,21			
terrazze pt	15,89	0,3	4,77			
piano primo	66,61	1	66,61			
terrazze p l	10,4	0,3	3,12			
garage	30,34	0,5	15,17			
giardino	64,61	0,1	6,46			
totale			163,34	1.700,00	277.674,60	
posto auto sub 12			12,50	a corpo	2.000,00	
costi indicativi lavori a finire comprese parti comuni					90.000,00	
regolarizzazione edilizia e professionista					10.000,00	
totale 2					179.674,60	
per assenza di garanzie 15%					26.951,19	
totale generale					152.723,41	155.000,00

Lotto 04 - sub 15 - 21 - 12 - via Dalmazia Piazzola sul Brenta PD

Destinazione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. Comm. [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Valore di stima [Euro/mq]	Valore [Euro]
piano terra	70,5	1	70,50			
terrazze pt	15,52	0,3	4,66			
piano primo	62,13	1	62,13			
terrazze p l	10,4	0,3	3,12			
garage	32,25	0,5	16,13			
giardino	104,97	0,1	10,50			
totale			167,03	1.700,00	283.947,60	
posto auto sub 13				a corpo	2.000,00	
costi indicativi lavori a finire comprese parti comuni					90.000,00	
regolarizzazione edilizia e professionista					10.000,00	
totale 2					185.947,60	
per assenza di garanzie 15%					27.892,14	
totale generale					158.055,46	160.000,00

Lotto 05 - part. 1784 sub 10 - via Dalmazia Piazzola sul Brenta PD						
Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Sup. comm. tot. mq	Valore di stima Euro/mq	Valore Euro
posto auto part. 1784 - posto auto sub 10				a corpo	2.000,00	
per assenza di garanzie 15%					-	
totale generale					2.000,00	2.000,00

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che alla data di maggio 2025 il valore di stima dei beni sopra descritti, possa ragionevolmente essere valutato a corpo (comprensivo della detrazione e la regolarizzazione per i lavori da eseguire), come segue:

LOTTO 01 | Sub 16 - Sub 18 | euro arrotondati 150.000,00

LOTTO 02 | Sub 17 - Sub 19 | euro arrotondati 150.000,00

LOTTO 03 | Sub 14 - Sub 20 – Sub 13 | euro arrotondati 155.000,00

LOTTO 04 | Sub 15 - Sub 21 – Sub 12 | euro arrotondati 160.000,00

LOTTO 05 | Part. 1784 - Sub 10 | euro arrotondati 2.000,00

. **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione urbanistica
4. D.I.A. 01.10.2008
5. S.C.I.A. 14.2011
6. Computo opere a finire

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Padova, li 30 giugno 2025

Mauro Bassini architetto



The image shows a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'Mauro Bassini'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA' around the top inner edge, 'MAURO BASSINI' in the center, and 'N° 1213' below the name. A diagonal line is drawn across the stamp.