

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimenti

Fallimento n. 94/2022

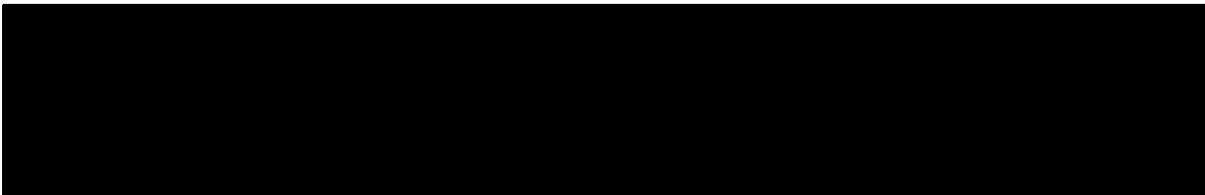
G.D. Dott.ssa Vincenzo CANTELLI


con sede legale in Correzzola PD

1

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Beni a Codevigo (PD) - Ponte San Nicolò (PD) - Brugine (PD)


Curatore fallimentare:

Dott. Marcello DALLA COSTA con studio in Padova | Galleria Trieste nr. 6



INDICE

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	4
PREMESSE	6
INDAGINI SVOLTE	6
ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHiarATIVA DI FALLIMENTO	6
CAPITOLO I. UNITA' IMMOBILIARE IN CONDOMINIO A CODEVIGO PD 	10
1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA	10
2. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPOrtATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHiarATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	11
3. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	11
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:.....	15
5. TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI.....	16
6. STORIA CATASTALE.....	16
7. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	17
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	20
9. CONFINI DI PROPRIETA'	20
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	21
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	23
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	24
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	24
14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	25
15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	25
16. STIMA DEL VALORE DEL BENE	25
CAPITOLO II. DUE POSTI AUTO SCOPERTI E PAVIMENTATI PONTE SAN NICOLO' PD 	28
1. PREMESSE	28
2. INDAGINI SVOLTE	28
3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.....	29
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA	29
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPOrtATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHiarATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	30
6. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	30
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	31
8. TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI.....	32
9. STORIA CATASTALE.....	32
10. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	32
11. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	35
12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	35
13. CONFINI DI PROPRIETA'	35
14. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	36
15. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	36



16.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	37
17.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	37
18.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	37
19.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	37
20.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	38
CAPITOLO III.	PARTICELLE CON DESTINAZIONE VIABILITA' – BRUGINE PD 	40
	- PRIVE DI VALORE COMMERCIALE.....	40
1.	PREMESSE	40
2.	INDAGINI SVOLTE	41
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.....	41
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA	41
5.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	43
6.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	43
7.	CONFINI DI PROPRIETA'	43
8.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	44
9.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	45
10.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	46
11.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	46
12.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	46
13.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	46
14.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	46
CAPITOLO IV.	ALLEGATI	48

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi nr. 1 palazzo A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott.ssa Micol Sabino, con apposito provvedimento in data 33.11.2022, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

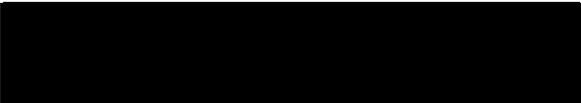
1. descrizione dei beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza del fallimento e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- L'esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

4. identificazione, anche sulla base della certificazione notarile, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli



ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, indicazione infine dell'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione).

6. L'esperto dovrà predisporre la propria relazione con i relativi allegati nonché i prospetti riepilogativi per ciascun lotto di cui al punto successivo sia in forma cartacea che in forma digitale.

7. L'Esperto dovrà redigere, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: – per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; – per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare la conservatoria.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso la conservatoria RR.II.

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c..

PREZZO BASE: indicare il valore stimato.

OFFERTE IN AUMENTO: [lasciare in bianco].

PUBBLICITÀ COMMERCIALE: [lasciare in bianco].

PREMESSE

La presente relazione tratta il solo bene sito nel comune di Codevigo (PD) foglio 16, particella 1692 **SUB. 13:** immobile in Via Vittorio Emanuele III Piano 1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 438,99;

SUB. 33: Via Vittorio Emanuele III Piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 16 m2, rendita Euro 27,27.

Gli altri beni, di minore importanza saranno trattati con un elaborato a parte.

INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate diverse ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo (PD)** per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizia amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia delle pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie (quelle fornite).

È stato eseguito un sopralluogo nel sito oggetto di perizia in data 20 marzo 2023 nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico dell'interno e dell'esterno dell'immobile.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, rimandando per approfondimenti alla versione completa depositata agli atti e allegata integralmente al presente elaborato. Per completezza di informazione si riportano tutti i beni inseriti nella trascrizione che risultano in proprietà [redacted] che verranno trattati nella presente relazione relativamente a Codevigo (PD) e in elaborati separati per gli altri beni.

Ufficio Provinciale di PADOVA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare



Nota di trascrizione

Registro generale n. 6537

Registro particolare n. 4592 Presentazione n.15 del 24/02/2023

Sezione A – Generalità

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/10/2022

Numero di repertorio 101

Autorità emittente TRIBUNALE DI PADOVA

Codice fiscale 800 248 20286

Sede PADOVA (PD)

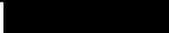
Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente



Codice fiscale



Indirizzo

CORREZZOLA



Sezione B – Immobili

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune C812 - CODEVIGO (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 16 Particella 1692 Subalterno 13

Natura A2 – CIVILE ABITAZIONE

Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA VIITORIO EMNUELE III

Piano 1-2

Immobile n. 2

Comune C812 - CODEVIGO (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 16 Particella 1692 Subalterno 33

Natura C/6 STALLE SCUDERIE RIMESSE AUTORIMESSE

Consistenza 16 mq

Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE III

N. civico

Piano S1

Immobile n. 3

Comune G855 – PONTE SAN NICOLO' (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 1 Particella 1950 Subalterno 17

Natura C/6 STALLE SCUDERIE RIMESSE AUTORIMESSE

Consistenza 13 metri quadri

Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI

N. civico 55



Piano T

Immobile n. 4

Comune G855 – PONTE SAN NICOLO' (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 1 Particella 1950 Subalterno 18

Natura C/6 STALLE SCUDERIE RIMESSE AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri

Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 55

Piano T

Immobile n. 5

Comune B213 – BRUGINE (PD)

Catasto TERRENI

Foglio 2 Particella 320 Subalterno

Natura T- Terreno Consistenza 2 are 12 centiare

Immobile n. 6

Comune B213 – BRUGINE (PD)

Catasto TERRENI

Foglio 2 Particella 321 Subalterno

Natura T- Terreno Consistenza 2 are 23 centiare

Immobile n. 7

Comune B213 – BRUGINE (PD)

Catasto TERRENI

Foglio 2 Particella 304 Subalterno

Natura T- Terreno Consistenza 41 centiare

Unità negoziale 2

Immobile n. 1

Comune B213 – BRUGINE (PD)

Catasto TERRENI

Foglio 12 Particella 563 Subalterno

Natura T- Terreno Consistenza 1 are 69 centiare

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale



Sede



Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/10

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale 

Sede CORREZZOLA (PD)

Codice fiscale 

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/10

capitolo I. UNITA' IMMOBILIARE IN CONDOMINIO A CODEVIGO | PD |



Via Vittorio Emanuele II n.58 - 35020 Codevigo PD | Coordinate Google 45°16'05.2"N 12°05'56.4"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA

10

Si riportano di seguire i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 09.01.2024, limitatamente ai beni siti a Codevigo (PD), oggetto della presente relazione, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

IMMOBILE 1 - COMUNE DI CODEVIGO (PD) - Catasto Fabbricati (allegato 2)

- Foglio 16 Particella 1692 **Subalterno 13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CODEVIGO (PD) Foglio 16 Particella 1692

VIA VITTORIO EMANUELE III Piano 1-2

Rendita: Euro 438,99

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie Totale: 113 mq

Totale escluse aree scoperte: 103 mq

IMMOBILE 2 - COMUNE DI CODEVIGO (PD) - Catasto Fabbricati

- Foglio 16 Particella 1692 **Subalterno 33**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CODEVIGO (PD) Foglio 16 Particella 1692

VIA VITTORIO EMANUELE III Piano S1

Rendita: Euro 27,27

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq

Dati di superficie Totale: 17 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1
deriva dall'atto: del 17/04/2018 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 28061 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9785.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 20/04/2018

2. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Limitatamente ai beni immobili oggetto di perizia si riscontra la corrispondenza di quelli riportati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento con quelli riportati nella visura catastale.

3. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

AGGIORNAMENTO AL 19.12.2023

COMUNE DI CODEVIGO Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle

1692 sub. 13 Via Vittorio Emanuele III Cat. **A/2** Piani 1-2 vani 5

1692 sub. 33 Via Vittorio Emanuele III Cat. **C/6** Piani S1 mq. 16

unità facenti parte del fabbricato condominiale insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 16 particella 1692 di mq. 1881 Ente Urbano

Particella 1692 di mq. 1881 Ente Urbano deriva dalla fusione delle particelle

1692 ex 67 di mq. 760.

1569 ex 65 di mq. 32

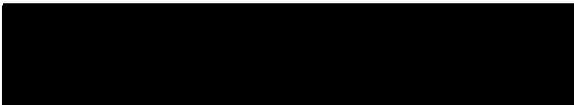
1570 ex 66 di mq. 18

1571 ex **67** di mq. 40 censita al Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle 1571 area urbana

1574 ex 1141 ex **64** di mq. 865.

1683 ex **66** di mq. 166

Nel ventennio il terreno in Comune Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particelle **64** e **67** era di proprietà della ditta:



proprietario per ½ bene personale

– proprietaria per ½ bene personale

(per averlo ricevuto con denuncia di successione in morte di [redacted] e

[redacted] – Padova Trascritta a Padova il 23.10.1984 ai n.ri 23.147/16.820 il bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particella **64** di are 18.40 ed al Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle **66 – 67** sub. 1 Cat. A/4 – 67 sub. 2 Cat. C/3)

- con atto di compravendita in data 19.09.2006 Rep. 50.508 Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea Trascritto a Padova il 03.10.2006 ai n.ri 53.493/28.898 i sigg.r [redacted] hanno venduto ai [redacted] per l’usufrutto in regime di comunione legale, e [redacted] per la nuda proprietà in regime di separazione dei beni, il bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particelle 1572 ex 1141 di are 7.49 – **1574** ex 1141 di are 8.65 – 1573 di are 0.16 ed al Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle **1571** Ente Urbano – **67** sub. 4 Cat. A/3 – **67** sub. 5 Cat. C/3 – **67** sub. 6 Ente Comune, passava alla ditta:



– usufruttuario per ½ - in regime di comunione dei beni

– usufruttuaria per ½ - in regime di comunione dei beni

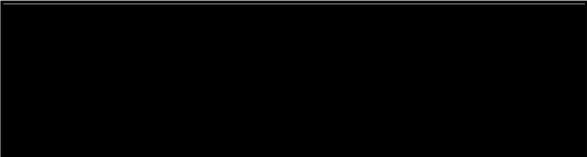
– nuda proprietà 1/1 – in regime di separazione dei beni

PARTICELLA 1569 ex 65 – 1570 ex 66

Da oltre il ventennio il bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particelle **65** e **66** era di proprietà della ditta:

TIOZZO ANTONIO nato a Codevigo il 19.07.1933 – proprietario 1/1 – in regime di separazione dei beni

- con atto di permuta in data 02.08.2007 Rep. 18.256 Notaio Carlo Doardo di Padova Trascritto a Padova il 07.08.2007 ai n.ri 44.887/23.571 il [redacted] – in regime di separazione dei beni
 - ha ceduto ai sigg.ri [redacted] per il diritto di usufrutto – coniugi in regime di comunione legale – [redacted] – in regime di separazione dei beni
- hanno il bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particelle **1569** ex 65/b di mq. 32 – **1570** ex 66/b di are 0.18, passa alla ditta:



– usufruttuario per ½

– usufruttuaria per ½ coniugi in regime di comunione legale

– nuda proprietà 1/1 – in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

A questo punto i sigg.ri [REDACTED]

- con atto di conferimento in società in data 27.07.2012 Rep. 25.220 Notaio Adriano Francesco [REDACTED]
[REDACTED]
bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle 67 sub. 4 – 67 sub. 5 – 67 sub. 6 ed al Catasto Terreni Foglio 16 particelle **67** di mq. 760 – **1569** di mq. 32 – **1570** di mq. 18 – **1574** di mq. 865 – 1572 di mq. 749, passa alla ditta:

[REDACTED]

Particella 1571

Nel ventennio il terreno in Comune Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particelle 67 era di proprietà della ditta:

[REDACTED] prietario per ½ bene personale

[REDACTED] proprietaria per ½ bene personale

deceduto a Piove di Sacco il 19.09.1982 Den. 2297 Vol 19 – Padova Trascritta a Padova il 23.10.1984 ai n.ri 23.147/16.820 il bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particella 64 di are 18.40 ed al Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle 66 – **67** sub. 1 Cat. A/4 – **67** sub. 2 Cat. C/3)

- con atto di compravendita in data 19.09.2006 Rep. 50.508 Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea

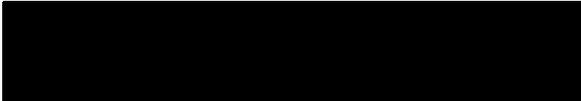
[REDACTED]
Catasto Terreni Foglio 16 particelle 1572 ex 1141 di are 7.49 – 1574 ex 1141 di are 8.65 – 1573 di are 0.16 ed al Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle 1571 Ente Urbano – 67 sub. 4 Cat. A/3 – 67 sub. 5 Cat. C/3 – 67 sub. 6 Ente Comune, passava alla ditta:

[REDACTED] usufruttuario per ½ - in regime di separazione dei beni

[REDACTED] uttuaria per ½ - in regime di separazione dei beni

[REDACTED] a proprietà 1/1 – in regime di separazione dei beni

- con atto di permuta in data 02.08.2007 Rep. 18.256 Notaio Carlo Doardo di Padova Trascritto a



beni – il bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particelle 1571 ex 67/b di mq. 40 Ente Urbano – 1573 ex 1141/b di are 0.16 ed al Catasto Fabbricati Foglio 16 particella 1571, passa alla ditta:



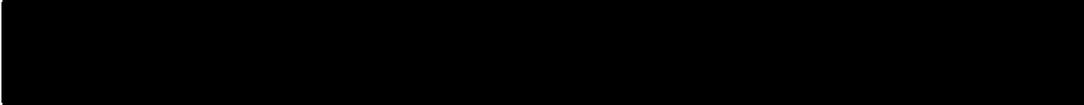
- con atto di compravendita in data 11.05.2012 Rep. 25.085 Notaio Adriano Francesco Marcon di  Fabbricati Foglio 16 particella **1571** area urbana di mq. 40 ed al Catasto Terreni Foglio 16 particelle **1571** di mq. 40 – 1683 di mq. 166, passa alla ditta:



PARTICELLA 1683

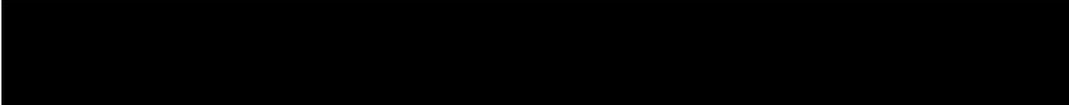
Da oltre il ventennio il bene in Comune di Codevigo censito al Catasto Terreni Foglio 16 particelle 65 e 66 era di proprietà della ditta:



- con atto di compravendita in data 11.05.2012 Rep. 25.085 Notaio Adriano Francesco Marcon di  Fabbricati Foglio 16 particella 1571 area urbana di mq. 40 ed al Catasto Terreni Foglio 16 particelle 1571 di mq. 40 – **1683** di mq. 166, passa alla ditta:



A questo punto

- con atto di compravendita in data 24.01.2014 Rep. 25.922 Notaio Adriano Francesco Marcon di  Codevigo censito al Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle 1692 **sub. 13** Cat. A/2 – 1692 **sub. 33** Cat. C/6, passa alla ditta:



- con atto in data 17.04.2018 Rep. 28.061 Notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco 

[REDACTED]

trasferiva la sede sociale da Brugine a Correzzola, ed il bene in oggetto passava alla ditta:

[REDACTED]

ATTUALE PROPRIETARIA

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 31.12.2014 ai n.ri 38.770/6.224 per Euro 200.000,00 Capitale Euro 100.000,00 anni 10 con atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 29.12.2014 Rep. 26.428 Notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco

a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI CODEVIGO Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle

1692 sub. 13 Via Vittorio Emanuele III Cat. A/2 Piani 1-2 vani 5

1692 sub. 33 Via Vittorio Emanuele III Cat. C/6 Piani S1 mq. 16

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 15.04.2022 ai n.ri 15.157/2.889 per Euro 30.000,00 Capitale Euro 16.071,66 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini in data 18.11.2021 n. 1271

a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI CODEVIGO Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle

1692 sub. 13 Via Vittorio Emanuele III Cat. A/2 vani 5

1692 sub. 33 Via Vittorio Emanuele III Cat. C/6 mq. 16

COMUNE DI PONTE SAN NICOLO' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

1950 sub. 17 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

1950 sub. 18 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Padova il 24.02.2023 ai n.ri 6.537/4.592 emessa dal Tribunale di Padova il 06.10.2022 n. 101

[REDACTED]

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI CODEVIGO Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle

1692 sub. 13 Via Vittorio Emanuele III Cat. A/2 Piani 1-2 vani 5

1692 sub. 33 Via Vittorio Emanuele III Cat. C/6 Piani S1 mq. 16

COMUNE DI PONTE SAN NICOLO' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

1950 sub. 17 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

1950 sub. 18 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

COMUNE DI BRUGINE Catasto Terreni Foglio 2 particelle

320 di are 2.12

321 di are 2.23

304 di are 0.41

QUOTA DI 3/10 COMUNE DI BRUGINE Catasto Terreni Foglio 12 particella

563 di are 1.69

16

5. TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

Nella trascrizione eseguita in data 21.05.2012 ai n.ri 17.196/12.322 (compravendita delle particelle 1571 – 1683) la parte acquirente [REDACTED] si obbligava nei confronti della parte venditrice [REDACTED] suoi eredi ed aventi causa, a consentire il transito solo pedonale da esercitarsi lungo una fascia di terreno larga circa metri lineari 1,5 ubicata lungo tutto il lato est delle particelle compravendute; tale obbligo, come le parti espressamente convenivano, decadrà automaticamente qualora sui mappali oggetto della compravendita venga costituita servitù di passaggio ad uso pubblico e/o gli stessi vengano trasferiti al Comune di Codevigo.

Convenzione per lottizzazione a favore del Comune di Codevigo in data 14.02.2013 Rep. 25.454 Notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco Trascritta a Padova il 18.02.2013 ai n.ri 6.261/3.891 ad integrazione della convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della legge n. 457 del 05.08.1978 come da atto in data 20.03.2012 Rep. 25.039 Notaio Marcon (non trascritto) gravante sulle particelle 67 di mq. 760 – 1569 di mq. 32 – 1570 di mq. 18 – 1571 di mq. 40 – 1574 di mq. 865 – 1683 di mq. 166 Foglio 16 Catasto Terreni Comune di Codevigo e particella 1571 area urbana di mq. 40 Foglio 16 Catasto Fabbricati Comune di Codevigo.

6. STORIA CATASTALE



La particella **1692** di mq. 1881 Ente Urbano deriva dalla fusione delle particelle **1692** ex **67** di mq. 760 - **1569** ex 65 di mq. 32 - **1570** ex 66 di mq. 18 - **1571** ex 67 di mq. 40 - **1574** ex 1141 di mq. 865 - **1683** ex 66 di mq. 166 come da Tipo mappale del 16.04.2013 n. 86685.2/2013 e 86685.2/2013

La particella **1692** di mq. 760 deriva da frazionamento del 14.06.2006 n. 126296/1/2006 dall'originaria particella 67 di mq. 800, quest'ultima già così censita sin dal 24.09.1997

La particella **1569** di mq. 32 deriva da frazionamento del 14.06.2006 n. 126296/1/2006 dall'originaria particella 65 di mq. 490, quest'ultima già così censita sin dal 02.04.1973

La particella **1570** di mq. 18 deriva da frazionamento del 14.06.2006 n. 126296/1/2006 dall'originaria particella 66 di mq. 220, quest'ultima già così censita sin dal 02.04.1973

La particella **1571** di mq. 40 deriva da frazionamento del 14.06.2006 n. 126296/1/2006 dall'originaria particella 67 di mq. 800, quest'ultima già così censita sin dal 24.09.1997

La particella **1574** di mq. 32 deriva da frazionamento del 14.06.2006 n. 126296/1/2006 dall'originaria particella 1141 di mq. 1630, quest'ultima già così censita sin dal 24.09.1997

La particella **1683** di mq. 166 deriva da frazionamento del 20.12.2011 n. 484424.1/2011 dalla particella 66 di mq. 202, derivante da frazionamento del 14.06.2006 n. 126296.1/2006 della particella 66 di mq. 220, quest'ultima già così censita sin dal 02.04.1973

Le particelle 1692 sub. 13 – 1692 sub. 33 derivano dalla denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 26.09.2013 n. 3484.1/2013

17

7. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Dalla tavola 13.3.2 del comune di Codevigo, Variante Parziale al PRG – Zonizzazione – Capoluogo adeguato all. Dgr. n. 573 del 13 marzo 2007, scala 1.2000, risulta che l'edificio oggetto di valutazione ricade in zona C1/35 con moderata pericolosità idraulica (P1).

Le Norme Tecniche di Attuazione regolamentano le zone C1 all'art. 28 pag. 42 (allegato 3)

Si tratta di un appartamento arredato in condominio con i limiti dettati dalla sagoma dell'edificio già realizzato, le norme riferite alla zona si riportano non in versione integrale, a puro titolo informativo rimandando alla eventuale lettura del testo integrale pubblicato nel sito del comune:

<https://www.comune.codevigo.pd.it/home/Servizi-cittadino/Urbanistica/Prg.html>

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e



risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

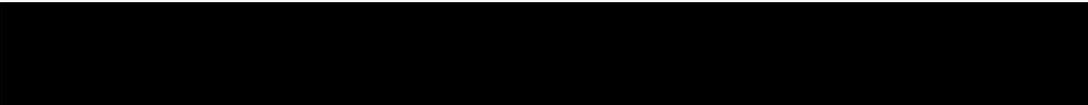
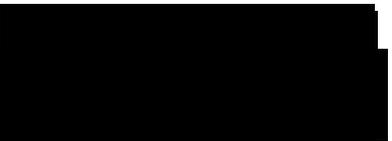
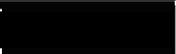
6. Omissis

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione dei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6, delle aree comprese nei perimetri delle Unità Minime di intervento e nei progetti norma, sono quelle contenute nelle classi 1,2,3,4 degli abachi dei tipi edilizi: villa, casa isolata, casa a schiera, condominio, con le prescrizioni di cui ai commi successivi

8. Omissis

B) PRATICHE EDILIZIE.

Assunto 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 agli scriventi e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti asseveranti), dalla verifica effettuata e dalla documentazione fornita si è potuto riscontrare quanto segue:

- Convenzione urbanistica approvata in data 05/01/2012 tra il Comune di Codevigo e la Ditta 
III (allegato 4a);
- Permesso di costruire n. 2579/1/P del 21/03/2012 rilasciato a 
- Variante alla convenzione urbanistica del 14.02.2013 tra il comune di Codevigo e l' 
 per l'attuazione del piano di recupero (allegato 4c);
- Permesso di costruire – variante in corso d'opera n. 2579/2/V del 10/10/2013 Pratica n. 2012 – 

- SCIA in variante del 19/10/2013 (allegato 4e);
- SCIA dei VV.F. n. 53984 del 15.09.2013 (allegato 4f);
- Variante al piano di recupero di cui al P.C. N. 2579/1/P e al P.C. N. 2579/2/V del 19.10.2013 (presentazione documenti) allegato 4g;
- Fine lavori e richiesta di agibilità prot. 0009482 del 30.10.2013 con principali dichiarazioni (allegato 4h);

ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Considerata l'impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti; considerata l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, si è provveduto ad indicare quanto segue.

Impianto distributivo piano primo

Dal confronto tra quanto verificato in fase di sopralluogo il 20.03.2023 e l'ultimo stato edilizio autorizzato relativo alla tavola 6.2.V.2 della variante al piano di recupero [REDACTED] cui al P.C. n. 2579/1/P del 21/03/2012 e al P.C. 2579/2/V che rappresenta la pianta dell'unità immobiliare, si individuano le seguenti difformità:

- la zona individuata nella tavola di progetto (62V.2) come soggiorno – cucina è nella realtà un locale soggiorno (privo di angolo cottura) a doppia altezza con struttura del tetto a vista, costituita da travi in legno e tavolato di colore bianco;
- nel locale precedentemente descritto non risulta realizzato il solaio divisorio tra i piani primo e secondo (incongruenza grafica presente nella sezione DD tavola 65/V/2);
- diversa distribuzione degli spazi interni, il piano primo è adibito a zona giorno, con zona cucina e pranzo (al posto della camera), direttamente collegati al locale soggiorno, un disimpegno che conduce a un piccolo locale ripostiglio – dispensa e al bagno; la camera è stata trasferita al piano secondo ricavata nel locale sopralco del sottotetto;
- manca il parapetto della scala del soggiorno realizzata a sbalzo e a vista;
- la struttura del solaio del piano primo è stata realizzata in travi e tavolato.

Impianto distributivo piano secondo sottotetto

- manca il solaio sulla metà del piano (nord est) che corrisponde al doppio volume su soggiorno (corretta la rappresentazione in pianta, errata quella della sezione);

- nella parte di piano corrispondente al sottotetto della zona sud ovest della falda è stata ricavata la camera da letto con una zona armadio aperta sul doppio volume protetta da un parapetto in legno.
- non è presente la separazione verticale con altezza minima di 1.80 ml che delimita il sottotetto accessibile non abitabile;
- nel sottotetto sono presenti due velux non rappresentati in pianta nel progetto, l'altezza indicata nel sottotetto non corrisponde a quanto rilevato;
- mancano le due finestre sul lato sud est dell'edificio, verso la galleria;
- manca parapetto scala ai fini dell'agibilità;

La presunta spesa, indicativa e non vincolante calcolata per il ripristino delle difformità riscontrate è stata puntualmente indicata nel capitolo della stima.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti gli attestati di prestazione energetica di cui al D.M. 27.03.2008, e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto dallo scrivente consulente su richiesta del Curatore.

Considerata la tipologia di immobile, il suo sistema costruttivo, gli elementi di finitura e tecnico impiantistici, si ritiene che l'immobile abbia una valenza media dal punto di vista energetico prestazionale. L'impianto di riscaldamento è a pavimento con caldaia murale in terrazza, raffrescamento a ad aria con termoconvettore in pompa di calore con macchine in terrazza e split interni.

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'elaborato planimetrico si indicano i seguenti confini di proprietà:

Foglio 16 – particella 1692 – sub 13 appartamento

a NORD con la terrazza del sub 11;

ad EST con sub 41 vano scala condominiale e vuoto su spazio condominiale;

a SUD con vuoto su spazio condominiale;

a OVEST con vuoto su spazio condominiale.

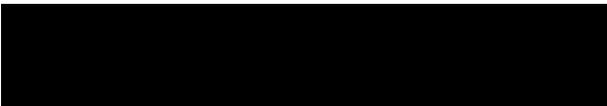
Foglio 16 – particella 1692 – sub 33 garage

a NORD con garage sub 34;

ad EST con terrapieno;

a SUD con garage sub 32;

a OVEST con corsia di manovra spazio condominiale.



10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

- Comune di Codevigo (PD)
- Via Vittorio Emanuele III n. 58 piani 2 e 3 – RESIDENCE GRETA
- Edificio ha ottenuto l'agibilità nel 2013

Codevigo è un comune italiano di 6.391 abitanti della provincia di Padova in Veneto, situato a sud-est del capoluogo dal quale dista circa 30 km.

È il comune più orientale della provincia, nonché l'unico ad avere uno sbocco sulla laguna veneta.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento arredato al piano primo e secondo di un complesso condominiale denominato "Residence Greta" amministrato dal Geom. Sorgato Federico con sede in via A. Manzoni, 19 35010 Cadoneghe |PD|.

L'edificio si sviluppa con una pianta a "U", l'ala superiore a nord del lotto è di forma rettangolare costituita



da tre piani fuori terra e un piano sottotetto; nella parte sud del lotto parallelamente al primo blocco, è presente una seconda "ala" realizzata parallelamente a Via Vittorio Emanuele III, costituita da due blocchi rettangolari uniti dalla copertura e separati da una galleria passante a tutta altezza che permette il collegamento tra il marciapiede lungo la strada e la corte interna al complesso condominiale.

Il corpo si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto. Una terza parte di edificio posta a ovest del lotto, collega i due corpi di fabbrica precedentemente citati con un elemento rettangolare al piano terra con destinazione commerciale e una soprastante terrazza ad uso esclusivo delle due unità immobiliari che vi si affacciano; quella più a sud fa riferimento al sub 13 di pertinenza dell'unità immobiliare

oggetto della presente perizia.

Appartamento arredato

La stima e la descrizione completa degli arredi con relativa documentazione fotografica viene allagata al presente elaborato (allegato 5).

L'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo del blocco a sud ovest del compendio immobiliare, vi si accede dal civico 58 che è afferente al blocco posto a sud e dopo aver raggiunto il piano primo attraverso la scala condominiale, si accede a una passerella in quota, visibile dalla fotografia precedente, che termina sulla porta esterna di ingresso all'unità immobiliare.

La distribuzione interna dei locali **non risulta** conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale e nemmeno con quanto indicato nella tavola di progetto dell'ultimo stato autorizzato.



Il progetto prevede che la parte notte e giorno dell'unità immobiliare trovino sistemazione all'interno del piano primo, unico con caratteristiche di abitabilità, mentre il vano sottotetto possa essere utilizzato come sottotetto accessibile ma non abitabile.

Da quanto verificato in fase di sopralluogo in data 20.03.2023, la porta di ingresso si apre sul locale soggiorno a doppia altezza, una ampia porta finestra scorrevole permette l'accesso alla terrazza posta sul lato nord est, allo stesso piano lungo la parete sud è presente la zona cucina (al posto della camera), con ampio accesso diretto al soggiorno, un piccolo locale disimpegno fa da filtro tra il ripostiglio e il bagno (che ha accorpato il disimpegno previsto dal progetto ampliando le sue dimensioni).

Dal soggiorno, attraverso una scala a sbalzo e a vista, priva di parapetto, posta sul lato ovest, si accede al piano sottotetto che occupa la proiezione orizzontale della falda a sud con due velux in copertura e un parapetto in legno che prospetta sul soggiorno a doppia altezza.



Vista del soppalco dal locale soggiorno

Da informazioni reperite in fase di sopralluogo e dall'amministratore condominiale, sono presenti delle macchie per infiltrazione nel soffitto dei locali commerciali al piano terra in corrispondenza della terrazza di proprietà; sono già stati effettuati degli interventi preliminari che si sono rilevati non risolutivi; sono previste ulteriori indagini per la definitiva individuazione delle cause che potrebbero derivare dalla cattiva impermeabilizzazione della terrazza.

Finiture interne

Pavimenti in listoni di legno di rovere naturale chiaro, spazzolato, posato a correre, pareti in muratura intonacate e tinteggiate con finitura al civile, serramenti esterni in PVC di colore bianco con vetrocamera, scala interna a sbalzo in cemento con finitura in resina bianca, porta di ingresso blindata, videocitofono,



solaio di copertura in legno in andamento di falda con travature strutturali in legno e tavolato tinteggiati in bianco, solai orizzontali del piano primo con la medesima finitura, pareti divisorie in cartongesso, finitura delle pareti del bagno in marmorino, porte interne tamburate con finitura in legno con venatura a vista di colore bianco e maniglie in metallo satinato. Terrazzo con pavimento in piastrelle ceramiche rettangolari, battiscopa di contorno su parapetto in muratura intonacato e tinteggiato con copertina metallica di protezione. La porta finestra scorrevole di accesso al soggiorno posta sulla parete nord è parzialmente protetta da un leggero sporto della cornice del tetto.

Impianti

Dall'accesso atti presso l'ufficio tecnico comunale si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ma non l'attestato di prestazione energetica. A titolo informativo si riporta una breve descrizione degli impianti secondo quanto riferito dall'utilizzatore e parzialmente visionato durante il sopralluogo senza aver effettuato alcuna verifica specifica o prove di funzionamento sugli stessi.

Riscaldamento a pavimento con caldaia su muratura esterna a nord accessibile dalla terrazza, raffrescamento con due split post rispettivamente in corrispondenza della porta di accesso del piano primo e sulla stessa parete al piano sottotetto del soppalco, le due macchine sono collocate sulla terrazza esterna.

Piano garage

Il locale garage è collocato al primo piano sottostrada, è individuato con il sub 33, si raggiunge attraverso la rampa in cemento collocata nell'angolo nord del lotto; è il secondo garage sulla sinistra, le dimensioni interne sono 5.41 ml x 2.78 ml altezza interna ml 2.39.

I portoni sono del tipo basculante in lamiera di colore bianco, il pavimento è in cemento liscio ad alta resistenza con finitura al quarzo, alla fine della rampa di accesso, prima dell'ingresso alla corsia di manovra è presente un portone motorizzato con struttura in metallo e pannellatura in lamiera forata a garanzia della corretta areazione e ventilazione del locale.

Esterni e parti condominiali

Nel complesso il compendio immobiliare è in buone condizioni fisiche e manutentive, i percorsi pedonali e gli spazi interni hanno pavimentazione in pietra con zone sistemate a verde.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

rif. nr.	descrizione	piano	sub.	superficie lorda mq	coefficiente	superficie commerciale mq	
	1	2	3	4	5	6	
A	Appartamento	1	13	73,12	1,0	73,12	
B	Terrazza	1	13	25	0,3	7,50	
				24,04	0,1	2,40	
C	Soppalco	2	13	36,95	0,7	25,87	
D	Garage	1S	33	16,59	0,5	8,30	
E	TOTALE						117,18

Sulla scorta delle dimensioni ricavate la superficie commerciale dell'unità immobiliare comprensiva di garage e parti comuni è stata calcolata in circa mq 117.

12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione. Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla normale tecnica costruttiva, sono state riscontrate alcune difformità nelle planimetrie catastali:

appartamento con arredo | fg 16 part. 1692 sub 13

- non corrisponde l'impianto distributivo e nemmeno la destinazione d'uso dei locali.

Lo scrivente ritiene che la situazione attuale debba essere adeguata al catastale.

garage | fg 16 part. 1692 sub 33

Sostanzialmente conforme.

Costo presunto per la regolarizzazione catastale comprensiva di spese tecniche euro 1.000,00 (mille/00).

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Si riportano a seguire alcuni stralci significativi del contratto di locazione sottoscritto dalle parti a partire dal 01.10.2022 per la durata di 4+4 rinnovabile in modo automatico salvo disdetta; il canone di locazione annuo **dell'unità immobiliare arredata** è stabilito in 6.000,00 euro.

Il Contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale di Padova il 17.09.2022 al n. 013061 – serie 3T e codice identificativo T5222T013061000ZH.



La registrazione del contratto di locazione riporta un errore nella categoria catastale dell'immobile 2 indicato come C/2 invece che come C/6, la rendita è corretta.

Considerato che il mercato delle locazioni residenziali è in continua crescita anche nel comune di Codevigo, dall'analisi dei dati statistici disponibili sui siti specializzati, da quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate oltre che dalla verifica effettuata presso operatori immobiliari operanti in zona, considerato che il piano sottotetto non è camera, che l'appartamento è utilizzabile da 1-2 persone il canone di locazione sconta questo grosso limite derivante dal numero massimo di persone che possono essere ospitate, indipendente dalla superficie commerciale complessiva del bene, il valore indicativo del locazione per l'immobile in oggetto risulta pari a 7.435,32 Euro/anno che corrispondono a circa 580,00 Euro/mese e a circa 5.30 Euro/mq.

Si tratta di arredo minimale ma funzionale all'utilizzo per il quale è stato realizzato, è costituito sommariamente dal blocco cucina completo di elettrodomestici (esclusa lavastoviglie), blocco soggiorno con divano a "L" e mobile ingresso; blocco camera costituito da letto matrimoniale, poltrona, armadio comodini e altro; mobile arredo per bagno, specchio e pensile. La stima e la descrizione completa degli arredi con relativa documentazione fotografica viene allagata al presente elaborato nella sezione allegati (allegato 5).

14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il condominio è amministrato dal Geom. Sorgato Federico, via Manzoni n. 19 – 35010 Cadoneghe (PD) – Tel 049 800 58 74 e-mail: amministrazionisumisura@gmail.com.

In base alla situazione contabile riportata nell'estratto conto fornito dall'amministratore alla data del 21.11.2022 risulta un saldo negativo pari a **Euro 1.204,32** (allegato 6).

Considerato che non si conoscono a priori i tempi dell'aggiudicazione del bene, al fine di conoscere esattamente gli importi contabili definitivi, sarebbe opportuno prima dell'aggiudicazione definitiva fare una verifica di aggiornamento dell'importo, tutte le spese di gestione e di amministrazione del bene resteranno a carico della parte acquirente.

16. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.



Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo. Va considerato il particolare momento economico che prevede mutui bancari e finanziamenti a tassi elevati, percentuali ridotte di finanziamento che riducono in modo considerevole la cerchia dei possibili interessati.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

DIRITTO VENDUTO:

proprietà 1/1 | 

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

Residenziale

Osservatorio Immobiliare (uffici, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 800 – 1.100.

Borsino Immobiliare (quotazione appartamenti in stabili d prima fascia)

Valore minimo Euro/mq 1.003 | valore medio Euro/mq 1.064 | valore massimo Euro/mq 1.124

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti e mediati in funzione di età, qualità e manutenzione, orientamento, accessibilità, stato conservativo, sulla base di indagini di mercato e perizie di stima riferite ad immobili nello stesso complesso.

Le superfici lorde sotto riportate sono state rilevate graficamente dai grafici edilizi e catastali con opportune approssimazioni e arrotondamenti.

LOTTO 1 | APPARTAMENTO ARREDATO CON TERRAZZA E GARAGE

in via Vittorio Emanuele III San Fermo n. 58 a Codevigo (PD).

I valori ricavati sono 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 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. Il valore di stima sopra determinato è stato corretto in funzione dell'importo



indicativo dei lavori necessari alla regolarizzazione del bene e della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

rif. nr.	descrizione	piano	sub.	superficie lorda mq	coefficiente	superficie commerciale mq	incidenza valore unitario Euro/mq	valore complessivo di stima Euro	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
A	Appartamento	1	13	73,12	1,0	73,12		-	
B	Terrazza	1	13	25	0,3	7,50		-	
				24,04	0,1	2,40			
C	Soppalco	2	13	36,95	0,7	25,87			
D	Garage	1S	33	16,59	0,5	8,30		-	
E	TOTALE						117,18	1.200,00	140.620,80
F	VALORE DI STIMA ARROTONDATO								140.500,00
G	indicazione di massima SPESE DI REGOLARIZIONE E MANUTENZIONE								15.000,00
H	RIDUZIONE 15% ASSENZA DI GARANZIE								18.825,00
I	VALORE DEI BENI MOBILI								1.625,00
L	TOTALE								108.300,00
M	TOTALE ARROTONDATO						117,00	927,35	108.500,00

27

I presunti costi relativi ai lavori e alle spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione della situazione edilizia e catastale dell'immobile, quantificati in circa 15.000,00 Euro, iva e oneri accessori compresi; sono indicativi e non definitivi, andranno poi verificati con preventivi specifici di tecnici e imprese esecutrici a seguito di sopralluoghi e verifiche impiantistiche mirate.

Trattandosi della vendita di un appartamento comprensivo di arredo, al valore di stima definitivo è stato aggiunto l'importo relativo al mobilio per un importo complessivo di Euro 1.625,00, come riportato nella scheda della sezione allagati.

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: Euro 108.500,00 (centottomilacinquecento/00).

Si precisa che nel valore di stima 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, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate 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 si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.



Via Carducci n.58 - Ponte San Nicolò PD | Coordinate Google 45°22'38.9"N 11°54'28.2"E

1. PREMESSE

La presente relazione tratta due posti auto pavimentati posti all'interno dell'area condominiale in posizione non recintata, lungo la strada comunale pubblica via G. Carducci nel comune di Ponte San Nicolò, in corrispondenza dell'ingresso condominiale collocato al civico 58.

I rimanenti beni ricadenti nel territorio del comune di Brugine (PD) sono costituiti da tratti di viabilità di comune utilizzo per l'accesso alle singole unità immobiliari, privi di valore commerciale, descritti e meglio individuati nel capitolo a seguire.

2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate diverse ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Ponte san Nicolò (PD)** per la verifica della destinazione e regolarità urbanistica dei mappali interessati, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.

- copia delle pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie (solo per Ponte San Nicolò).

È stato eseguito un sopralluogo nel sito oggetto di perizia in data 15 novembre 2023 nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico dell'interno e dell'esterno dell'immobile.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Al fine di non ripetere in modo sterile le medesime informazioni già prodotte nel presente elaborato si rimanda a quanto indicato a pagina 6 del presente elaborato.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA

Si riportano di seguire i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 09.01.2024, limitatamente ai beni siti a Codevigo (PD), oggetto della presente relazione, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

IMMOBILE 3 - COMUNE DI PONTE SAN NICOLO' (PD) - Catasto Fabbricati

- Foglio **1** Particella **1950** Subalterno **17**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PONTE SAN NICOLO' (PD)**

Foglio **1** Particella **1950**

VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 55 Piano T

Rendita: **euro 24,84**

Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 mq**

Dati di superficie Totale: 13 mq

IMMOBILE 4 - COMUNE DI PONTE SAN NICOLO' (PD) - Catasto Fabbricati

- Foglio **1** Particella **1950** Subalterno **18**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PONTE SAN NICOLO' (PD)**

Foglio **1** Particella **1950**

VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 55 Piano T

Rendita: **euro 24,84**

Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 mq**

[REDACTED]

Dati di superficie Totale: 13 mq

Intestazione attuale degli immobili

[REDACTED] Proprietà per 1/1
deriva dall'atto: Atto del 17/04/2018 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 28061 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9785.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 20/04/2018.

5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Limitatamente ai beni immobili oggetto di perizia si riscontra la corrispondenza di quelli riportati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento con quelli riportati nella visura catastale.

6. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

AGGIORNAMENTO AL 28.11.2023

COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

1950 sub. 17 Via Giosuè' Carducci n. 55 Cat. C/6 Piano T mq. 13

1950 sub. 18 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 Piano T mq. 13

unità facenti parte del fabbricato condominiale insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 1 particella 1950 di mq. 745 Ente Urbano

Nel ventennio il terreno in Comune Ponte San Nicolò censito al Catasto Terreni Foglio 1 particella **1950** ex **1685** ex **429** di mq. 850 era di proprietà della ditta:

[REDACTED] proprietario 1/1

(per aver acquistato con atto di compravendita in data 18.01.1974 Rep. 282.759 Notaio Armando Crivellari di Padova Trascritto a Padova il 08.02.1974 ai n.ri 2.916/2.576 il bene in Comune di Ponte San Nicolò censito al Catasto Terreni Foglio 1 particella **429** di are 8.50 con sovrastante capannone ad uso laboratorio, ufficio, accessori e due locali ad uso ripostiglio in Via G. Carducci denunciato al N.C.E.U. l'11.01.1974 con scheda n. 487)

- con atto di compravendita in data 02.12.2016 Rep. 27.401 Notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco Trascritto a Padova il 06.12.2016 ai n.ri 41.822/26.975 il [REDACTED] ha

[REDACTED]

venduto alla [REDACTED]
[REDACTED] sito al Catasto Fabbricati Foglio 1 particella 1685 Cat. C/3 ed al Catasto Terreni Foglio 1
particella 1685 di mq. 745 Ente Urbano, passa alla ditta:

- [REDACTED] con sede in Brugine
- con atto in data 17.04.2018 Rep. 28.061 Notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco
Trascritto a Padova il 19.04.2018 ai n.ri 14.903/9.784 e n.ri 14.904/9.785 la [REDACTED]
[REDACTED]
trasferiva la sede sociale da Brugine a Correzzola, ed il bene in oggetto passava alla ditta:

[REDACTED]

ATTUALE PROPRIETARIA

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 15.04.2022 ai n.ri 15.157/2.889 per Euro 30.000,00 Capitale Euro
16.071,66 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini in data 18.11.2021 n. 1271
a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI CODEVIGO Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle

1692 sub. 13 Via Vittorio Emanuele III Cat. A/2 vani 5

1692 sub. 33 Via Vittorio Emanuele III Cat. C/6 mq. 16

COMUNE DI PONTE SAN NICOLO' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

1950 sub. 17 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

1950 sub. 18 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Padova il 24.02.2023 ai n.ri 6.537/4.592

emessa dal Tribunale di Padova il 06.10.2022 n. 101

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

31

Colpisce:

COMUNE DI CODEVIGO Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle

1692 sub. 13 Via Vittorio Emanuele III Cat. A/2 Piani 1-2 vani 5

1692 sub. 33 Via Vittorio Emanuele III Cat. C/6 Piani S1 mq. 16

COMUNE DI PONTE SAN NICOLO' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

1950 sub. 17 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

1950 sub. 18 Via Giosuè Carducci n. 55 Cat. C/6 mq 13

COMUNE DI BRUGINE Catasto Terreni Foglio 2 particelle

320 di are 2.12

321 di are 2.23

304 di are 0.41

QUOTA DI 3/10 COMUNE DI BRUGINE Catasto Terreni Foglio 12 particella

563 di are 1.69

8. TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

Nella trascrizione del 06.12.2016 ai n.ri 41.822/26.975 (acquisto della [redacted] si richiamano le servitù costituite con atto in data 09.10.1958 Rep. 30.414 Notaio Albano Pavanello di Piove di Sacco Trascritto a Padova il 28.10.1958 ai n.ri 10.250/8.454

9. STORIA CATASTALE

La particella 1950 di mq. 745 Ente Urbano deriva dalla particella 1685 di mq. 745 Ente Urbano come da Tipo mappale del 27.11.2017 n. 178541.1/2017.

La particella 1685 di mq. 745 per variazione identificativo allineamento mappe del 19.07.2006 n. 5351.1/2006 dalla particella 429 di mq. 745, quest'ultima già così censita dal 13.05.1997.

Le particelle 1950 sub. 17 e 1950 sub. 18 derivano dalla denuncia di variazione per demolizione totale del 20.12.2017 n. 68320.1/2017 dalla particella 1950 Cat. F/1 di mq. 745.

La particella 1950 Cat. F/1 deriva dalla particella 1685 Cat. C/3 dalla particella quest'ultima derivante da variazione per modifica identificativo e allineamento mappe del 19.07.2006 n. 34862.2/2006 dall'originaria particella 526 già così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

10. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Dalla tavola P1.1. del Piano degli interventi scala 1.5000 disciplina generale del territorio, l'edificio condominiale e la sua area pertinenziale ricadono nella Zona B – residenziale di urbanizzazione consolidata regolamentata dall'art 69 delle Norme tecniche operative.

Nella tavola P2.1 del Piano degli interventi scala 1.2000 l'area è individuata e perimetrata in un ambito

B/007.

Norme Tecniche Operative – PI vigente agg. variante 4 – pagina 65

Art. 69 – Zone “B” e “C1” residenziale di urbanizzazione consolidata

1. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale del PAT, il PI individua e classifica come zone B e C1 le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, sulla base dell'art. 2 del DI n° 1444/1968 e del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 50, comma 1 lett. a) LR n° 11/2004.

2. Destinazioni d'uso:

quelle indicate all'art. 67, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo;

3. Modalità d'intervento:

- a) In diretta attuazione del PI come indicato nel Repertorio Normativo e verificata l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione. In caso di mancanza o carenza delle opere di urbanizzazione l'intervento è subordinato all'approvazione di un PUA o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n° 380/2001 per l'esecuzione delle opere mancanti;
- b) Previa approvazione di un PUA convenzionato come indicato nelle tavole grafiche e/o nel Repertorio Normativo.

4. Interventi ammessi:

- a) Sull'edilizia residenziale esistente gli interventi di cui all'art. 18; b) Demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle norme generali del PI e delle indicazioni specifiche del Repertorio Normativo. c) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da 53 a 66 in rapporto alla categoria di valore di appartenenza.

5. Parametri edilizi:

Quelli indicati nel Repertorio Normativo;

- 6. Per le opere incongrue e gli elementi di degrado come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. f) della LR n° 14/2017 presenti nelle zone B e C1, anche non individuate puntualmente dal PI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 103.
- 7. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 127.

B) PRATICHE EDILIZIE.

Il comune di Ponte San Nicolò, a seguito della richiesta di accesso atti presentata dallo scrivente, ha fornito copia della seguente documentazione

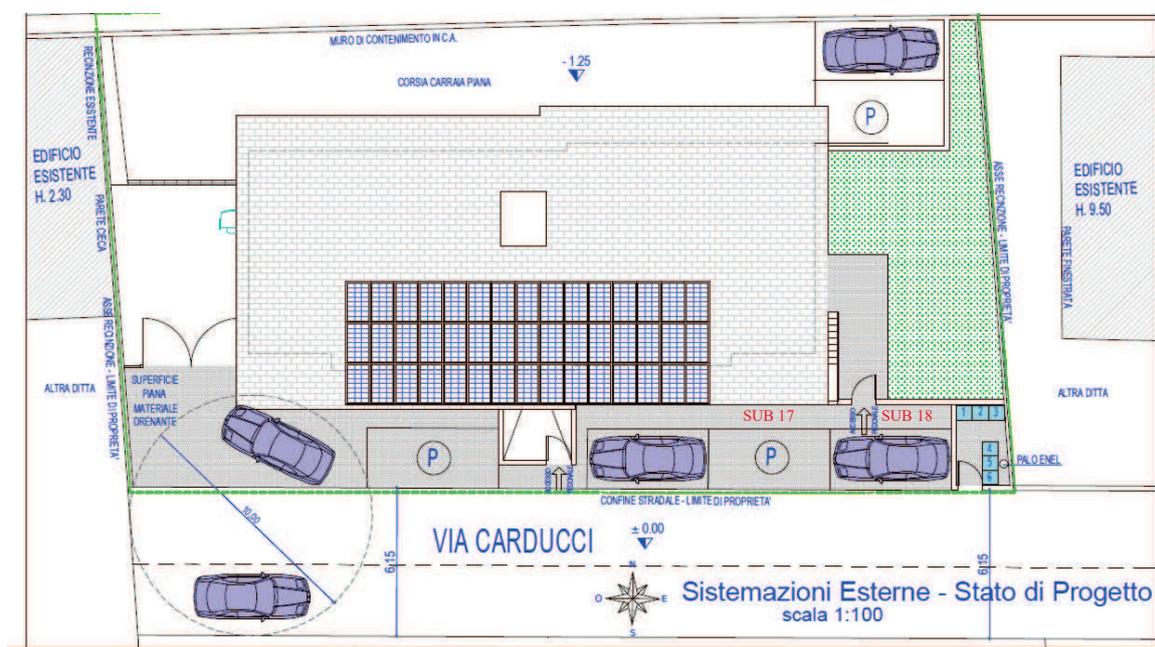
- Permesso di costruire prot. n. 20 del 27/07/2016
- S.C.I.A. IN VARIANTE AL P.C. 20 DEL 27/07/2016 per modifiche distributive interne e forometriche

segnalazione certificata inizio attività in presentata il 7.12.2017 Prot. n. 0021793.

- Fine lavori de 12.02.2018
- Segnalazione certificata di agibilità con asseverazione del 23.01.2018 presentata in data 12.02.2018 – AG 2018/008

Secondo quanto riportato nella SCIA IN VARIANTE i due posti auto, tra loro affiancati e collocati a destra dell'ingresso condominiale ricadono all'interno dell'area condominiale e lambiscono il ciglio strada di via Carducci, hanno dimensioni di ml. 5.40 x ml. 2.50 per una superficie complessiva di mq 13.50;

- il sub 16 è collocato a ovest (primo a destra dell'ingresso pedonale al condominio);
- il sub 17 è collocato a est (secondo a destra dell'ingresso pedonale al condominio);



Individuazione grafica dei due posti auto sub 17 e sub 18 oggetto di valutazione



Individuazione in loco dei due posti auto sub 16 e sub 17 oggetto di valutazione

11. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Dalla documentazione acquisita, i due posti auto sembrano correttamente individuati nei progetti architettonici autorizzati e sembrano corrispondere allo stato dei luoghi.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Non richiesta per la tipologia di bene trattato

13. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'elaborato planimetrico depositato agli atti (18/11/2022) si indicano i seguenti confini di proprietà:

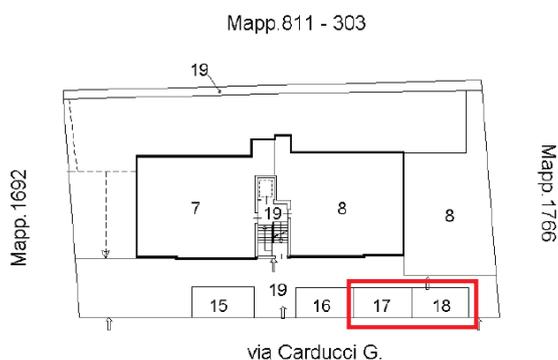
sub 17:

- nord con il sub 19 b.c.n.c.
- est con il sub 18
- sud con viabilità comunale via Carducci
- ovest con il sub 16

sub 18:

- nord con il sub 19 b.c.n.c.
- est con il 19 b.c.n.c.
- sud con viabilità comunale via Carducci
- ovest con il sub 17.

N.B. come da elenco subalterni allegato alla relazione, il sub 19 definisce un bene comune non censibile a tutti i subalterni (area scoperta, area di manovra e rampa, marciapiedi, vano scala ed ascensore, area per deposito rifiuti)



PIANO TERRA

14. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Ponte San Nicolò è un comune italiano di 13 354 abitanti della provincia di Padova in Veneto.

Il paese sorge sul confine sud-est del comune di Padova. Si sviluppa attorno alla Strada statale 516 Piovese ed è attraversato dal canale Roncajette, un tratto del fiume Bacchiglione.

Negli ultimi decenni è stato oggetto di una sensibile crescita demografica, limitata però rispetto ai piani urbanistici degli anni '80, in quanto la popolazione è sempre rimasta al di sotto dei 15.000 abitanti.

La presente relazione fa riferimento a due posti auto scoperti individuati con la costruzione di un fabbricato condominiale nel tratto terminale (strada chiusa di via Carducci nel comune di Ponte San Nicolò nei pressi del confine comunale con Padova.

I due posti auto sono collocati con il lato lungo parallelo alla viabilità comunale ma all'interno della proprietà condominiale.

Dagli elaborati progettuali depositati agli atti del comune i due posti auto risultano avere una superficie di mq 12.50 circa, sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls di colore grigio, sono delimitati con mattoncini del medesimo materiale con colorazione più scura, non presentano caditoie per lo scolo delle acque piovane, il sub 18 è collocato nella parte più a est del lotto e lambisce con il lato corto l'area conferimento rifiuti; il sub 17 confina con il sub 18 nel suo lato più corto; al momento del sopralluogo risultavano liberi e sgombri da materiali, privi di elementi dissuasori.

15. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono da ritenersi indicative in quanto ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali con relative approssimazioni e arrotondamenti, senza effettuare alcun rilievo in loco.

SUB 17 ml 2.50 x ml 5.00 = mq 12.50

SUB 18 ml 2.50 x ml 5.00 = mq 12.50

16. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione. Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla normale tecnica costruttiva, è stata verificata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali

17. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Non risultano allo scrivente contratti di locazione in essere.

18. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

19. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il condominio è amministrato dal Rag. Alessandro Garbo via Don L. Callegaro n. 4 35020 Due Carrare (PD)

Cell. + [REDACTED] - Cell. + [REDACTED] e-mail: info@amministrazionigarbo.it.

Considerato che non si conoscono a priori i tempi dell'aggiudicazione del bene, al fine di conoscere esattamente gli importi contabili definitivi¹ sarebbe opportuno prima dell'aggiudicazione definitiva fare una verifica di aggiornamento dell'importo, tutte le spese di gestione e di amministrazione del bene resteranno a carico della parte acquirente.

¹ Alla data del 07.02.2024 non risultavano sospesi condominiali.

20. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo.

La valutazione di ciascun lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il posto auto.

I valori ricavati sono 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 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. Il valore di stima determinato è stato corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

DIRITTO VENDUTO:

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento dal sito del

Borsino Immobiliare (quotazione box e posti auto)

Valore minimo Euro 231 | valore medio Euro 277 | valore massimo Euro 324

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti e mediati in funzione di età, qualità e manutenzione, orientamento, accessibilità, stato conservativo, sulla base di indagini di mercato e perizie di stima riferite ad immobili nello stesso complesso.

Valore di stima posto auto catastalmente individuato al foglio 1 particella 1950 sub 17

Euro 2.800 x -15% = **euro 2.380** (duemilatrecentottanta/00);

Valore di stima posto auto catastalmente individuato al foglio 1 particella 1950 sub 18

Euro 2.800 x -15% = **euro 2.380** (duemilatrecentottanta/00)

Le superfici lorde sotto riportate sono state rilevate graficamente dai grafici edilizi e catastali con opportune approssimazioni e arrotondamenti.

Il valore di stima sopra determinato è stato corretto in funzione della scarsa appetibilità commerciale dei beni, per l'assenza di garanzie e tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

Conclusioni

Valore di stima posto auto sub 17

Euro 2.800 x -15% = **euro 2.380** (duemilatrecentottanta/00);

Valore di stima posto auto sub 18

Euro 2.800 x -15% = **euro 2.380** (duemilatrecentottanta/00)

Si precisa che nel valore di stima 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, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate 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 si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

capitolo III. PARTICELLE CON DESTINAZIONE VIABILITA' – BRUGINE |PD|

- prive di valore commerciale

1. PREMESSE

La presente relazione tratta la valorizzazione di due porzioni di strada privata individuate nel comune di Brugine (PD) rispettivamente:

- laterale chiusa i via Don Simeone Zordan (*Coordinate Google 45°17'46.8"N 11°59'20.7"E*)



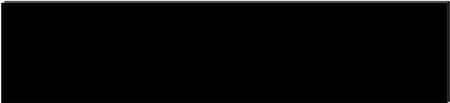
- laterale chiusa di via Ardoneghe (*Coordinate Google 45°19'16.8"N 11°58'53.1"E*)



Entrambe le viabilità sono a servizio delle unità immobiliari che vi prospettano o che sorgono lungo la strada e presentano una servitù di passaggio di fatto per il transito con qualsiasi mezzo nei tratti interessati.

Trattandosi di beni privi di valore e di appetibilità commerciale, si ritiene non conveniente per la Procedura effettuare indagini presso le competenti conservatorie immobiliari e far produrre le relazioni storico ventennali con la generazione di nuovi costi che non verrebbero poi assorbiti dalla vendita dei beni.

Si ometterà pertanto il relativo capitolo, rimanendo comunque a disposizione del Curatore qualora ne rilevasse la necessità.



2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- visura catastale per soggetto.

E' stato effettuato un sopralluogo presso il settore edilizia privata del comune di Brugine (PD) per la verifica di eventuali vincoli che possano interessare le particelle in oggetto e reperendo la seguente documentazione:

- estratti P.R.G. e N.T. A.

È stato eseguito un sopralluogo nel sito oggetto di perizia in data 28 novembre 2023 nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Al fine di non ripetere in modo sterile le medesime informazioni già prodotte nel presente elaborato si rimanda a quanto indicato a pagina 5 della relazione.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA

Si riportano di seguire i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 09.01.2024, limitatamente ai beni siti a Codevigo (PD), oggetto della presente relazione, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

IMMOBILE 5 - COMUNE DI BRUGINE (PD) - Catasto Terreni

- Foglio **2** Particella **320**

Redditi: dominicale euro 1,08

agrario euro 0,99

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: A2d) A22e)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 212 mq

IMMOBILE 6 - COMUNE DI BRUGINE (PD) - Catasto Terreni

- Foglio **2** Particella **321**

Redditi: dominicale euro 1,13

agrario euro 1,04

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: A2d) A22e)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 223 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 6

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

deriva dall'atto: Atto del 19/11/2019 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 28823 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 29823.3/2019 Reparto PI di PADOVA in atti dal 22/11/2019

IMMOBILE 7 - COMUNE DI BRUGINE (PD) - Catasto Terreni

- Foglio **2** Particella **304**

Redditi: dominicale euro 0,28

agrario euro 0,19

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 41 mq

Intestazione attuale degli immobili al n. 7

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

Deriva da:

Atto del 17/04/2018 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 28061 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9785.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 20/04/2018

IMMOBILE 8 - COMUNE DI BRUGINE (PD) - Catasto Terreni

- Foglio **12** Particella **563**

Redditi: dominicale euro 0,28

agrario euro 0,19

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 41 mq

Intestazione attuale degli immobili al n. 7

[REDACTED]

Proprietà per 3/10

Deriva da:

Atto del 17/04/2018 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Sede PIOVE DI SACCO (PD)
Repertorio n. 28061 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9785.1/2018
Reperto PI di PADOVA in atti dal 20/04/2018

5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Limitatamente ai beni immobili oggetto di perizia si riscontra la corrispondenza di quelli riportati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento con quelli riportati nella visura catastale.

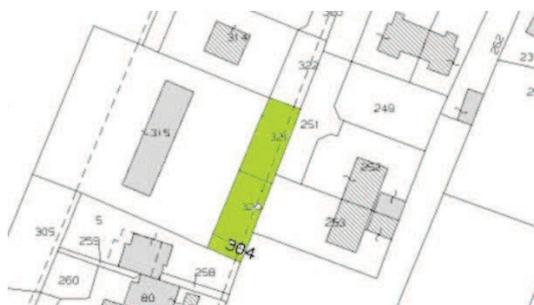
6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE

Dalla tavola 13.3.1. Brugine centro P1.1. del dicembre 2023 del Piano degli Interventi – variante 20 in scala 1.2000 si individua l'area di **via Don Simeone Zordan** ricadente in zona territoriale omogenea C2.1/4 regolamentata dall'rt. 9 delle NTO "residenziali di espansione inedificate". Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi. Nella zona "C2-1" l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, ed alla stipula della convenzione.

Dalla tavola 13.1.1 zonizzazione nord – intero territorio comunale del dicembre 2023 del Piano degli Interventi – variante 20 in scala 1.2000 si individua l'area di **via Ardoneghe** ricadente in zona territoriale omogenea C2.1/4 regolamentata dall'rt. 9 delle NTO "residenziali di espansione inedificate ricadente in zona agricola, la zona di interesse non è rappresentata in una specifica cartografia in scala 1.2000 perché periferica.

7. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente con data 18/11/2022 si indicano a seguire le particelle facenti parte di un unico blocco della viabilità laterale di via Ardoneghe (304 – 320 – 321):



- nord con il la particella 322;
- est con le particelle 251 e 253;
- sud con la particella 5;
- ovest con la particella 315.

Con riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente con data 18/11/2022 si evidenzia a seguire la particella facente parte della laterale chiusa di via Don Simeone Zordan



- nord con le particelle 601 e 604;
- est con la particella 573 – Via Don Simeone Zordan;
- sud con le particelle 584 e 602;
- ovest con la particella 601.

44

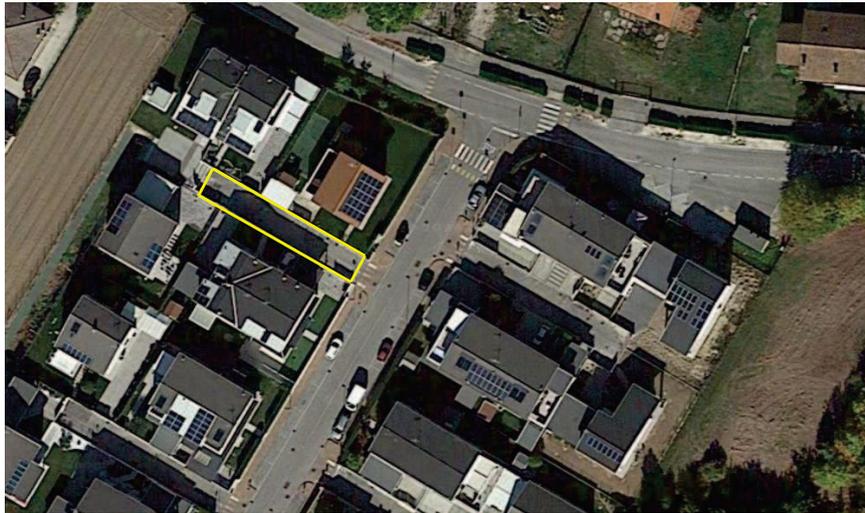
8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il comune di Brugine è situato nella pianura a sud di Padova, da cui dista circa 17 chilometri, ed è bagnato dai corsi d'acqua Fiumicello e la Scilla.

Brugine confina, a est con il comune di Piove di Sacco, a nord con Legnaro e Sant'Angelo di Piove di Sacco, ad ovest e a sud-ovest con Bovolenta e Polverara, e a sud con Pontelongo. Il numero di abitanti residenti è di 7.156.

Laterale chiusa di via Don Simeone Zordan

Si tratta di un tratto di strada di penetrazione a servizio di alcune abitazioni interne rispetto alla viabilità principale, presenta larghezza di circa 5 ml c.a. con una lunghezza di circa 33.8 ml, risulta in comproprietà di otto diversi soggetti. Ha pavimentazione in asfalto, le recinzioni delle singole proprietà delimitano la strada senza la presenza di alcun marciapiede. Superficie catastale complessiva mq 169.



Laterale chiusa di via Ardoneghe

Si tratta di un tratto di strada di penetrazione a servizio di diverse abitazioni che prospettano sulla medesima via, presenta larghezza di circa 10.20 ml (asse fosso ora tombinato) con una lunghezza di circa 46.5 ml, risulta in comproprietà di otto diversi soggetti. Ha pavimentazione in asfalto, non sono presenti marciapiedi, la sezione stradale lungo il percorso subisce diversi restringimenti di carreggiata, il tratto in esame rappresenta la parte più larga. Siamo in posizione periferica a nord est del territorio comunale, il traffico di passaggio è limitato ai soli residenti.



Sono presenti alcuni osti auto delimitati con segnaletica a terra lungo le recinzioni ovest della via. Superficie catastale complessiva mq $(212+223+41) = \text{mq } 476$.

9. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI



Le superfici derivano dalle visure catastali senza aver effettuato alcun rilievo in loco. Potrebbero differire dalle dimensioni reali che andrebbero ricavate con uno strumento satellitare.

Via Don Simeone Zordan mq 169 – proprietà 3/10

Via Ardoneghe mq catastali 476 – proprietà 1/1

10. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo delle particelle catastali, durante il sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi.

Dalla verifica effettuata, è stata verificata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con le delimitazioni delle mappe catastali.

11. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Non risultano allo scrivente contratti di locazione in essere.

12. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

46

13. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle informazioni acquisite dallo scrivente, le proprietà non risultano soggette a una gestione condominiale.

14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro destinazione e ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene che i due tratti di viabilità siano privi di appetibilità commerciale e il loro valore possa essere assunto **pari a zero**.

Selvazzano Dentro 269.04.2024

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini



A handwritten signature in cursive script, followed by a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "MAURO BASSINI", and "N° 1213". The word "ORDINE" is written vertically on the left side of the stamp.