

Tribunale Ordinario di Padova
Sezione Civile e Fallimentare
Giudice Delegato: Dott. Vincenzo CANTELLI
Consulenza Tecnica d'Ufficio



Porzione est di schiera con Garage - via Battaglia n. 179 | Albignasego | Coordinate Google 45°21'18.0"N 11°50'09.5"E

1

Fallimento n. 53/2016

legale in

avente ad oggetto il commercio di materiali metallici, ferrosi e non ferrosi, legalmente rappresentata

con sede

di Padova dichiarato con sentenza n. 53/16 depositata il 14.03.2016

Curatore fallimentare: Dott. Remo Davì con studio Padova.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Enrico Bernardi n. 1 Palazzo A
35030 Rubano PD
studio@architettobassini.it

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO.....	3
2.	PREMESSE	3
3.	INDAGINI SVOLTE	4
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	4
5.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	6
6.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.).....	6
7.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO.....	7
8.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	8
9.	STORIA CATASTALE.....	11
10.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	11
11.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	12
12.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	13
13.	CONFINI DI PROPRIETA'	14
14.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	15
15.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	17
16.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.	17
17.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	18
18.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	18
19.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	18
20.	ELENCO ALLEGATI:	21

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto Mauro Bassini, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova, è stato nominato in data 30.03.2016 per la stima degli immobili del fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott.ssa Maria Antonia Maiolino.

Successivamente a seguito dell'estensione del fallimento intervenuto in data 27.07.2018 è stato incaricato dalla Curatela per eseguire la stima del bene immobile intestato

In data 09.11.2023 veniva eseguito il sopralluogo all'interno dell'immobile sito nel comune di Albignasego |PD| in via Battaglia n. 179

Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobili 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.

3

2. PREMESSE

La presente relazione fa riferimento alla porzione di testa lato ovest del blocco a schiera con destinazione residenziale su scoperto pertinenziale privato e comune condominiale, sito in via Battaglia n. 179 ad Albignasego (PD).

L'unità immobiliare si abbina all'adiacente garage di proprietà, realizzato anch'esso a schiera su edificio staccato ad un unico piano fuori terra, posto a sud¹ dell'unità principale, fronteggiante la stessa.

Si fa presente che l'incarico:

- non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo;
- non prevede 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
- non prevede 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 riconoscere a vista e mediante

¹ Lato ovest

misure a campione effettuate in fase di sopralluogo.

3. 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 delle Entrate 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 elaborato planimetrico N.C.E.U.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- verifica delle pratiche edilizie e copia dell'ultimo stato autorizzato, agibilità.

È stato eseguito sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota.

4

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

Nota di trascrizione

- Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (allegato 1), rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Ufficio Provinciale di PADOVA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 38884

Registro particolare n. 27597 Presentazione n. 1 del 23/10/2023

SEZIONE A - GENERALITÀ

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	27/07/2018	Numero di repertorio 53
Autorità emittente	TRIBUNALE	Codice fiscale 80024820286
Sede	PADOVA (PD)	

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

SEZIONE B – IMMOBILI

Immobile n. 1

Comune A161 - ALBIGNASEGO (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8 Particella 501 **Subalterno 7**

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 32 metri quadri

Indirizzo BATTAGLIA N. civico 179

Piano T

Immobile n. 2

Comune A161 - ALBIGNASEGO (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8 Particella 501 **Subalterno 11**

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani

Indirizzo BATTAGLIA N. civico 179/3

Piano T-1

SEZIONE C - SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL SOCIO

Sede

Codice fiscale –

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTROLLO

Cognome

Nome

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

5

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

I dati riportati nella trascrizione della sentenza dichiarativa (allegato 1) di fallimento **corrispondono** a quelli rilevati presso l'agenzia del territorio con visura in data 12.03.2024 (allegato 2).

6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.).

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 12.03.2024, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato (allegati b - c).

COMUNE DI ALBIGNASEGO - Catasto Fabbricati

Immobilie 1

- Foglio 8 Particella 501 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 8 Particella 501

VIA BATTAGLIA n. 179 Piano T

Rendita: euro 84,29

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq

Dati di superficie

Totale: 39 mq

Immobilie 2

- Foglio 8 Particella 501 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 8 Particella 501

VIA BATTAGLIA n. 179/3 Piano T-1

Rendita: euro 805,67

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie

Totale: 168 mq

Totale escluse aree scoperte: 143 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2

6

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/07/2014 Pubblico ufficiale ATTIANESE VINCENZO Sede ALBIGNASEGO (PD)
Repertorio n. 14157 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
17036.1/2014 Reparto PI di PADOVA in atti dal 01/08/2014.

COMUNE DI ALBIGNASEGO - Catasto Terreni (allegato 2)

Foglio 8 Particella 501

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Superficie: 3.577 mq

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 01/12/2006 Pratica n. PD0262902 in atti dal
01/12/2006 (n. 262902.1/2006).

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

Aggiornamento al 13.09.2019 e successivo aggiornamento al 12.03.2024

COMUNE DI ALBIGNASEGO

Catasto Fabbricati Foglio 8 particella

501 sub. 7 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 11 Via Battaglia n. 179/3 Piani T-1 Cat. A/2 vani 6,5

unità facenti parte del fabbricato edificato sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 8
particella **501** di mq. 3577 Ente Urbano

Nel ventennio il bene in Comune di Albignese censito al Catasto Terreni Foglio 8 particelle 4
di are 15.16 Ente Urbano – **174** di are 43.67 – **136** di are 9.25 – **137** di are 12.10, era di
proprietà della ditta:

“ – proprietaria

1/1

- con atto di compravendita in data 31.07.2014 Rep. 14.157 Notaio Vincenzo Attianese
di Albignese Trascritto a Padova il 01.08.2014 ai n.ri 23.633/17.036 la “

” con

ha venduto

– il

bene in Comune di Albignese censito al Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle **501
sub. 11** e **501 sub. 7**, unità costituenti parte di un fabbricato trifamiliare con annesso
corpo di fabbrica accessorio, insistente sulla medesima area, eretto sull'area di cui
alla particella **501** Ente Urbano di mq. 3577, passa alla ditta:

proprietà 1/1

ATTUALE PROPRIETARIA

8. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

COMUNE DI ALBIGNASEGO

Catasto Fabbricati Foglio 8 particella

501 sub. 7 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 11 Via Battaglia n. 179/3 Piani T-1 Cat. A/2 vani 6,5

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Padova il 01.08.2014 ai n.ri 23.635/3.693 per €. 300.000,00 Capitale €. 150.000,00 anni 15 con atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 31.07.2014 Rep. 14.159 Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego a favore:

con domicilio eletto in

a carico:

Colpisce:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

501 sub. 7 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 11 Via Battaglia n. 179/3 Piani T-1 Cat. A/2 vani 6,5

2. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Padova il 26.02.2015 ai n.ri 5.678/836 per €. 400.000,00 Capitale €. 200.000,00 anni 2 con atto di concessione a garanzia di apertura di credito in data 24.02.2015 Rep. 14.606 Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego a favore:

a carico:

quali terzi datori d'ipoteca

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via Enrico Bernardi n. 1 Palazzo A
35030 Rubano PD
studio@architetto bassini.it

“

quale debitore non datore

Colpisce oltre ai beni in ditta

quelli

in ditta

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

501 sub. 7 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 11 Via Battaglia n. 179/3 Piani T-1 Cat. A/2 vani 6,5

3. **IPOTECA** iscritta a Padova il **08.05.2018** ai n.ri **17.178/2.920** per €. 830.959,06 Capitale €. 415.479,53 con atto in data 07.05.2018 Rep. 2015/7718 /

a favore:

a carico:

Colpisce:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

501 sub. 7 Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 11 Cat. A/2 vani 6,5

9

4. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Trascritta a Padova il **30.04.2019** ai n.ri **16.966/10.723 emessa in data 19.07.2018** Rep. 130 Tribunale di Padova

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

a carico:

5. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Padova il **26.02.2015** ai n.ri **5.678/836** per €. 400.000,00 Capitale €. 200.000,00 anni 2 con atto di concessione a garanzia di apertura di credito in data 24.02.2015 Rep. 14.606 Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego

a favore:

a carico:

quali terzi datori d'ipoteca

“

quale debitore non datore

Colpisce:

in ditta

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

501 sub. 6 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 15 Via Battaglia n. 179/2 Piani T-1 Cat. A/2 vani 9

in ditta

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

501 sub. 10 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 13 Via Battaglia n. 179/1 Piani T-1 Cat. A/2 vani 7

in ditta

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

501 sub. 7 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 11 Via Battaglia n. 179/3 Piani T-1 Cat. A/2 vani 6,5

6. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Padova il 23.10.2023 ai n.ri
27.597/38.884 emessa in data 19.07.2018 Rep. 130 Tribunale di Padova

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

a carico:

Colpisce:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle

501 sub. 7 Via Battaglia n. 179 Piano T Cat. C/6 mq. 32

501 sub. 11 Via Battaglia n. 179/3 Piani T-1 Cat. A/2 vani 6,5

9. STORIA CATASTALE

La particella La particella 501 di mq. 3.577 Ente Urbano Catasto Terreni deriva dalla fusione delle particelle 501 di are 18.88 – 503 di are 9.58 – 505 di are 7.31 come da Tipo mappale del 01.12.2006 n. 262902.1

La particella 501 di mq. 1888 deriva dall'originaria particella 488 di mq. 3646 come da frazionamento del 01.12.2006 n. 262902.1

La particella 488 di mq. 3646 deriva dalla particella 375 di mq. 3646 come da tipo mappale del 10.05.2005 n. 131261.1

La particella 375 di mq. 3646 Ente Urbano deriva dall'originaria particella 174 di are 38.47 come da tipo mappale del 14.03.1980 n. 489.1

Sulla particella 501 di mq. 3.577 Ente Urbano insistente il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto censite al Catasto Fabbricati Foglio 8 particelle 501 sub. 7 – 501 sub. 11 La particella 501 sub. 7 deriva dalla denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 15.11.2007 n. 30128.1, dalla denuncia per demolizione e nuova costruzione del 27.07.2007 n. 23808.1 dalla particella 488, quest'ultima derivante dalla denuncia di nuova costituzione del 26.09.2005 n. 4202.1

La particella 501 sub. 11 deriva dalla denuncia di variazione per ridefinizione di B.C.N.C. del 10.01.2014 n. 1776.1 dalle particelle 501 sub. 1 – 501 sub. 2 – 501 sub. 3 – 501 sub. 4, quest'ultime derivanti dalla denuncia per demolizione e nuova costruzione del 27.07.2007 n. 23808.1 dalla particella 488, quest'ultima derivante dalla denuncia di nuova costituzione del 26.09.2005 n. 4202.1.

In data 12.03.2024 lo scrivente ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dello stato ipotecario per la verifica presso la conservatoria dei registri immobiliari di Padova dell'esistenza di nuove formalità; il controllo a quella data ha fornito esito negativo (allegato 3).

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

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PRG.

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., variante 22 "intero territorio comunale zona ovest" scala 1.5000, elaborato 1.1.1. (allegato 4) e dall'elaborato 05.02.03 scala 1.2000 (allegato 4) "zona significativa produttiva nord" l'area oggetto di perizia ricade in Z.T.O. D1/5b - DI COMPLETAMENTO, in parte ricade in fascia di rispetto stradale e fluviale e in aree sottoposte a vincolo ambientale.

- Corsi d'acqua /DLgs. 42/2004 art. 142, primo comma, lettera c) - art.52.2;

- Zone di tutela (L.R. 11/2004 art. 41, lett. g, punto 2) - art.49.1.2.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente all'art. 21 e 27 delle vigenti N.T.A. (allegato 4).

B) PRATICHE EDILIZIE.

Dalla verifica presso gli archivi comunali si è potuto reperire:

- Permesso di Costruire n. 129/2005 Prot. n. 29885/2003 rilasciato in data 05.12.2005 a _____ per lavori di ristrutturazione fabbricato trifamiliare ad uso civile abitazione (allegato 5);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 2007d090 del 30.03.2007 prot. 10987 modifiche di varia natura, tramezzature interne, spostamento fori, travi in legno su solaio inclinato di copertura (allegato 5).
- Certificato di Agibilità Prot. n. 984/2007 rilasciato in data 11.07.2008 per tre porzioni a schiera e due garage (allegato 5).

11. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Risulta impossibile per lo scrivente 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.

Risulta impossibile 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, durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità sia interne che esterne rispetto agli elaborati grafici reperiti in Comune che vengono di seguito descritte.

Abitazione – sub 11 (piano terra): il bagno si apre direttamente sul soggiorno, al posto dell'antibagno è stato realizzato un piccolo ripostiglio di forma diversa rispetto a quanto autorizzato, dovrà essere ripristinato quanto autorizzato.

Al primo piano l'altezza minima misurata sotto trave in corrispondenza del muro perimetrale risulta essere circa 2,45 ml contro i 2,25 ml riportati nei grafici architettonici; l'altezza massima risulta essere circa 3,54 ml contro i 3,65 ml riportati nella pianta del piano secondo degli elaborati grafici.

Ne deriva una altezza media autorizzata pari a ml 2.95 e una altezza media sotto trave misurata 2.99 ml (compresa nelle tolleranze costruttive D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia Art. 34-bis L) <https://www.ingenio-web.it/articoli/d-p-r-380-2001-testo-unico-edilizia-art-34-bis-l-tolleranze-costruttive/>.

Nello scoperto privato è presente una casetta in legno per il ricovero attrezzi non prevista dal

progetto, deve essere rimossa.

Garage – sub 7: sostanzialmente conforme.

La regolarizzazione delle opere realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione ed in difformità dai titoli abilitativi rilasciati deve essere effettuata mediante:

- Demolizione / rimozione delle strutture esterne non sanabili;
- SCIA a sanatoria per le opere difformi.

Demolizione / rimozione

Considerate le strutture esterne realizzate in assenza o in difformità da titolo abilitativo, è indicato il ripristino dello stato autorizzato, con lo smontaggio della tettoia e la rimozione della casetta in legno lato nord della porzione abitativa tra l'edificio e la recinzione (a cura e spese di parte acquirente).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività a Sanatoria

Per sanare le modifiche esterne ed interne realizzate in difformità dal titolo abilitativo è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a Sanatoria, che comporta il pagamento della sanzione amministrativa di euro 1.000,00 e dei diritti di segreteria per la presentazione della pratica oltre alle spese tecniche.

Il bagno al piano terra dovrà essere dotato di antibagno.

I costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere abusive sono relativi alla presentazione della pratica a sanatoria, con relative sanzioni amministrative, alla demolizione delle opere esterne realizzate in assenza di autorizzazione, alla realizzazione dell'antibagno, alle spese catastali di aggiornamento e regolarizzazione; comprendono tutti i ripristini e demolizioni necessarie, e ammontano approssimativamente a circa 8.000,00 Euro al netto di Iva e oneri fiscali.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, i conteggi definitivi verranno ricavati sulla base di un dettagliato rilievo e preventivi effettuati da Ditte specializzate, a seguito di verifica con il comune e del deposito della pratica definitiva.

Il bene è venduto a corpo e non a misura ed eventuali modifiche, migliorie, aggiornamenti saranno effettuate a cura e spese di parte acquirente (es. chiusura porta garage comunicante con unità adiacente di altra ditta).

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti di cui al D.M. 27.03.2008 e allegata alla presente.

In base agli Attestati di Prestazione Energetica allegati agli atti di compravendita forniti dalla proprietà, oramai scaduti ma utili per fornire delle indicazioni di massima risulta quanto

segue:

- abitazione sub 11: Classe Energetica D – APE emesso in data 17.12.2013 codice 201312°017-FMC2, validità 10 anni.

Sarà comunque necessario ottenere un nuovo certificato di prestazione energetica che potrebbe anche variare quanto indicato nel precedente.

13. CONFINI DI PROPRIETA'

Premesso che non risulta possibile 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, si rileva che la particella 501, del foglio 8 del Catasto Terreni, Comune di Albignasego, confina:

a sud con le particelle 80, 486, stesso Comune e foglio;

ad est con la particella 502, stesso Comune e foglio;

a nord con la particella 502, stesso Comune e foglio;

a ovest con via Battaglia.

Appartamento sub 11 - Garage sub 7

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 501 del Foglio 8 del Catasto Fabbricati, Comune di Albignasego, il **subalterno 11 confina** come segue:

a sud con il sub 14 (BCNC);

ad est con il sub 15;

a nord con la particella 502, stesso Comune e foglio;

a ovest con il sub 14 (BCNC).

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 501 del Foglio 8 del Catasto Fabbricati, Comune di Albignasego, il **subalterno 7 confina** come segue:

a sud con il sub 14 (BCNC);

ad est con il sub 6;

a nord con il sub 14 (BCNC);

a ovest con il sub 14 (BCNC).



Individuazione con freccia blu del tratto di recinzione non ancora realizzata

Nota: La porzione ovest della recinzione nord² della particella 501 non è ancora materializzata in loco, l'estratto di mappa (allegato 2) dell'elaborato peritale individua esattamente la consistenza della particella 501 che nel confine nord è rappresentata da un'unica linea-retta con direzione est – ovest.

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

Il complesso immobiliare in oggetto è sito in via Battaglia n. 179 ad Albignasego, limitrofo alla zona industriale, vicino alla tangenziale di Padova e comodo alle principali arterie di collegamento.

Il lotto è accessibile attraverso un cancello carraio ed uno pedonale, arretrati rispetto alla strada, recintato con rete metallica retta da pali su zoccolo in calcestruzzo protetta da siepi.

Lungo il confine nord manca una parte di recinzione, che andrà realizzata al fine di separare lo scoperto comune dall'area di pertinenza del capannone artigianale adiacente (rif. immagine precedente).

Il complesso edilizio, realizzato nel 2008, è composto da un edificio trifamiliare a schiera e da un blocco con garage e taverna a schiera, disposti parallelamente tra loro, dotati di un ampio scoperto comune tenuto principalmente a verde, con marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati con piastrelle da esterno e percorsi carrai con pavimentazione in ghiaio.

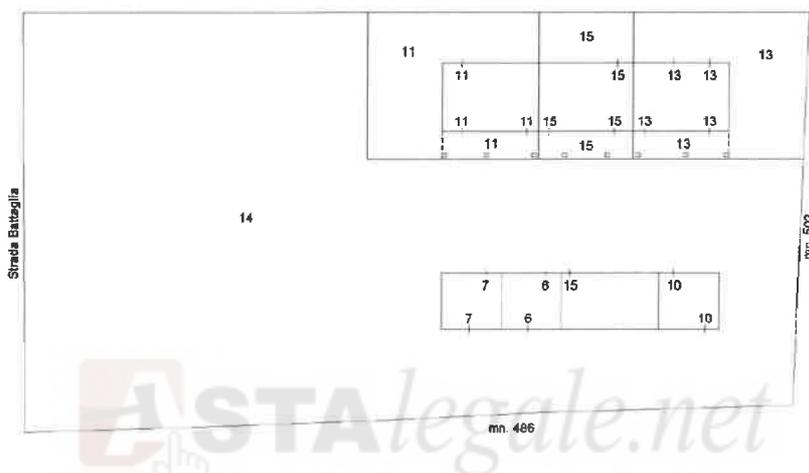
Entrambi gli edifici hanno prospetti intonacati e tinteggiati di colore rosso, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, lattonerie in metallo, le abitazioni sono dotate di portico comune con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, i terrazzi del primo piano hanno parapetto

² La freccia blu individua il tratto di recinzione ricadente nell'area verde che non è ancora stata realizzata. La fascia di terreno a nord di tale dividente ricade in altra proprietà (particella 502) e pertanto non è compresa nella parte comune della particella 501

in muratura in parte intonacato e tinteggiato come i prospetti ed in parte in mattoni faccia vista.

In base alle informazioni fornite dalla proprietà, tutto il corpo dei garage dovrebbe essere riscaldato con unica caldaia e termosifoni in metallo. Per renderlo indipendente sarà necessario effettuare lo stacco con la realizzazione di un nuovo impianto autonomo.

Gli spazi esterni (sub 14 bene comune non censibile) sono ad uso comune, ciascuna abitazione è dotata di una porzione di portico e di scoperto tergale esclusivo, sebbene catastalmente risultino puntualmente individuate, di fatto non sono presenti in loco delimitazioni fisiche tra le diverse proprietà.



16

LOTTO UNICO | Appartamento sub 11 – garage sub 7

Appartamento sub 11: Porzione di testa dotata di portico e ampio cortile esclusivo, attualmente privi di delimitazioni fisiche, composta al piano terra da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio e bagno, ed al primo piano da disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, entrambe con accesso al terrazzo e un bagno.

L'unità si presenta in discreto stato di manutenzione: infissi esterni in legno laccato bianco con vetro camera, scuri in legno verniciati di colore verde, soglie in marmo, pavimenti in gres effetto legno, porte interne con anta in legno tamburato, le pareti dei bagni hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio di copertura a falde inclinate ha travi in legno a vista.

In base a quanto appurato, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo di tipo a pavimento con caldaia collocata nel ripostiglio, impianto di condizionamento con split nella zona giorno e nel corridoio della zona notte, aspirapolvere centralizzato, allarme perimetrale (non si è in grado di esprimersi in merito alla funzionalità degli impianti).

Garage sub 7: ampio garage doppio dotato di portone basculante motorizzato, accessibile anche da una porta pedonale e collegato all'unità adiacente (sub 6) appartenete ad altra

proprietà.

Il portone basculante di colore verde è motorizzato, la porta finestra e la finestra hanno infisso in legno laccato bianco con vetro camera e scuri in legno verniciati di colore verde, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

In base alle informazioni fornite dalla proprietà, tutto il corpo dei garage è riscaldato con unica caldaia e termosifoni in metallo (non si è in grado di esprimersi in merito all'impianto di riscaldamento e alla sua funzionalità. Per renderlo indipendente sarà necessario effettuare lo stacco e nuovo impianto autonomo.

15. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici e catastali con relative approssimazioni e arrotondamenti.

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...)

sub	Destinazione d'uso dei locali	piano	superficie lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
11	residenziale	T	74,82	1	74,82
	portico	T	27,65	0,3	8,30
	residenziale	1	69,38	1	69,38
	terrazza	1	14,75	0,3	4,43
	giardino esclusivo	T	178,00	0,1	17,80
7	garage	T	38,70	0,5	19,35
	superficie commerciale				194,07

La superficie commerciale non comprende la parte di scoperto ad uso comune identificata come B.C.N.C. a sensi dell'art 1117 del CC.

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

Lo stato di fatto NON corrisponde con le planimetrie catastali.

Abitazione – sub 11: il bagno si apre direttamente sul soggiorno, al posto dell'antibagno è

stato realizzato un piccolo ripostiglio di forma diversa che ospita il locale caldaia. Al primo piano l'altezza minima misurata sotto trave risulta essere circa 2,45 ml contro i 2,25 ml riportati nei grafici, l'altezza massima risulta essere circa 3,54 ml contro i 3,65 ml riportati nei grafici del piano secondo (incongruenza con la misura riportata in sezione).

Nello scoperto privato, lato nord, è presente una casetta in legno per il ricovero attrezzi, da demolire.

Garage – sub 7: sostanzialmente conforme.

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

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in uso alla fallita, non risultano contratti di locazione in essere con terzi.

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. 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, del sistema costruttivo, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico, 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 prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, i costi indicativi per la regolarizzazione edilizia e catastale, i costi per la realizzazione del tratto di recinzione mancante, la presenza di comproprietari estranei alla procedura e l'indivisibilità dei beni, la promiscuità degli spazi esterni e gli impianti in comune, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

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

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati

Osservatorio Immobiliare per la zona di riferimento (stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 1.100 – 1.450.

Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di prima fascia (trattasi della porzione di testa di abitazione a schiera)

Valore minimo 803,00 – valore medio 947 – valore massimo 1.091

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.

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, considerato che l'unità oggetto di valutazione è la porzione di testa della schiera, si ritiene corretto individuare il seguente valore di stima

PORZIONE DI TESTA DI ABITAZIONE TRIFAMILIARE CON GARAGE sub 11 – sub 7

DIRITTO VENDUTO:

proprietà 1/1 |

Albignasego (PD) Via Battaglia n. 179/3 NCEU Fg 8 Part 501								Proprietà 1/1	
sub	Destinazione d'uso dei locali	piano	superficie lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le [mq]	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di Stima [Euro]	Valore di Stima arrotondato [Euro]	
11	residenziale	T	74,82	1	74,82	1100	82.302,00		
	portico	T	27,65	0,3	8,30	1100	9.124,50		
	residenziale	1	69,38	1	69,38	1100	76.318,00		
	terrazza	1	14,75	0,3	4,43	1100	4.867,50		
	giardino esclusivo	T	178,00	0,1	17,80	1100	19.580,00		
7	garage	T	38,70	0,5	19,35	1100	21.285,00		
	superficie commerciale					194,07		213.477,00	
	Costi per regolarizzazioni edilizie							8.000,00	
	Riduzione per assenza di garanzie							-15%	32.021,55
	Totale generale							173.455,45	173.000,00

19

L'immobile verrà venduto attraverso una procedura competitiva per cui si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie, dei costi di regolarizzazione delle pratiche edilizie e dei costi di regolarizzazione.

Si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per garantire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 173.000,00 Euro

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, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alla pulizia dell'area esterna con il conferimento in discarica dei materiali, 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", nello 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.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Architetto Mauro Bassini

Selvazzano Dentro 21 giugno 2024



The image shows a handwritten signature in cursive, which appears to read 'Mauro Bassini'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ARCHITETTO PRIV. DI PADOVA' around the top edge, 'MAURO BASSINI' in the center, and 'N. 1213' at the bottom. The stamp is partially overlaid by the signature.

20

20. ELENCO ALLEGATI:

0. Documentazione fotografica

1. Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento

2. Documentazione catastale

- Visura per soggetto
- Visura ai terreni
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali

3. Aggiornamento ipotecario

4. Documentazione urbanistica

- Estratto PI scala 1.5000
- Estratto PI scala 1.2000
- Estratto norme tecniche operative

5. Documentazione Edilizia

- Autorizzazione edilizia 2005
- Autorizzazione edilizia 2007 con elaborati grafici
- Agibilità

