

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.D. Dr. Vincenzo Cantelli**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 69/2023 R.G.**

**CURATORE:** dr. Gianfranco Peracin di Padova, via Porciglia n. 14.

**C.T.U.:** arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV  
Aprile n. 13.

**Liquidazione Giudiziale** della società:

\_\_\_\_\_ , con sede  
legale ad \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ , C.F. \_\_\_\_\_ , avente ad  
oggetto l'autotrasporto di merci ed il commercio all'ingrosso di materiali edili e del  
socio accomandatario in proprio \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ ed residente in \_\_\_\_\_

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Sommario**

<b>1. INCARICO - QUESITO</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>3. INDAGINI SVOLTE</b> .....	<b>4</b>
<b>4 LOTTO N. 6</b> .....	<b>5</b>
4.1. DIRITTO PERIZIATO .....	5
4.2. DITTA INTESTATA.....	5
4.3. COMPROPRIETARI .....	5
4.4. UBICAZIONE.....	5
4.5. QUALITÀ.....	5
4.6. DESCRIZIONE CATASTALE .....	5
4.7. CONFINI.....	6

4.8. DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	6
4.9. OCCUPAZIONE .....	9
<b>5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
<b>6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....</b>	<b>10</b>
<b>7. PROVENIENZA.....</b>	<b>12</b>
<b>8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>14</b>
8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
<b>9. STIMA DEL LOTTO N. 6.....</b>	<b>18</b>
<b>10. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>28</b>

## **1. INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dal precedente ill.mo G.D. Manuela Elburgo il 13.09.2023 a seguito dell'Istanza n. 003 del 27.07.2023 presentata dal Curatore, dott. Gianfranco Peracin, per la stima del compendio immobiliare di proprietà della società

nonché per la predisposizione delle pratiche necessarie  
per rendere lo stesso idoneo alla cessione.

## **2. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto

- possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
  3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

\* \* \* \* \*

Dall'esame degli atti è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Abano Terme, via Chiodare n. 14.

Trattasi della **proprietà 7/18** di una casa singola ad uso residenziale dotata di

circostante scoperto esclusivo in parte edificabile.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO N. 6**.

\* \* \* \* \*

### **3. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
  - si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area, richiedendo il relativo C.D.U.;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 18 foto;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\* \* \* \* \*

#### 4 LOTTO N. 6

##### 4.1. DIRITTO PERIZIATO

Proprietà indivisa per la quota di diritto di 7/8.

##### 4.2. DITTA INTESTATA

##### 4.3. COMPROPRIETARI

- nato ad C.F.  
diritto: proprietà indivisa per la quota di 7/18;
- nata a Padova il , C.F.  
diritto: proprietà indivisa per la quota di 4/18.

##### 4.4. UBICAZIONE

Comune di Abano Terme, via Chiodare n. 14 [clicca qui](#).

##### 4.5. QUALITÀ

Casa singola ad uso residenziale innalzata su due livelli, dotata di circostante scoperto esclusivo in parte edificabile.

##### 4.6. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Abano Terme, Fg. 7:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
2324	3	Via Chiodare n. 14 Piano T - 1	A/7	2	12 vani	274 m <sup>2</sup>	€ 1.119,27

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 1 e planimetria catastale: all. n. 2);

costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Abano Terme, Fg. 7, mapp. 2324 di are 16.00, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura

storica per immobile all. n. 4).

#### **4.7. CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 2323 – 1059 – 2326 – 2328 – 2327, stesso Comune e Foglio, via Chiodare.

#### **4.8. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa.

Trattasi di una casa singola ad uso residenziale innalzata su due livelli, dotata di un ampio circostante scoperto esclusivo che può essere trattato in parte come area edificabile. Il tutto ubicato nel Comune di Abano Terme, al civico n. 14 di via Chiodare, percorso ortogonale alla principale via Armando Diaz che consente di raggiungere il centro storico della città termale posto a breve distanza, nonché lo svincolo della brentella "Direttissima per Abano Terme" che congiunge con "curva Boston" della SR 47 "Corso Australia" di primaria importanza nel traffico stradale extraurbano.

Il compendio immobiliare si colloca quindi in contesto urbano consolidato, ben collegato dal punto di vista viario e a breve distanza dai principali servizi, ove la predominante destinazione residenziale prende forma con edifici di contenute dimensioni risalenti alla seconda parte del secolo scorso, alternati a talune recenti rivisitazioni formali di cospicue dimensioni.

Il lotto dalla forma regolare, con andamento prioritario longitudinale, è insediato nel primo tratto meridionale dalla casa con circostante scoperto, preceduta a ponente dai percorsi pedonale e carraio d'accesso pavimentati, collegati alla pubblica via.

A seguire, a settentrione, trova invece spazio l'area edificabile che si traduce in un parco-giardino con essenze botaniche ad alto fusto di cui l'abitazione è sipario.

L'edificio esprime appieno titolo un concetto abitativo, oramai superato, legato a certa architettura, diffusasi principalmente negli anni 60-'70 dello scorso secolo, che vede la costruzione di generosi edifici monofamiliari, solitamente su due piani, contraddistinti da un'importante zona living, con cucina separata, ampio ingresso concepito come luogo di passaggio ma, pur anche, ambiente atto ad accogliere elementi d'arredo. La zona giorno viene associata a lunghi corridoi distributivi centrali per l'accesso agli ambienti del reparto notte.

La costruzione quadrangolare innalzata su due livelli fuori terra, inserendosi a pieno titolo in tale concezione, presenta un impianto distributivo che prevede la giustapposizione di una zona giorno con ingresso centrale, alle retrostanti stanze servite da un corridoio distributivo.

I due livelli che ripeteranno l'assetto geometrico principale, sono fruibili internamente da un vano scala discendente di servizio.

L'alzato, regolare e compatto, viene ingentilito dall'antistante portico del piano terra, con archi a sesto ribassato e pilastri rivestiti in trachite (foto da n. 1 a n. 4).

Il corpo di fabbrica, risalente agli anni '60 dello scorso secolo, ne richiama la tipologia costruttiva con struttura portante mista in c.a. e laterizio; solai in laterocemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in metallo, intonaci esterni al civile.

Il lotto presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **piano terra** (altezza interna: m. 2,75): portico d'accesso di mq 47,20 circa (foto n. 5); vano ingresso centrale, cucina, salotto, disimpegno, studio, camera, bagno, lavanderia, vano scale per il collegamento verticale; il tutto per una superficie lorda di mq 113,00 circa, nonché portico chiuso posto a nord di mq 37,00 circa e veranda meridionale di mq 17,80 circa (foto esemplificative da n. 6 a n. 11);

- **piano primo** (altezza interna: m. 2,85): terrazzo d'ingresso dal dalla scala esterna di mq 17,80 circa, vano ingresso centrale, soggiorno, cucina, corridoio distributivo, due camere ed un bagno, nonchè vano scale per il collegamento sottostante; il tutto per una superficie lorda di mq 113,00 circa; più il poggiolo sul fronte ovest di mq 5,00 circa (foto esemplificative da n. 12 a n. 18);

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: palladiana di marmo (ingresso, cucina, disimpegno p. primo), parquet di legno (salotto e camere p. primo), ceramica (locali p. terra e bagno al p. primo); graniglia (scale interne); trachite euganea (terrazzo esterno

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucine, bagni e lavanderia);

serramenti esterni: infissi in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, nonchè doppio serramento esterno in alluminio anodizzato;

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

ed è inoltre dotato dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, probabilmente risalenti al periodo di costruzione;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore a gas metano, posto nell'apposito vano a elementi scaldanti metallici;

impianto idrosanitario: con sanitari in porcellana bianchi dotati di gruppo miscelatore con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

**Lo scoperto** è sistemato prevalentemente a giardino e si articola su una superficie complessiva di mq 1.360 circa (foto n. 4). Di questo, una porzione nord pari a mq 810 circa verrà valutata sulla base della sua potenzialità edificatoria, mentre i restanti mq 550, verranno considerati e valutati come area pertinenziale al fabbricato esistente.



#### 4.9. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, Il presente lotto risulta occupato senza titolo.

#### 5 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che per l'impianto originario del presente lotto veniva rilasciata L.E. n. 1517 del 28.11.1957 (cfr. all. n. 5) e relativo Permesso di abitabilità del 22.12.1960 (cfr. all. n. 6);
- che veniva poi rilasciata delibera n. 716 prot. n. 871 del 17.01.1962 relativa a "OCCUPAZIONE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE – TOMBINAMENTO FOSSI E COSTRUZIONE MURI DI CINTA" (cfr. all. n. 7);
- che per la ristrutturazione del fabbricato veniva rilasciata L.E. n. 148/73 del 20.05.1975 (cfr. all. n. 8) e relativo Permesso di abitabilità del 08.10.1975 (cfr. all. n. 9);
- che in seguito, per la realizzazione del portico, veniva rilasciata L.E. n. 85/81 del 24.08.1981 (cfr. all. n. 10);
- che per la realizzazione delle opere prive di titolo legittimante veniva poi rilasciata C.E. in sanatoria n. A.147 prot. 15907/85 del 23.12.1989 (cfr. all. n. 11);
- che per la "nuova costruzione di un edificio residenziale di piani tre composto da 10 nuovi alloggi, previa demolizione di un edificio residenziale monofamiliare di piani due" veniva poi rilasciato P.D.C. n. PC06/085 prot. 15699 del 20.12.2006

- (cfr. all. n. 12) e seguenti rinnovi P.D.C. n. PC07/182 prot. 34773 del 15.04.2008 (cfr. all. n. 13), P.D.C. n. 197/2009 prot. 12105 del 26.06.2009 (cfr. all. n. 14);
- che in seguito veniva rilasciato P.D.C. n. 479/2010 prot. 26687 del 05.11.2011 (cfr. all. n. 15) in sostituzione al precedente P.D.C. n. 85 del 20.12.2006 e seguente richiesta di proroga, per il cui rilascio seguiva la richiesta di integrazione documentale (cfr. all. n. 16) ad oggi mai assolta, pertanto il titolo concessorio risulta ora decaduto, quindi per la realizzazione delle opere in esso previsto sarà necessario intraprendere un nuovo iter amministrativo.
- che dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato è emerso che:
- i lavori previsti dal P.d.C. n. PC06/085 prot. 15699 del 20.12.2006 e successive varianti non sono mai iniziati;
  - l'ultimo stato autorizzato è pertanto quello relativo alla C.E. in sanatoria n. A.147 prot. 15907/85 del 23.12.1989, dalla quale non sono emerse discrepanze, quindi il lotto è da considerarsi regolare sotto il profilo amministrativo.

## **6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Abano Terme è dotato di **P.R.G.** "Piano Regolatore Generale" approvato con DGRV n. 4004/1999 e successive varianti (cfr. C.D.U.: all. n. 17).

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area ricade in:

- Sistema di appartenenza: SR "Sistema della residenza" disciplinato dagli artt.: 4, 11, 25 e 26 delle N.T.A.;
- Area: **C "Area consolidata"**  
**i.f.= 1.5 mc./mq. – Hmax= 9 m. "id"**  
- Modalità di intervento: Diretto

- Destinazione d'uso: : **R “Residenza”** disciplinata dagli artt.: 11, 12, 14 26 e 27 delle N.T.A..

- Ricadente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (L.R. n. 17 del 06.06.2017). L'ultima delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata approvata con Delibera C.C. n. 10 del 08.06.2020.

Secondo il **P.A.T.** “PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO” - Adottato con D.C.C. 62 del 06 dicembre 2021:

#### VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

A-Vincoli culturali, paesaggistici e derivanti dalla Pianificazione Superiore Vincoli •

- Sismico - DGR nr 244/2021 - art. 11.7

Pianificazione di livello superiore

- Piano Ambientale dei Colli Euganei - art. 11.1
- Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale - art. 11.8
- Area termale di salvaguardia relativa.

B-Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo Altri Vincoli

- Limite centri abitati - Delibera G.C. n. 191 del 28.09.2015.

#### FRAGILITA'

Compatibilità geologica

- Area idonea - art. 15.1

#### TRASFORMABILITA'

- ATO 2 Ambito urbano del capoluogo

Contenuti strategici

- Aree di urbanizzazione consolidata

Secondo il **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni**- adottato in data 21.12.2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle

Alpi Orientali:

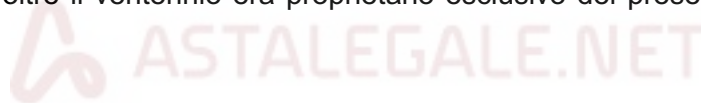
- Aree classificate a Pericolosità Moderata (P1) art. 12 delle NTA del PGRA
- Aree classificate a Rischio Moderato (R1) art. 4 delle NTA del PGRA.

Dalla data di adozione del PAT, le prescrizioni ed i vincoli, unitamente ai contenuti degli artt. 14, 15, 120, e 30 delle NTA, sono immediatamente cogenti e agli stessi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004.

Il P.R.G. mantiene l'efficacia fino all'approvazione del P.A.T. (ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/2004 e s.m.i.), con la sola esclusione delle aree di incompatibilità (art. 22.11).

## 7. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio era proprietario esclusivo del presente lotto il sig.



A.

A seguito della morte del sig. \_\_\_\_\_, avvenuta il giorno \_\_\_\_\_ giusta Denuncia di Successione registrata il \_\_\_\_\_ I Vol. 9990 n. 314 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 22.08.2012 ai nn. 29410/20856 (cfr. all. n. 18) ed il 26.06.2013 ai nn. 20183/13507 (cfr. all. n. 19) e successiva accettazione tacita, trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 14.10.2013 ai nn. 31330/21456 (cfr. all. n. 20), i beni venivano devoluti agli eredi, sig.ri:

-

per la quota di proprietà di 1/3;

-

-

;

-

-

per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno.

A seguito della morte della sig.ra \_\_\_\_\_ a, avvenuta il giorno \_\_\_\_\_ giusta Denuncia di Successione registrata il 23.03.2012 al Vol. 9990 n. 465 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 30.08.2012 ai nn. 30012/21402 (cfr. all. n. 21), e successiva accettazione tacita, trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 14.10.2013 ai nn. 31331/21457 (cfr. all. n. 22), la sua quota di diritto dei beni venivano devoluti agli eredi, sig.ri:

\_\_\_\_\_ che ne divenivano così proprietari per la quota di 1/4 ciascuno.

Successivamente, con atto di Estromissione da comunione e permuta n. 78837 di rep. del 24.09.2013 a rogito notaio Loris Camporese di Abano Terme (cfr. all. n. 23), i sig.ri \_\_\_\_\_, assegnavano a titolo di estromissione da comunione ereditaria alla sorella \_\_\_\_\_ la loro quota ereditata di un negozio ubicato in Comune di Montegrotto Terme, divenendone quest'ultima pertanto proprietaria esclusiva, mentre i fratelli divenivano ciascuno comproprietari per la quota di 1/3 del presente lotto, giusta trascrizione presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 14.10.2013 ai nn. 31329/21455 (cfr. all. n. 24).

In seguito alla morte del sig. \_\_\_\_\_ deceduto il giorno \_\_\_\_\_, giusta Denuncia di Successione registrata il 14.01.2016 al Vol. 9990 n. \_\_\_\_\_

39 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 12.02.2016 ai nn. 4112/2618 (cfr. all. n. 25), e successiva accettazione espressa di eredità, trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 14.04.2016 ai nn. 11897/7510 (cfr. all. n. 26), i beni venivano trasferiti ai sig.ri:

-

per la quota di proprietà indivisa di 4/18.

-

;

per la quota di proprietà indivisa di 1/8;

-

per la quota di proprietà indivisa di 1/8;

che divenivano così proprietari della quota di 7/18 ciascuno.

## **8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso le Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 05.04.2024 (cfr. all. n. 27).

### **8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 34806 R.G. e 24869 R.P. del 26.09.2023** (cfr. all. n. 28):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DI

a carico:

.omissis..;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del 22.06.2023, n. 103/2023 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: non indicato.

diritto: non indicato.

**nn. 36426 R.G. e 25860 R.P. del 05.10.2023** (cfr. all. n. 29):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
DELLA SOCIETA'

a carico:

Soggetto n. 1:

C., .omissis.;

Soggetto n. 2: , .omissis.;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del  
15.06.2023, n. 69/2023 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti:

Soggetto n. 1: Catasto Terreni, Comune di Abano Terme (PD), Fg.21:

mapp. 710, nat. ente urbano di ha 1.44.38;

mapp. 716, nat. terreno di ha 1.34.68;

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 710, nat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Soggetto n. 2: Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 19:

mapp. 970, sub. 12, nat. A/2;

mapp. 970, sub. 44, nat. C/6;

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 12, sub. 2, nat. A/7;

mapp. 12, sub. 3, nat. C/2;

Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme (PD), Fg. 7:

mapp. 930, sub. 4, nat. C/1;

Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Fg. 196:

mapp. 888, sub. 6, nat. A/2;

mapp. 888, sub. 17, nat. C/6;

Catasto Terreni, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 12, nat. ente urbano di are 21.77;

diritto: piena proprietà.

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 970, sub. 16, nat. A/2;

mapp. 970, sub. 45, nat. C/6;

diritto: proprietà per la quota di 1/6.

Catasto Fabbricati, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 7:

mapp. 2324, sub. 3, nat. A/7;

Catasto Terreni, Comune di Abano Terme (PD), Fg. 21:

mapp. 11, nat. terreno di are 58.30;

mapp. 2324, nat. ente urbano di are 16.00;

diritto: proprietà per la quota di 7/18.

## **8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 7999 R.G. e 1250 R.P. del 02.03.2021** (cfr. all. n. 30):

a favore:

a carico: ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 05.02.2021 n. 580/2021 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 652.827,77.



somma iscritta: complessivamente € 1.000.000,00;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 21, mapp. 12 subb. 2 e 3;

Fg. 19, mapp. 970 subb. 12 e 44;

Comune di Montegrotto Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 930 sub. 4;

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Fg. 196, mapp. 888 subb. 6 e 17;

diritto: piena proprietà.

Unità Neg. 2: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 19, mapp. 970 subb. 16 e 45;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 1/6.

Unità Neg. 3: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 2324 sub. 3;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni:

Fg. 21, mapp. 11 di are 58.30;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 7/18.

**nn. 5024 R.G. e 879 R.P. del 11.02.2022** (cfr. all. n. 31):

a favore:

a carico: ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 06.12.2021 n. 6742 di rep. del Tribunale di Vicenza, per la somma di € 57.652,34.

somma iscritta: complessivamente € 72.000,00;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 21, mapp. 12 subb. 2 e 3;

Fg. 19, mapp. 970 subb. 12 e 44;

Comune di Montegrotto Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 930 sub. 4;

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Fg. 196, mapp. 888 subb. 6 e 17;

diritto: piena proprietà.

Unità Neg. 2: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 19, mapp. 970 subb. 16 e 45;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 1/6.

Unità Neg. 3: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati:

Fg. 7, mapp. 2324 sub. 3;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni:

Fg. 21, mapp. 11 di are 58.30;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 7/18.

## **9. STIMA DEL LOTTO N. 6**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle rifiniture, degli impianti in dotazione, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto,

delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

**Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare i seguenti criteri:

- **Abitazione con scoperto esclusivo:** si reputa di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).
- **Area edificabile:** si ritiene di utilizzare il criterio del valore di trasformazione mediante la formula:  $V_t = V_{pf} - K$ ;

ovvero il valore attuale del lotto coincide con il valore del prodotto finale a cui vanno detratti tutti i costi di trasformazione.

Ad ogni singolo lotto verrà poi detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, nonché applicata una riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, per poi determinare alla fine il valore della quota di diritto appartenente ai debitori.

\* \* \* \* \*

**Abitazione con scoperto esclusivo**

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

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

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra

due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc.);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);  
Nessun valore di omogeneizzazione;
- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni).  
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia immobiliare (tutti i beni comparabili sono unità residenziali in fabbricato condominiale).  
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia edilizia.  
Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;
- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);  
Valore di omogeneizzazione per vetustà.

\* \* \* \* \*

### **Scelta dei comparabili**

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti nell'ultimo anno al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 7 (cfr. all. n. 32). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 33). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 12.12.2023, notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro, repertorio 16831 (cfr. all. n. 34); gli immobili oggetto di compravendita

- corrispondono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 33;
2. compravendita del 14.12.2023, notaio Salvatore di Lauro di Abano Terme, repertorio 4007 (cfr. all. n. 35); gli immobili di compravendita corrispondono sempre al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 33;
  3. compravendita del 07.02.2024, notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro, repertorio 17055 (cfr. all. n. 36); gli immobili di compravendita, analogamente al primo comparabile corrispondono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 33;
  4. compravendita del 17.04.2024, notaio Nicolas Marcolina di Padova, repertorio 1910 (cfr. all. n. 37); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato sempre in verde nell'all. n. 33.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
<b>notaio</b>	M. Valmasoni	S. Di Lauro	M. Valmasoni	N. Marcolina
<b>repertorio</b>	16831	4007	17055	1910
<b>data atto</b>	12.12.2023	14.12.2023	07.02.2024	17.04.2024
<b>parti</b>	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
<b>indirizzo</b>	via Chiodare n. 18	via L. Einaudi n. 5	via San Pio X n. 30	via Chiodare n. 2/a
<b>Foglio catastale</b>	7	7	7	7
<b>mappali</b>	2488	1707	2488	2479
<b>subalterni</b>	7-13	11	6-12-15	8-18
<b>cat. catastale</b>	A/2 + C/6	A/7	A/2+ C/6	A/2+C/6
<b>tipologia</b>	appartamento al p. primo + garage p. terra+ posto auto	fabbricato bifamiliare	appartamento al p. primo + garage p. terra+ posto auto	appartamento al p. primo + garage p. terra
<b>prezzo vendita</b>	€ 407.000,00	€ 250.000,00	€ 381.600,00	€ 338.800,00

periodo di costruzione	SCIA del 2022 + Variante 2023+ SCA Abitabilità 2023	LE del 1977 + Abitabilità 1980+ CE sanatoria del 1988 + pdc del 2008 +DIA 2011	SCIA del 2022 + Variante 2023+ SCA Abitabilità 2023	PDC del 2019 + SCIA 2021 + SCA Abitabilità 2021
vetustà dalla costruzione (anni)	2	47	2	5
classe energetica	A4	D	A4	A4
superficie omogeneizzata (mq)	175	205	153,5	131,5
incidenza €/mq	€ 2.325,71	€ 1.219,51	€ 2.485,99	€ 2.576,42

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- Tutti gli immobili comparati sono riferibili al medesimo contesto geografico, garantendo così una maggiore omogeneità di caratteristiche architettoniche;
- il valore unitario massimo dei beni commerciali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 2.576,42/mq circa si riferisce ad un'unità di recente edificazione avente prestazione energetica ottimale (maggiore appetibilità);
- il valore unitario minimo dei beni commerciali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 1.219,51/mq circa si riferisce ad all'immobile maggiormente vetusto che più si avvicina per periodo all'immobile oggetto di stima (minore appetibilità);
- il primo ed il terzo comparabile si riferiscono al medesimo fabbricato, posto al confine con l'immobile da stimare;
- il valore unitario medio dei comparabili è pari ad € 2.151,90/mq circa;
- il presente lotto è stato edificato circa vent'anni prima del secondo comparabile che è quello di edificazione più remota.

\* \* \* \* \*

## STIMA DEL FABBRICATO

### Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: 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.);

Tali superfici, sono state dedotte dalla documentazione catastale.

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

MAPP.	Sub.	Cat.	destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le  mq
2334	3	A/7	Portico	47,20	0,35	16,52
			Portico chiuso	54,80	0,50	27,40
			Abitazione p. terra	113,00	1,00	113,00
			Abitazione p. primo	113,00	1,00	113,00
			Terrazze	22,80	0,25	5,70
			Scoperto pertinente	550,00	0,10	55,00
						<b>330,62</b>

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che è inserito in un contesto urbanizzato, nelle vicinanze del centro cittadino (buona appetibilità del bene);
- che l'abitazione, presenta finiture ed impianti datati (penalizzazione dell'appetibilità del bene).



Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 1.000,00/mq circa;

valore unitario massimo: € 2.200,00/mq circa.

**VALORE DEL FABBRICATO: € 350.000,00.**

(diconsi Euro trecentocinquantamilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

### **STIMA DELL'AREA EDIFICABILE**

Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato si ritiene di utilizzare il criterio del valore di trasformazione mediante la formula:

$$V_t = V_{pf} - K$$

ovvero il valore attuale (terreno edificabile) coincide con il valore del prodotto finale a cui vanno detratti tutti i costi di trasformazione.

Per l'individuazione del Valore del prodotto finale ( $V_{pf}$ ), si possono considerare i suddetti comparabili adottati il "metodo comparativo". In particolare il nn. 1, 3 e 4 si riferiscono ad immobili edificati di recente, dotati di un'ottima prestazione energetica. Il loro valore medio di vendita è leggermente inferiore ad € 2.500,00 circa. Tenendo conto che il più recente ha comunque due anni, allo stato attuale, si ritiene che nuove abitazioni con un'ottima prestazione energetica, possano essere alienate ad € 2.900,00/mq, che sarà l'importo unitario utilizzato per la presente valutazione immobiliare.

\* \* \* \* \*

La destinazione urbanistica in cui ricade il compendio, prevede un indice di fabbricabilità pari ad 1,5mc./mq.

Il lotto di terreno ha una superficie catastale pari a mq 1.600, pertanto la sua

potenzialità edificatoria è pari a mc. 2.400,00.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico comunale, il volume attualmente realizzato è pari a mc. 960,00 circa, pertanto rimane un volume potenzialmente ancora edificabile di mc. 1.440,00, pari a complessivi mq 480,00 lordi, sufficienti per edificare un fabbricato tri-quadri-familiare.

Moltiplicando il valore unitario di vendita (€ 2.900,00/mq), per la superficie effettivamente trasferibile, si ottiene un valore lordo complessivo dell'intero complesso immobiliare pari ad € 1.392.000,00.

A tale importo dovranno essere detratti i seguenti costi ed oneri:

- utile di impresa: 15% sul valore di realizzo:	€ 208.800,00;
- costo di costruzione pari ad € 1.700,00/mq:	€ 816.000,00;
- contributo sul costo di costr. (pari al 8% del costo di costr.):	€ 65.280,00;
- spese tecniche (pari al 8% del costo di costr.):	€ 48.960,00;
Sommano:	€ 1.139.040,00.

**VALORE DELL'AREA EDIFICABILE:** € 1.392.000,00 – € 1.139.040,00 = € 252.960,00.

Arrotondabili ad € 250.000,00.

(diconsi Euro duecentocinquantamilavirgolazero).

Pari a circa € 175,67/mc.

\* \* \* \* \*

### **STIMA DEL LOTTO N. 6**

Determinato dal valore dell'intero (quindi dalla somma del valore del fabbricato con quello dell'area edificabile), al quale viene applicato il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15%), il tutto poi moltiplicato per la quota di diritto appartenente al sig (7/18).

**VALORE DEL LOTTO N. 6** =  $[(€ 350.000,00 + € 250.000,00) - 15\%] * 7/18 = € 510.000,00 * 7/18 = € 198.333,33.$

Arrotondabili ad **€ 200.000,00.**

(diconsi Euro duecentomilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

Montegrotto Terme, lì 07 giugno 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



## 10. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 2 Planimetria catastale;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa catastale con aree evidenziate;
- Allegato n. 4 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 5 L.E. n. 1517 del 10.12.1957;
- Allegato n. 6 Permesso di abitabilità del 22.12.1960;
- Allegato n. 7 Autorizzazione occupazione spazi ed aree pubbliche e tombinamento fosso del 29.01.1962;
- Allegato n. 8 L.E. n. 148/73 del 20.05.1975;
- Allegato n. 9 Permesso di abitabilità del 08.10.1975;
- Allegato n. 10 C.E. n. 85/81 del 24.08.1981;
- Allegato n. 11 C.E. in sanatoria n. A.147 del 23.12.1989;
- Allegato n. 12 P.d.C. n. PC06/085 prot. 36405 del 20.12.2006;
- Allegato n. 13 P.d.C. variante n. PC07/182 prot. 11233 del 15.04.2008;
- Allegato n. 14 P.d.C. variante n. 197/2009 prot. 21361 del 26.06.2009;
- Allegato n. 15 P.d.C. variante n. 479/2010 prot. 34068 del 05.11.2011;
- Allegato n. 16 Comunicazione del Com. di Abano Terme n. 34520 del 29.10.2012;
- Allegato n. 17 C.D.U.;
- Allegato n. 18 Provenienza: Trascrizione Successione
- Allegato n. 19 Provenienza: Trascrizione Successione
- Allegato n. 20 Provenienza: Trascrizione Accettazione tacita eredità di
- Allegato n. 21 Provenienza: Trascrizione Successione ;
- Allegato n. 22 Provenienza: Trascrizione Accettazione tacita eredità di

Allegato n. 23 Provenienza: Atto di estromissione da Comunione e Permuta del  
24.09.2013, notaio L. Camporese;

Allegato n. 24 Provenienza: Trascrizione Divisione a stralcio;

Allegato n. 25 Provenienza: Trascrizione Successione

Allegato n. 26 Provenienza: Trascrizione Accettazione espressa eredità di

Allegato n. 27 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;

Allegato n. 28 Nota di Trascrizione Liquidazione giudiziale;

Allegato n. 29 Nota di Trascrizione Liquidazione giudiziale;

Allegato n. 30 Nota di Iscrizione decreto ingiuntivo;

Allegato n. 31 Nota di Iscrizione decreto ingiuntivo;

Allegato n. 32 Comparabili: Ispez. Ipotecaria sul Fg. 7;

Allegato n. 33 Comparabili: intero Foglio catastale con evidenziati i comparabili  
individuati;

Allegato n. 34 Comparabile n. 1;

Allegato n. 35 Comparabile n. 2;

Allegato n. 36 Comparabile n. 3;

Allegato n. 37 Comparabile n. 4.

\* \* \* \* \*