

TRIBUNALE di PADOVA
G.E. Dott.sa Micol SABINO
Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione immobiliare n. 327/2020



Terreni edificabili PUA Ex Saimp a Padova | PD | Coord. Google 45°26'10.0"N 11°53'40.6"E

promossa da:

è elettivamente domiciliata

control:

Digitized by srujanika@gmail.com

credитore iscritto non intervenuto:

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architetto**bassini.it**

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2.	INDAGINI SVOLTE	6
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA	6
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (C.F.).....	7
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI	7
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	8
7.	RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	11
8.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	12
9.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	13
10.	CONFINI DI PROPRIETA'	13
11.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA - CONSISTENZA	14
12.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....	19
13.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	19
14.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	19
15.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA	20
16.	FORMAZIONE DEL LOTTO.....	20
17.	STIMA DEL VALORE DEI LOTTI	20
18.	CONCLUSIONI.....	24

2



1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Bernardi 1, 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. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott.sa Micol Sabino, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venga solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli 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 nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, 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;
- d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati 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), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

3



- e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
- f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato 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;
- h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- I. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura

4



praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'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.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegal: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegal.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegal darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenirvi per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

(omissis)...

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precise unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e-mail ai difensori costituiti. Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore precedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili

5



per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita 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 Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova** 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.;
- titoli abilitativi.

È stata acquisita copia del titolo di provenienza, che si allega (allegato A).

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in allegato alla presente relazione.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA

Beni e diritti di proprietà della società debitrice [REDACTED]

Beni già così identificati

A) Comune di Padova - Area edificabile (per la piena proprietà):

- **Catasto Terreni – foglio 25, mapp. 558**, consistenza 99 are 10 centiare – ente urbano – corrispondente nel Catasto Urbano all'area censita alla Sezione A, foglio 8, mapp. 474, Via Guido Reni (area urbana di mq 9.910);
- **Catasto Terreni – Foglio 25, mapp. 536**, consistenza 5 are 65 centiare – ente urbano; e rispettivi diritti congiunti, di piena proprietà di [REDACTED]

B) Comune di Padova (per la sola proprietà del soprassuolo)

- **Catasto Terreni, foglio 25, mapp. 560** – consistenza 2 are 32 centiare – ente urbano, corrispondente nel Catasto Urbano all’area censita alla Sezione A, foglio 8, mapp. 476, Via Guido Reni (area urbana di mq 232);

- **Catasto Terreni, foglio 25, mapp. 562**, consistenza 29 centiare, ente urbano – corrispondente nel Catasto Urbano all’area censita alla Sezione A, foglio 8, mapp. 478, Via Guido Reni (area urbana di mq 29);

e rispettivi diritti congiunti, di proprietà per l’area di [REDACTED]

Beni attualmente così identificati

A) Comune di Padova – Catasto Fabbricati – Foglio 25

- **mapp. 680, sub. 1**, piano TE, Via Bolis Giusto, cat. F/1;

- **mapp. 536**, piano TE, Via Guido Reni, cat. F/1;

e rispettivi diritti congiunti, di piena proprietà di [REDACTED]

B) Comune di Padova – Catasto Fabbricati – Foglio 25

- **mapp. 560, sub. 1**, piano S1, Via Pontevigodarzere 2, cat. D/8, rendita € 1.506,00;

- **mapp. 562**, piano TE, Via Guido Reni, cat. F/1;

e rispettivi diritti congiunti, di proprietà per l’area di [REDACTED]

7

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL’AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (C.F.).

COMUNE DI PADOVA – Catasto Fabbricati (allegato 3)

Foglio 25

- **particella 536** | Cat. area urbana | Cons. 565 mq | via Guido Reni snc piano T

- **particella 680** | Cat. area urbana | Cons. 9.825 mq | via Giusto Bolis snc piano T

Intestati:

[REDACTED] Proprietà per 1/1

Foglio 25

- **particella 562** | Cat. area urbana | Cons. 29 mq | via Guido Reni snc piano T

- **particella 560** | sub 1 | Cat. D/8 | Rendita Euro 1.506,00 | via Pontevigodarzere n. 2 piano S1

Intestati:

[REDACTED] | Superficie per 1/1

[REDACTED] Proprietà per l’area per 1/1

5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL’

ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL’ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente descritti nell’atto di pignoramento e

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettabassini.it

nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali.

Dalla visura per soggetto risulta che ricadono all'interno del perimetro del PUA alcune particelle che non sono state colpite dal pignoramento ma che sono catastalmente intestate alla società esecutata per la piena proprietà (particelle 673, 675, 676) ed in comproprietà (particelle 671, 672) per la quota di 322/1000.

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

Per comodità di lettura si riporta la Relazione Legale del Notaio Dott.ssa Daniela Cardarelli (che si può trovare in forma integrale tra i documenti agli atti).

Oggetto:

A) piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Padova, via Guido Reni snc e così identificati:

- nel c.f.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) (già sez. A, foglio 8) - particelle n.ri:

536 - Via Guido Reni Snc, p. T - cat. F1 - mq. 565;

680 sub 1 - Via Giusto Bolis Snc, p. T - cat. F1 - mq. 9.825;

- nel c.t.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particelle n.ri:

536 - ENTE URBANO - ha. 00.05.65;

680 - ENTE URBANO - ha. 00.98.25;

B) "proprietà del soprassuolo" dell'area sita in Padova, via Guido Reni snc - sulla quale la parte venditrice nel titolo di acquisto di cui oltre si è riservata "il diritto di fare e mantenere al di sotto del terreno medesimo costruzione, che rimarrà di proprietà esclusiva della parte venditrice" - e così identificata nel c.t.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particelle n.ri:

560 - ENTE URBANO - ha. 00.02.32;

562 - ENTE URBANO - ha. 00.00.29;

con precisazione che gli stessi immobili hanno la seguente corrispondenza nel c.f.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) (già sez. A, foglio 8) - particelle n.ri:

562 - Via Guido Reni Snc, p. T - cat. F1 - mq. 29;

560 sub 1 - Via Pontevigodarzere, n. 2, z.c. 2, p. S1 - cat. D/8 - R.C.Euro 1.506,00

La sottoscritta dottoressa Daniela Cardarelli, notaio del Collegio di Padova, con sede a Monselice dichiara, sotto la propria responsabilità, che dagli atti in suo possesso, dall'esame degli atti catastali e degli atti dell'ultimo ventennio conservati presso l'ufficio dei registri immobiliari e degli atti dello stato civile

è risultato quanto segue

Titolarità

Gli immobili sopra descritti alla **lettera A)** spettano in **piena ed esclusiva proprietà** alla società

[REDACTED]

Gli immobili sopra descritti alla **lettera B)** spettano per la "proprietà del soprassuolo" alla società

[REDACTED] sopra descritta

con precisazione che, nel titolo di acquisto a favore della società stessa, la parte venditrice Immobilsai srl si è riservata "il diritto di fare e mantenere al di sotto del terreno medesimo costruzione, che rimarrà di proprietà esclusiva della parte venditrice".

Quadro sinottico

Al ventennio gli immobili di cui in oggetto erano identificati nel c.t. al foglio 25 con le particelle n.ri 197, 200, 202, 312, 222, 224, 228, 277 e 311 e spettavano in proprietà alla società Immobilsai s.r.l. (con sede a Padova, c.f. 02686210283) per averli acquistati con atto in data 1 ottobre 1996, n. 19056 rep. notaio Piccoli di Trento (trascritto a Padova in data 25 ottobre 1996 ai n.ri 24156/17051).

9

Per effetto della denuncia di tipo mappale in atti dal 1° luglio 2003, n. 202442 prot., le particelle suindicate sono state fuse ed hanno originato la particella n. 197 di mq. 31.666 (trentunomilaseicentosessantasei) e.u..

Per effetto del frazionamento in data 3 dicembre 2009, n. PD0391849, la particella n. 197 ha originato, tra le altre, le particelle n.ri 534 di mq. 9.910 (novemilanovecentodieci), **536** di mq. 565 (cinquecentosessantacinque) (**attuale**), 537 di mq. 232 (duecentotrentadue), 540 di mq. 29 (ventinove).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 ottobre 2010, n. PD0304282 prot., la particella n. 534 del c.t. è stata variata nella particella n. 558.

Per effetto della denuncia in data 3 febbraio 2010, n. PD0029644 prot., lo stesso immobile di cui alla particella n. 534 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 458 (unità in corso di definizione).

Per effetto della denuncia di variazione in data 25 ottobre 2010, n. PD0310096 prot., la particella n. 458 del c.f. è stata variata nella particella n. 474 (area urbana).

Per effetto della denuncia catastale in data 3 febbraio 2010, n. PD0029660 prot., l'immobile di cui alla particella n. 536 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 460 (area urbana).



Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 ottobre 2010, n. PD0304282 prot., la particella n. 537 del c.t. è stata variata nella particella n. **560** di mq. 232 (duecentotrentadue) e.u. (**attuale**).

Per effetto della denuncia in data 3 febbraio 2010, n. PD0029664 prot., lo stesso immobile di cui alla particella n. 537 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 461 (in corso di definizione).

Per effetto della denuncia di variazione in data 25 ottobre 2010, n. PD0310092 prot., la particella n. 461 del c.f. è stata variata nella particella n. 476 (area urbana) mq. 232 (duecentotrentadue).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 ottobre 2010, n. PD0304282 prot., la particella n. 540 del c.t. è stata variata nella particella n. **562** di mq. 29 (ventinove) e.u. (**attuale**).

Per effetto della denuncia in data 3 febbraio 2010, n. PD0029667 prot., lo stesso immobile di cui alla particella n. 540 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 464 (in corso di definizione).

Per effetto della denuncia di variazione in data 25 ottobre 2010, n. PD0310094 prot., la particella n. 464 del c.f. è stata variata nella particella n. 478 (area urbana) mq. 29 (ventinove).

Con la compravendita di cui all'atto in data 3 novembre 2010, n. 74883 rep. notaio Fassanelli di Padova (trascritto a Padova in data 5 novembre 2010 ai n.ri 42502/24740 e 42503/24741, e trascritto in rettifica in data 15 novembre 2010 ai n.ri 43827/25472) la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] suindicata:

10

* la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui alle particelle n.ri 474 e 460 del c.f., corrispondenti alle particelle n.ri 558 e 536 del c.t.;

* la proprietà del soprassuolo, riservandosi la parte venditrice la proprietà del sottosuolo, degli immobili di cui alle particelle n.ri 476 e 478 del c.f., corrispondenti alle particelle n.ri 560 e 562 del c.t..
Per effetto del frazionamento in data 16 gennaio 2013, n. PD0010631 prot., la particella n. 534 ha originato, tra l'altro, la particella n. **680** di mq. 9.825 (novemilaottocentoventicinque) e.u. (**attuale**).

Per effetto della variazione catastale in data 23 maggio 2014, n. PD0099614 prot., la particella n. 474 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con le particelle n.ri 680-681-682-683 (area urbana).

Per effetto della denuncia di variazione in data 23 luglio 2014, n. PD0153132 prot., l'immobile di cui alle particelle n.ri 680-681-682-683 è stato variato ed identificato con la particella n. **680 sub. 1** - area urbana di mq. 9.825 (**attuale**).

Per effetto della variazione catastale in data 23 maggio 2014, n. PD0099203 prot., la particella n. 460 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con la particella n. **536** – area urbana mq. 565 (**attuale**).

Per effetto della denuncia di variazione in data 22 febbraio 2012, n. PD0052497 prot., la particella n. 476 del c.f. lo stesso immobile è stato identificato con la particella n. 476 sub. 1 (cat. D/8).

Per effetto della variazione catastale in data 20 maggio 2014, n. PD0096500 prot., la particella n. 476 sub. 1 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con la particella n. **560 sub. 1** (cat. D/8) (**attuale**).

Per effetto della variazione catastale in data 20 maggio 2014, n. PD0096496 prot., la particella n. 478 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con la particella n. **562** area urbana di mq. 29 (ventinove) (**attuale**).

7. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per comodità di lettura si riporta la Relazione Legale del Notaio Dott.ssa Daniela Cardarelli (che si può trovare in forma integrale tra i documenti agli atti).

La sottoscritta dottoressa Daniela Cardarelli, notaio del Collegio di Padova, con sede a Monselice dichiara, sotto la propria responsabilità, che dagli atti in suo possesso, dall'esame degli atti catastali e degli atti dell'ultimo ventennio conservati presso l'ufficio dei registri immobiliari e degli atti dello stato civile

è risultato quanto segue

Diritti di terzi e limitazioni al potere di disposizione

A tutto il **25 gennaio 2021** non esistono, a carico degli immobili sopra descritti, vincoli, limitazioni e diritti di terzi risultanti da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione:

- degli obblighi e delle limitazioni derivanti della **convenzione edilizia** di cui all'atto in data 8 luglio 2011, n. 1879 rep. notaio Valmasoni (trascritto a Padova in data 13 luglio 2011 ai n.ri 27343/17113) e sostitutiva della precedente convenzione per il P.U.A. denominato "Area SAIMP- Padova - via Pontevigodarzere) di cui all'atto in data 1 marzo 2010, n. 21324 rep. notaio Basile (trascritta a Padova in data 5 marzo 2010 ai n.ri 8546/5186);

- dell'**ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 8 novembre 2010, ai n.ri 42741/9889, per euro

[REDACTED] a favore della [REDACTED]

e della [REDACTED] a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal finanziamento di cui all'atto in data 3 novembre 2010, n. 74884 rep. notaio Fassanelli di Padova;

- dell'**ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 8 novembre 2010, ai n.ri 42742/9890, per euro

[REDACTED] a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e della [REDACTED]

a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal finanziamento di cui all'atto in data 3 novembre 2010, n. 74885 rep. notaio Fassanelli di Padova;

- della trascrizione in data 4 gennaio 2021, n.ri 2/2, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] del **pignoramento** in data 15 dicembre 2020, n. 4342 rep. Ufficiale

Giudiziario di Padova.

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 18.10.2021 ad effettuare

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettabassini.it

l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo all'esecutato rilevando che non sono presenti nuove formalità (allegato 5).

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

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

In base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Padova e al Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 6) richiesto dallo scrivente, risulta:

- L'area è destinata a parte ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO, parte AREA PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE - PARCHEGGI.
- Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 33 – 32 - 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. L'area è compresa in un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n.2 del 18 gennaio 2010 e successive varianti e/o integrazioni, pertanto, le prescrizioni e le destinazioni urbanistiche per detta area sono quelle derivanti dal suddetto Piano.
- Con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014 è stato approvato il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - P.A.T. che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da CENTRI ABITATI, COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE, AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA. di cui gli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.;
- L'area è compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata approvata con D.C.C. n.53 del 28/07/2020.
- L'area è interessata da procedimenti di bonifica ambientale ai sensi del D.M. n 471/99 e D.Lgs 152/2006 identificate con il n.2178 e 2446

12

Nota esplicativa: il CDU riporta due procedimenti di bonifica ambientale, il n. 2178 ed il n. 2446.

Dalle verifiche effettuate con l'Ufficio Ambiente, la bonifica n. 2178 risulta chiusa (vedasi comunicazioni di chiusura dei procedimenti sotto riportati – allegati 9 e 10), senza incombenze in sospeso.

È stato verificato inoltre con l'Ufficio Ambiente nella persona della dott.ssa Zordan, che la bonifica n. 2446 interessa l'area denominata "San Marco Petroli" collocata esternamente alle aree oggetto di pignoramento e del PUA, in corrispondenza del confine nord dell'area pignorata; da quanto appurato l'intervento risulterebbe a carico della ditta intestataria del lotto (part. 674).

B) PRATICHE EDILIZIE

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Padova ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- PUA "Area Saimp – via Pontevigodarzere" approvato con D.G.C. n. 2010/0002 del 18.01.2010

- Convenzione attuativa del P.U.A. "Area SAIMP – Via Pontevigodarzere", con atto in data 01.03.2010 Rep. n. 21324 notaio Federico Basile, registrato a Padova 2 in data 04.03.2010 al n. 3877 serie 1T
- Variante al PUA "Area Saimp – via Pontevigodarzere" approvata con D.C.C. n. 2011/0046 del 06.06.2011
- Convenzione edilizia sostitutiva con atto in data 08.07.2011, Rep. n. 1879 notaio Martino Valmasoni (trascritto a Padova in data 13 luglio 2011 ai n.ri 27343/17113) (allegato 7)
- Comunicazione prot. n. 169346 del 24.04.2019 – comunicazione efficacia del PUA fino al 31.01.2023 (allegato 8)

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Ambiente del Comune di Padova ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- Comunicazione di chiusura del procedimento di bonifica prot. n. 104384 in data 18.04.2013 – ID 2178/SP-EF – Determinazione dirigenziale n. 2011/36/00060 del 05.09.2011 – bonifica Area ex Saimp (allegato 9).
- Comunicazione di chiusura del procedimento di bonifica prot. n. 38548 in data 26.01.2021 – ID 2178/ET-EF – rimozione cisterne di olio combustibile (allegato 10).

9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

13

L'area risulta priva di manufatti ed edifici, fatta eccezione per la recinzione dell'area, una cabina elettrica prefabbricata e la viabilità di servizio che rientra in parte all'interno dello stralcio 2.

10. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa, le particelle 680 e 536 confinano come segue (allegato 2):

a NORD con le particelle 563, 671, 672, 673, 675, 681, 676, 682, 683, stesso Comune e Foglio
ad OVEST con le particelle 562, 563, 560, 564, stesso Comune e Foglio
a SUD con via Giusto Bolis
ad EST con le particelle 273, 678, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 562 confina come segue (allegato 2):

a NORD con la particella 563, stesso Comune e Foglio
ad OVEST con la particella 563, stesso Comune e Foglio
a SUD con la particella 680, stesso Comune e Foglio
ad EST con la particella 680, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 560 confina come segue (allegato 2):

a NORD - OVEST con la particella 563, stesso Comune e Foglio
a SUD - OVEST con la particella 563, stesso Comune e Foglio

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettabassini.it

ad EST con la particella 680, stesso Comune e Foglio.

11. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA - CONSISTENZA

L'area oggetto di stima è situata a Padova tra via Plebiscito 1866 e via Giusto Bolis, in località Pontevigodarzere nella zona nord del territorio comunale, nei pressi dell'uscita della Tangenziale Nord e adiacente al complesso del Centro commerciale dell'Interspar.

Si tratta di un'area edificabile urbanizzata facente parte di un Piano Urbanistico Attuativo denominato "Ex Saimp" ed individuata nel Secondo stralcio funzionale a destinazione commerciale – direzionale - residenziale

Il primo stralcio è stato realizzato, contestualmente sono state realizzate le urbanizzazioni primarie, compresa la strada di servizio e accesso ai parcheggi interrati che insiste su parte delle particelle 680, 562 e 560.



14

Individuazione del lotto / Coord. Google 45°26'10.0"N 11°53'40.6"E

In base alla documentazione reperita con la richiesta di accesso agli atti, risulta che il PUA è stato approvato con D.G.C. n. 2010/0002 del 18.01.2010, è stata redatta una Convenzione attuativa con atto in data 01.03.2010; successivamente è stata richiesta una variante, approvata con D.C.C. n. 2011/0046 del 06.06.2011 alla quale è seguita la Convenzione edilizia sostitutiva del 08.07.2011.

La comunicazione del Comune di Padova prot. n. 169346 del 24.04.2019 specifica che il PUA avrà scadenza in data 31.01.2023.

Dalla sovrapposizione effettuata tra mappa catastale ed ortofoto, risulta realizzata sull'area in proprietà a nord – ovest parte della viabilità interna prevista dal PUA.



15

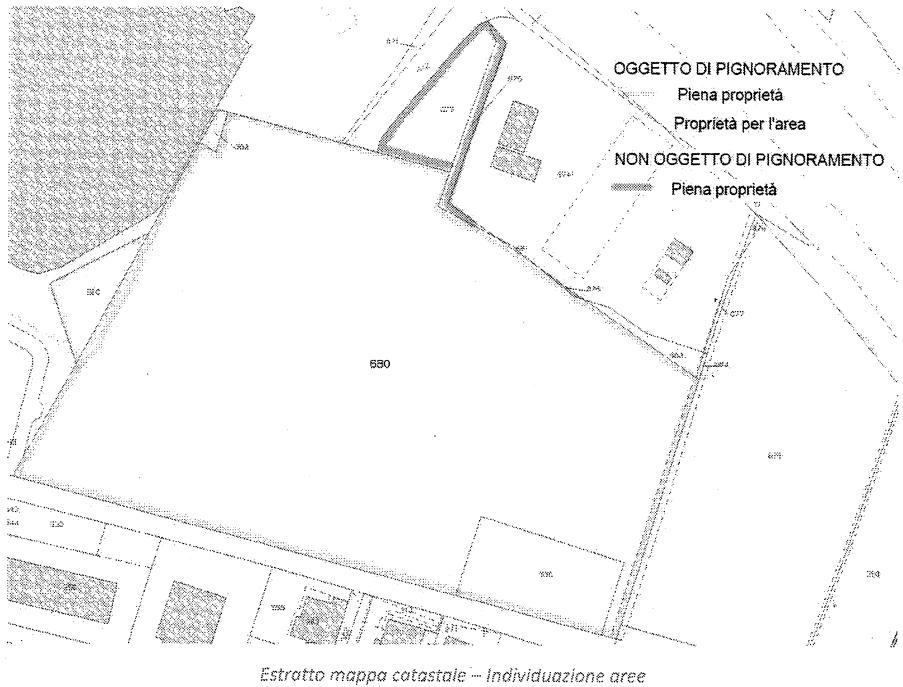
Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

L'area è composta dalle particelle 680 e 536 in piena proprietà che ricadono all'interno del perimetro del secondo stralcio, e dalle particelle 560 e 562, di proprietà della ditta esecutata per l'area (il diritto di superficie è intestato alla proprietà del complesso commerciale), che ricadono all'interno del perimetro del primo stralcio.

Dalla visura per soggetto risulta che ricadono all'interno del perimetro del secondo stralcio alcune particelle che non sono state colpite dal pignoramento ma che sono catastalmente intestate alla società esecutata: le particelle 673, 675 e 676.

Ne consegue che l'area compresa all'interno del PUA non sarà totalmente nella disponibilità della parte acquirente e che per l'attuazione del piano dovranno essere formalizzati dei nuovi accordi con l'Amministrazione comunale.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
via E. Bernardi, 1
35030 RUSANO (PD)
studio@architettabassini.it



Durante il sopralluogo è stato appurato che il lotto risulta recintato lungo i confini sud, est e nord, ad ovest segue la strada di lottizzazione realizzata su parte delle particelle 680 e 560, che rimane esterna come la particella 562, adiacente al fabbricato commerciale.

All'interno della recinzione è stata realizzata una cabina elettrica e sono presenti alcuni sottoservizi, lo scrivente non ha avuto accesso all'interno dell'area e non ha potuto appurare se la cabina Enel è funzionante e a servizio di qualche attività.

La particella 560 risulta vincolata ad uso pubblico come da atto del 04.10.2011 rep. n. 2142 del notaio Martino Valmasoni (allegato 11).

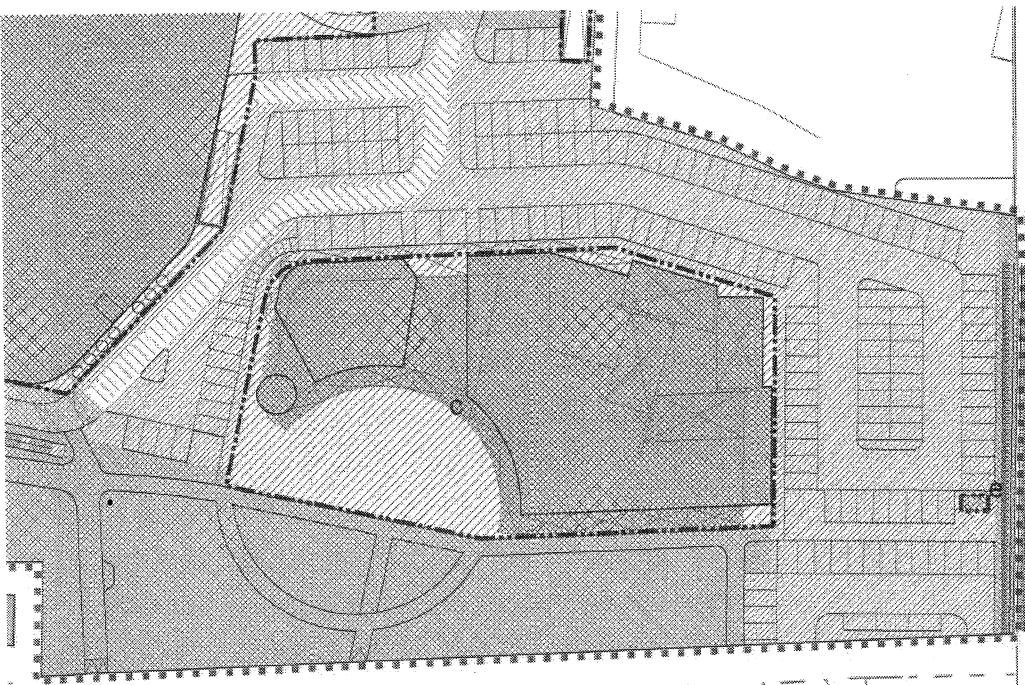
Di seguito, per comodità di lettura, si riportano i dati metrici estratti dalla relazione e dalle tavole allegate alla variante:

Il Stralcio

Destinazione:	commerciale/direzionale/residenziale
Volume realizzabile:	29.068 mc
SLP complessiva:	9.100 mq
Parcheggio pubblico:	4.550 mq
Verde pubblico:	4.550 mq
Parcheggio privato:	2.907 mq

16





Estratto della tavola 10V1 del piano approvato

17

In base a quanto riportato nella Convenzione edilizia sostitutiva del 2011 e nelle tavole di progetto indicate, è previsto che nel secondo stralcio venisse realizzato un complesso a destinazione commerciale – direzionale – residenziale (volume 29.068 mc – superficie londa di pavimento 9.100 mq) con autorimessa interrata ed una cabina elettrica.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio composto da una piastra a 3 piani fuori terra che crea una cortina edilizia prospiciente una piazza, con l'area a parcheggio a nord che faccia da filtro alla Tangenziale ed un'area a verde a sud di raccordo con il quartiere. La superficie complessiva realizzabile è pari a 9.100 mq (superficie londa di pavimento), con destinazione commerciale a piccole e medio - piccole strutture di vendita (max 1000 mq. di vendita non alimentari per attività, con un massimo di 2000 mq. complessivi di S.L.P.) e la restante superficie da adibire ad uso residenziale e direzionale.

Le aree interne allo stralcio che comprendono gli standards sono principalmente da vincolare ad uso pubblico, fatta eccezione per la particella 536 che individua parte di un'area da destinare a parcheggio e da cedere al Comune.

In base a quanto riportato nella tavola 10V1, la strada di servizio e accesso agli interrati avrà superficie pari a 374 mq, per la destinazione direzionale la superficie degli spazi a parcheggio pubblico fuori terra è pari a 4.874 mq, la superficie del parcheggio privato interrato è pari a 3.800 mq, la superficie del verde pubblico è pari a 4.976 mq. Tali superfici garantiscono il rispetto delle superfici minime previste dal PUA. Come precedentemente evidenziato, risulta che ricadono all'interno del perimetro del PUA

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettabassini.it

alcune particelle che non sono state colpite dal pignoramento ma che sono catastalmente intestate alla società esecutata per la piena proprietà (particelle 673, 675, 676) ed in comproprietà (particelle 671, 672 per la quota di 322/1000); per l'attivazione del piano sarà pertanto necessaria la definizione di nuovi accordi con l'Amministrazione comunale che saranno a cura e spese della parte acquirente in funzione del tipo di progetto che intende presentare.

In base alla documentazione estratta con l'accesso agli atti, è risultato che la ditta lottizzante ha stipulato l'atto di "Cessione di cessione aree, costituzione di vincoli in esecuzione di Convenzione urbanistica" del 04.10.2011 rep. n. 2142 del notaio Martino Valmasoni (allegato 11) con il quale sono state cedute al Comune e vincolate ad uso pubblico le aree indicate nella Convenzione inerenti il primo stralcio; tra queste, come già indicato, anche la particella 560 (superficie complessiva 232 mq) che è stata così vincolata ad uso pubblico: 12 mq vincolati a verde, 83 mq vincolati a strada e marciapiede, 137 mq a parcheggio.

Come da verifica effettuata con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Padova, sono state realizzate le opere stradali esterne all'ambito e la conservazione e restauro dell'esistente oratorio previste dalla Convenzione.

Con la Convenzione, la Ditta Lottizzante si era impegnata a realizzare e cedere al Comune una sala pubblica (ad uso biblioteca/sala del quartiere), con una superficie linda di pavimento di mq. 400 da costruirsi nell'ambito dell'edificazione prevista nel secondo stralcio a scompenso degli oneri di urbanizzazione secondaria. Considerato che tale opera non è stata realizzata nei tempi previsti dalla Convenzione, a seguito di accordo con l'Amministrazione Comunale, è stata pagata da parte della ditta lottizzante del primo stralcio la cifra di Euro 400.000,00 in luogo della realizzazione dell'opera pubblica prevista a carico delle ditte lottizzanti (D.G.C. n. 2017/0471 del 16.09.2014 – allegato 12). È stato quindi verificato con l'Ufficio Urbanistico che la ditta lottizzante del secondo stralcio non dovrà realizzare la biblioteca/sala pubblica prevista, e dovrà quindi essere chiesta una variante al Piano.

Considerato quindi che non deve essere realizzata la biblioteca e che sono presenti all'interno del perimetro del PUA alcune aree non oggetto di pignoramento, come meglio specificato precedentemente, potrebbe essere concertato con l'Amministrazione, contestualmente alla richiesta di variante, una nuova perimetrazione.

A seguito dell'adozione e dell'approvazione della variante al PUA, potrà essere richiesto il titolo abilitativo per la realizzazione delle parti funzionali allo stralcio e delle opere architettoniche; gli oneri ed il costo di costruzione verranno calcolati sulla base di un nuovo progetto definitivo.

Nella Convenzione viene specificato che il Permesso di costruire relativo al secondo stralcio oltre al progetto degli edifici comprenderà le opere di urbanizzazione contenute nello stralcio stesso, al fine di verificarle, confermarle e/o precisarle.

18



Come indicato dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Ambiente, l'area è stata interessata da procedimenti di bonifica ambientale attualmente chiusi (bonifica Area ex Saimp); nel CDU viene indicato un secondo intervento di bonifica in corrispondenza dell'adiacente punto vendita di carburanti. È stato verificato inoltre con l'Ufficio Ambiente nella persona della dott.ssa Zordan, che la bonifica n. 2446 interessa l'area denominata "San Marco Petroli" collocata esternamente alle aree oggetto di pignoramento e del PUA, in corrispondenza del confine nord dell'area pignorata; da quanto appurato l'intervento risulterebbe a carico della ditta intestataria del lotto (part. 674).

12. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

In base a quanto riportato negli elaborati allegati alla Variante al PUA, è possibile realizzare:

Volume realizzabile: 29.068 mc

SLP complessiva: 9.100 mq

La superficie dei lotti è stata ricavata dalle visure catastali

lotto 1			
foglio	particella	proprietà	(mq)
25	536	piena proprietà	565
25	680	piena proprietà	9.825
totale			10.390

lotto 2			
foglio	particella	proprietà	(mq)
25	560	proprietà per l'area	232
25	562	proprietà per l'area	29
totale			261

19

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

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista dell'area, che non è stato effettuato un rilievo strumentale con l'individuazione esatta dei confini, dalla verifica effettuata lo scrivente non ha riscontrato sostanziali difformità tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa (allegato 2). L'area risulta priva di manufatti ed edifici, fatta eccezione per la cabina elettrica realizzata all'interno della recinzione di cantiere, della recinzione di cantiere; si riscontra la presenza di una viabilità di servizio e di accesso ai parcheggi interrati prevista dal PUA che corre all'interno dell'area in proprietà.

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

Alla data del sopralluogo, l'area risultava in parte libera ed inutilizzata, chiusa da recinzione in metallo, in parte fissa e in parte di cantiere; la porzione esterna alla recinzione è utilizzata principalmente come viabilità di servizio anche se in parte ricadente all'interno dell'area in proprietà (strada da vincolare ad uso pubblico).

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 36030 RUBANO (PD)
 studio@architettabassini.it

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

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, fatto salvo quanto disposto dalla Convenzione citata (allegato 7).

16. FORMAZIONE DEL LOTTO

Le previsioni del PUA, la posizione delle aree e le loro caratteristiche, oltre che le quote di proprietà suggeriscono la necessità di definire due lotti distinti, di seguito valutati.

17. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

LOTTO 1 | AREA EDIFICABILE URBANIZZATA II STRALCIO

Criteri di Stima:

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui (in condizioni ordinarie), un bene verrà ceduto.

Considerato che i lotti ricadono all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo, il criterio di stima utilizzato è quello del Valore di Trasformazione che consente la valorizzazione dei beni che al momento della valutazione si trovano nella condizione di poter essere trasformati, aumentandone il loro valore. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento nel tempo, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$Vt = Vbt - Ct$$

con Vt = valore di trasformazione; Vbt = valore del bene trasformato; Ct = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione si fonda su alcuni requisiti base, che possono essere così riassunti:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Premessa e confermata la possibile edificazione del lotto, tale criterio ha come base di analisi il mercato delle costruzioni ultimate con tipologia simile o confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Definito il valore medio di mercato del bene finito (Vbt), si procede alla determinazione analitica dei costi che andrebbero sostenuti per la realizzazione del fabbricato medesimo (Ct).

Più precisamente il valore di stima dell'area (Vt) risulterà determinato dalla differenza $Vt = Vbt - (Ct+R)$, formula che tiene conto anche del profitto (R) derivante dall'iniziativa imprenditoriale (15% di Ct).

20



A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per lo stato conservativo normale e quando reperibili per lo stato ottimo riferiti alla zona di interesse, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Negozi - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1.250 ÷ 1.650 Euro/mq

Uffici – stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1.000 ÷ 1.350 Euro/mq

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo:

Attuali valori medi di mercato: 1.400 ÷ 1.900 Euro/mq

Borsino Immobiliare

Negozi:

Euro/mq. 1.039 – 1.213 – 1.388

Uffici:

Euro/mq. 908 – 1.054 – 1.200

Abitazioni:

Euro/mq. 1.086 – 1.279 – 1.471

I valori medi di alienazione per tali destinazioni d'uso - come ricavati dalla media dei dati di mercato ricavati da Agenzie Immobiliari, da Borsini immobiliari e dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - registrano i seguenti dati di zona:

residenziale abitativo e assimilabile di qualità medio-alta 1.400,00 -1.900,00 euro/mq
che si assumono nei valori di riferimento leggermente più alti del valore medio poiché il bene, conseguente alla sua trasformazione, è da intendersi nuovo ed efficiente anche sotto il profilo energetico.

Al fine della quantificazione economica (sia in termini di costi che di vendita) si deve altresì procedere con una valutazione tecnica che consenta di sviluppare le quantità di superfici lorde di calcolo.

Allo scopo, utilizzando i dati urbanistici indicati in corso di narrativa, si ipotizza la realizzazione della seguente quantità minime.

Superficie teorica realizzabile SLP..... 9.100 mq. urbanistici
con conseguenti importi di realizzo statistici pari ad:

arrotondati complessivi 15.470.000,00 euro
che rappresenta il valore Vbt ricercato.

La stima dei costi di trasformazione viene determinata per mezzo di banche dati statistici che fanno riferimento a progetti analoghi, già messi in opera e completati in tempi precedenti all'interno di un lasso di tempo che permetta di rendere le informazioni fruibili e i dati comparabili. Tali riferimenti sono

21



i parametri di costo che hanno maggior influenza per il progetto.

Questo procedimento è usato comunemente e viene ritenuto valido nei casi in cui si disponga di una quantità limitata di dati fra i quali, il più rilevante, è quello geometrico-dimensionale. È previsto che il valore individuato in questa fase possa fluttuare all'interno di un range più o meno esteso in funzione di quelle che sono le conoscenze specifiche del progetto in esame e dei riferimenti precedentemente accumulati nel corso del tempo. Si vuole con questi sistemi valutare l'ordine di grandezza dei costi da affrontare.

I dati parametrico-statistico ed il foglio di calcolo utilizzati nel caso specifico sono quelli sviluppati dal CNAPPC - Consiglio Nazionale degli Architetti - di concerto con il CRESME - Centro Ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia – ed in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012 e definiti da un modello di stima riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$$

dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- **fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

- **fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

In base ai dati conosciuti si ricavano i seguenti dati statistici di costo:

edificazione (arrotondato)	10.920.000,00 euro
spese tecniche ed accessorie (6% arrotondato)	655.200,00 euro

22



ricavo (15% arrotondato) 1.638.000,00 euro
per complessivi arrotondati **13.215.000,00 euro**
(comprensivo di spese e ricavo dell'imprenditore).

il valore alla data odierna a libero mercato del bene è pertanto pari alla differenza fra le quantità complessive 15.470.000,00 e 13.215.000,00 e cioè 2.255.000,00 (diconsi euro duemilioniduecentocinquantacinquemila/00) che corrisponde ad un valore unitario per mc. edificabile di circa euro 77,50 arrotondati.

E' tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

riduzione percentuale per subentro alla procedura urbanistico-amministrativa esistente e per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15 %;

Il valore complessivo dei beni oggetto del presente lotto da porre a base d'asta è pertanto alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono pari ad euro arrotondati 1.917.000,00 (diconsi euro unmillionenovecentodiciassettemila/00).

Diritto venduto: proprietà 1/1 | [REDACTED]

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 1 | Euro 1.917.000,00

23

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'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, ad eventuali costi di bonifica, 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, alle varianti urbanistiche al PUA, 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.

LOTTO 2 | AREE A STANDARD I STRALCIO

Diritto venduto: Proprietà per l'area | [REDACTED]

Le due particelle ricadono all'interno del perimetro del primo stralcio tra le aree del PUA che rimangono private ma da vincolare ad uso pubblico: la particella 532 è adiacente al fabbricato commerciale realizzato con il primo stralcio ed individua parte della viabilità, la particella 560 risulta già vincolata con atto del 04.10.2011; prive di suscettibilità di mercato in condizione ordinaria, prive di capacità di produrre reddito, prive di potere edificatorio, ne **viene alienata solo la proprietà per l'area**. Si ritiene quindi di applicare un valore unitario forfettario pari a 2 Euro/mq.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettofbassini.it

Valore dell'area allo stato attuale			
voce di riferimento	(Euro/mq)	(mq)	(Euro)
valore di vendita	2,00	261	522
totale			522

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, 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. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per favorire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 522,00 – 15% = Euro 443,70

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 2 | Euro 444,00

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, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, ad eventuali costi di bonifica, 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.

24

18. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato del bene come sopra identificato, valutato a corpo, possa essere così indicato:

LOTTO 1 |

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: Euro 1.917.000,00 (unmilionenovecentodiciassettemila/00)

LOTTO 2 |

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: Euro 444,00 (quattrocentoquarataquattromila/00).

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettofbassini.it

Allegati:

ALLEGATO A	Titolo di provenienza
ALLEGATO 1	Ortofoto, documentazione fotografica
ALLEGATO 2	Estratto di mappa Catasto Terreni
ALLEGATO 3	Visura catastale
ALLEGATO 4	Elaborati planimetrici
ALLEGATO 5	Aggiornamento ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 6	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 7	Convenzione edilizia
ALLEGATO 8	Comunicazione efficacia del PUA
ALLEGATO 9	Comunicazione di chiusura bonifica
ALLEGATO 10	Comunicazione di chiusura bonifica
ALLEGATO 11	Atto cessione e vincolo aree
ALLEGATO 12	D.G.C. n. 2017/0471 del 16.09.2014

25



