

**E' conforme al corrispondente atto/
documento inviato telematicamente.
Il Consulente Tecnico**

**TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione Prima Civile - Fallimentare**

**FALLIMENTO PROCEDURA n. 45/2022
TROLESE SPERANZA**

G.D.: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Monica Franchi

La sottoscritta C.T.U., sulla base della tipologia e della dislocazione dei beni ritiene utile prevedere l'individuazione di **N. 2 LOTTI DI VENDITA**, consistenti in:

- **Lotto n. 1:** n. 1 unità ad uso residenziale sita al piano terra (sub. 6) con annesso garage (sub. 4) e laboratorio al piano primo (sub. 3), con diritto ad uso comune dell'area di pertinenza mappale 331, e comproprietà di due terreni (mappali 451 e 448 del C.T.);
- **Lotto n. 2:** terreno ad uso agricolo (mappale 386 del C.T.).

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale degli "Atti di Provenienza", documentazione catastale e ipotecaria, che si allegano a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONI AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di comunicazioni con la Sig.ra Trolese Speranza ad effettuare la prima **visita di sopralluogo** del bene pignorato in data **11/06/2018 alle ore 15,30 e successivamente in data 25/01/2023 alle ore 11,00.**

La visita è avvenuta alla presenza della sig.ra Trolese Speranza e di un collega di Studio della sottoscritta.

LOTTO N. 1
UNITA' ABITATIVA E LABORATORIO AL PIANO TERRA E PRIMO
NEL COMUNE DI PIOVE DI SACCO (PD)
VIA SANTINI N. 3/1

**1.1 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA
DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI**

Il **Lotto di Vendita n. 1** riguarda la **piena proprietà**, in ditta della **sig.ra TROLESE SPERANZA**,

- per la **quota di 1/1** (intero) dei seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappale 331:

- **sub. 3** - nat. C/3 – 93 mq.

- **sub. 4** - nat. C/6 – mq. 23

- **sub. 6** – nat. A/2 – vani 6,5.

- per la **quota di 3/4** (tre quarti) dei seguenti beni:

C.T. – Comune di Piove di Sacco – Foglio 12:

– **mappale 451** – Area rurale – ha 00.00.79

– **mappale 448** – Sem. arb. – cl. 1 - ha 00.17.21 - R.D. 18,22 – R.A. 9,33.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti nella *Sentenza Dichiarativa di Fallimento* e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell' Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 17/03/2023), che risultano essere:

C.F.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – map. 331:

- **sub. 3** - cat. C/3 – cl. 2 – cons. 93 mq – Sup. cat. 106 mq. – P. 1 – Via Borgo Padova - Rend. € 177,71;

- **sub. 4** - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 23 mq – Sup. cat. 28 mq – P. T – Via Borgo Padova – Rend. E. 61,77;

- **sub. 6** – cat. A/2 – cl. 2 - vani 6,5 – Sup. cat. 138 mq – P. T – Via Borgo Padova – Rend. E. 822,46;

C.T. – Comune di Piove di Sacco – Foglio 12:

– **mappale 451** – Area rurale – ha 00.00.79

– **mappale 448** – Sem. arb. – cl. 1 - ha 00.17.21 - R.D. 18,22 – R.A. 9,33.

Il lotto insiste sul terreno censito al:

C.T. – Comune di Piove di Sacco – Foglio 12:

– **mappale 331** – Ente Urbano – consistenza are 08.20.

Le coerenze catastali del bene sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare (sub. 3 - laboratorio)** prospetta a nord, ad ovest ed a sud sul cortile comune (sub 1- B.C.N.C.) e confina ad est con il vano scala (sub 5 – B.C.N.C. ai sub 3 e 7).

- **l'unità immobiliare (sub 4 - garage)** prospetta a nord sul cortile comune (sub 1- B.C.N.C.) e confina ad ovest, a sud e ad est con il sub 7 (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare (sub 6 – appartamento p. t.)**, costituito da due corpi di fabbrica separati, relativamente al corpo di fabbrica ad uso ricovero attrezzi, prospetta su tutti i lati sul cortile comune (sub 1- B.C.N.C.), mentre, relativamente al corpo di fabbrica ad uso appartamento, prospetta ad est, ad ovest e parzialmente a nord e sud sul cortile comune (sub 1- B.C.N.C.) e confina parzialmente ad est ed ovest con il sub 4 (stessa ditta) ed il vano scala (sub 5 – B.C.N.C. ai sub 3 e 7).

- **il terreno di cui al mappale 331 del C.T.** confina a nord con il mappale 386 (stessa ditta), a sud e ad ovest con il mappale 448 (stessa ditta) e ad est con Via Santini (mappale 450).

- **il terreno di cui al mappale 448 del C.T.** confina a nord con i mappali 331 e 386 (stessa ditta), ad ovest con il mappale 206 (altra ditta), a sud-ovest con il mappale 449 (altra ditta), a sud-est con i mappali 450 (altra ditta) e 451 (stessa ditta) e ad est con Via Santini (mappale 450).

- **il terreno di cui al mappale 451 del C.T.** confina a nord-ovest con il mappale 448 (stessa ditta), a sud-ovest, sud-est ed est con Via Santini (mappale 450).

In sede di sopralluogo si è accertata, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità immobiliari in oggetto attualmente è da ritenersi **non conforme**, mancando l'indicazione della scala che porta al piano primo posta nel locale ingresso.

Il “**Lotto di Vendita**” consiste in:

- a) un appartamento ad uso residenziale al piano terra
- b) un laboratorio ad uso artigianale al piano primo

siti in un corpo di fabbrica principale costituito da n. 2 appartamenti complessivi e da un laboratorio al piano primo, localizzato nel Comune di Piove di Sacco (PD), con accessi carrabili e pedonali da Via Santini n. 3/1.

Fanno parte del lotto anche un garage (sub. 4), alcuni locali ad uso annessi rustici, in parte anche su un corpo di fabbrica secondario separato e le quote di cui all'art. 1117 del C.C. delle aree coperte e scoperte di cui al mappale 331 e la quota di 3/4 (tre quarti) dei mappali 448 e 451 del C.T.

I terreni si trovano di fronte al prospetto principale del fabbricato, sul lato sud del lotto di vendita.

Il fabbricato principale è a pianta quadrata e si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) e un piano sottotetto non abitabile.

Il fabbricato, di particolare pregio storico – ambientale, ha struttura portante in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata di colore rosa, con copertura a padiglione.

Le condizioni manutentive del fabbricato, tenuto conto della tipologia costruttiva e della destinazione d'uso sono insufficienti, necessitando di opere di manutenzione straordinaria.

Via Santini è una strada vicinale, a traffico modesto, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio nelle immediate vicinanze, laterale di via Borgo Padova che al contrario è una strada statale (S.S. 516), di collegamento Padova – Chioggia, a traffico intenso, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e con aree a parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona è semiperiferica, a carattere prettamente commerciale ed artigianale, ed i principali servizi pubblici sono ubicati nel centro di Piove di Sacco (PD), che dista circa 1,5 km, mentre i principali servizi privati, vedi Centro Commerciale “Piazza Grande”, sono ubicati nelle

immediate vicinanze.

L'unità residenziale è formata da un ingresso, una cucina, una stanza da pranzo, un piccolo disimpegno notte con attacco lavatrice, n. 2 camere ed un bagno finestrato completo di sanitari, lavello, vasca e box doccia. La zona ad uso annessi rustici ha ingresso separato dell'appartamento e avviene dal cortile ed è composto da n. 2 locali sgombero, una stalla e una cantina. Da un locale sgombero avviene anche l'accesso al laboratorio al piano primo. Completa il lotto un locale ad uso garage.

L'unità artigianale, raggiungibile dal piano terra mediante una scala interna situata nel locale sgombero dell'appartamento, è costituita, al piano primo, di altezza interna pari a ml. 3,10, da n. 3 locali ad uso laboratorio, un bagno completo di water e lavello e da un deposito; il solaio di copertura presenta delle crepe dovute alla sua tipologia (travetti in c.a. e tavelle).

Il fabbricato secondario, costituito da n. 2 locali ad uso ricovero attrezzi, è a pianta rettangolare e si sviluppa su n. 1 piano (piano terra); è realizzato con pilastri in legno e la copertura è in travetti di legno e lastre di lamiera. Si presenta in condizioni manutentive pessime.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione d'uso Residenziale	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra (h 3,10)				
Garage (h 3,00)	23,17	0,60	Nord	Sufficienti
Ric. attrezzi (h 2,85)	24,48	0,50	Est	Pessime
Ric. Attrezzi (h 2.20)	6,80	0,50	Est	"
Stalla	24,50	0,60	Nord-ovest	"
Cantina	19,68	0,60	Ovest	"

Cucina (Sgombero)	14,16	0,60	-	“
Sgombero	31,70	0,60	Sud-Ovest	“
Ingresso	8,00	1	Sud	Sufficienti
Cucina	19,44	1	Sud	“
Pranzo	16,80	1	-	“
Disimpegno	4,20	1	-	“
Camera	14,50	1	Est	“
Bagno	5,60	1	Est	“
Camera	18,00	1	Est	“
Totale	231,03			

Destinazione d'uso Artigianale	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano primo (h 3,10)				
Laboratorio	24,50	1	Ovest	Insufficiente
Laboratorio	35,52	1	Nord-Ovest	“
Laboratorio	17,55	1	Sud	“
Deposito	7,55	1	Sud	“
Wc	4,68	1	Ovest	“
Totale	89,80			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici corrispondono a quelle indicate negli elaborati autorizzati, così come le superfici lorde.

Riepilogo Superfici Unità Immobiliari:

- **Superficie Calpestabile residenziale: mq. 231,03**
- **Superficie Lorda residenziale: mq. 203,00**

- **Superficie Calpestabile artigianale:** mq. 89,80
- **Superficie Lorda artigianale :** mq. 104,12

Le caratteristiche costruttive e di finitura delle unità interessate dalla procedura sono le seguenti:

- **Scoperto:**

Il cortile, non recintato ma comunque delimitato da siepi ed alberi, con accesso da via Santini, è in parte utilizzato a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde erborato.

Unità residenziale:

- Protezioni esterne: sono presenti oscuri in pvc di colore legno scuro.

- Infissi Esterni: il portoncino d'ingresso comune ai Lotti 1 e 2 è in lega di alluminio con specchiature in vetro; la porta di ingresso all'appartamento è in legno con vetri smerigliati; non sono blindati.

Tutti gli infissi sono in pvc di colore scuro ad eccezione di quelli del soggiorno, che sono in legno, con vetrocamera e maniglie in ottone.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.

- Infissi Interni: le porte sono in legno tamburato di noce tanganka con maniglie in ottone.

- Pavimentazione Interna: è realizzata in ceramica in tutti i locali.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate in pittura semi-lavabile bianca, in sufficiente stato manutentivo; l'angolo cottura della cucina è rivestito in piastrelle di ceramica; il bagno è rivestito in ceramica fino a soffitto.

Impianti:

- Elettrico: presente sottotraccia e risalente al 1986 circa; le placche sono in alluminio.

- Impianto Termico: è del tipo autonomo con produzione di acqua calda, a Gpl, con caldaia a condensazione di marca BAXI mod. Luna 3 Confort, posizionata esternamente; i radiatori sono in acciaio ed il termostato ambiente è in ingresso; il bombolone del Gpl è interrato (di cui non si è trovata la pratica in comune).

- Impianto di condizionamento: è presente la predisposizione.
- Luci di emergenza: sono presenti.
- Impianto citofonico: è presente ma non funzionante.

Garage:

Il portone d'ingresso è in lamiera del tipo basculante ad apertura manuale; il pavimento è in battuto di cemento. Sono presenti infissi esterni nella parte inferiore in acciaio e nella parte superiore in legno.

Annesso Rustico:

- Protezioni esterne: sono presenti oscuri in legno di colore marrone, da sostituire.
- Infissi Esterni: il portone d'ingresso carrabile al locale sgombero è in lamiera con apertura basculante; il portoncino pedonale, comune al sub. 3, è in lamiera con specchiature in vetro. La porta d'ingresso alla stalla è in legno. Sono presenti serramenti in legno e in acciaio. Tutto si presenta in stato manutentivo insufficiente.
- Soglie e davanzali: sono in battuto di cemento.
- Infissi Interni: le porte sono in legno, da ristrutturare.
- Pavimentazione Interna: è realizzata in ceramica nel locale sgombero e in mattoni di cotto in tutti gli altri locali.
- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e non sono state tinteggiate. Lo stato manutentivo è insufficiente. Il soffitto è costituito da travi e tavole di legno.

Impianti:

- Elettrico: è presente ma non sottotraccia.
- Impianto Termico: non è presente.
- Impianto di condizionamento: è presente la predisposizione con split interno posto nel locale sgombero.
- Luci di emergenza: sono presenti.
- Impianto citofonico: non è presente.

Tutta la porzione ad annesso rustico necessita di ristrutturazione con rifacimento completo degli impianti.

Ricovero Attrezzi (fabbricato accessorio): tettoia costituita da struttura

in legno. Le pareti sono formate da assi di legno. Il pavimento è in ghiaino sciolto.

- **Unità produttiva:**

- Protezioni esterne: il portoncino d'ingresso è con profili in acciaio e tavole di legno; sono presenti oscuri in legno da restaurare.

- Infissi Esterni: tutti gli infissi sono in legno verniciato color avorio con vetri singoli e maniglie in ottone.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.

- Infissi Interni: le porte sono in legno verniciato color avorio con maniglie in ottone.

- Pavimentazione Interna: è realizzata in parte in piastrelle di ceramica e parte in graniglia di marmo.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate in insufficiente stato manutentivo; il bagno è rivestito in ceramica fino a ml. 2,40 circa.

Impianti:

- Elettrico: presente non sottotraccia e risalente al 1992; le placche sono in pvc. Impianto elettrico non a norma.

- Impianto Termico: è presente del tipo ad aria con bruciatore a gas, di marca Warmplan Robinson Willey.

- Impianto di condizionamento: non presente.

- Luci di emergenza: non presenti.

- Impianto citofonico: non presente.

2.1 STATO DEL POSSESSO

Al momento del sopraluogo effettuato in data 25/01/2023, le unità si presentavano **occupate dalla sig.ra Trolese Speranza**, così come i terreni, pro quota.

3.1 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, conferma che sul

lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

4.1 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (PD) in data 05/05/2017, contenuto negli atti del fascicolo della procedura E.I. n. 136/2017 e dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 16/03/2023, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Giudiziale:** N. gen./part. 34773/6481 del 12/10/2016, in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Padova in data 31/05/2016, rep. n. 1685, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili, per la quota indivisa di 3/4:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451, 386 e 448.

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – map. 331: sub 3, sub 4, sub 6 e sub 7.

- **Ipoteca Giudiziale:** N. gen./part. 37367/6983 del 02/11/2016, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 11/12/2012, rep. n. 11536, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili, per la quota indivisa di 3/4:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451, 386 e 448.

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – map. 331: sub 3, sub 4, sub 6 e sub 7.

- **Pignoramento:** N. gen./part. 8418/5464 del 06/03/2017, a favore di a seguito di pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova in data 08/02/2017, rep. n. 868.

La trascrizione grava sui seguenti immobili, per la quota indivisa di 3/4:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451, 386 e 448.

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – map. 331: sub 3, sub 4, sub 6 e sub 7.

- **Decreto di Assegnazione di Beni Immobili:** N. gen./part. 36862/24900 del 07/09/2022, a favore e contro a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Padova in data 14/06/2022, rep. n. 1895.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento:** N. gen./part. 38162/25771 del 20/09/2022, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento Trolese Speranza, a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Padova in data 31/05/2022, rep. n. 45.

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

- **per la quota di 1/1:**

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – map. 331: sub 3, sub 4, sub 6;

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappale 386.

- **per la quota indivisa di 3/4:**

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451 e 448.

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto in **proprietà** della **sig.ra TROLESE SPERANZA,**

C.F.: per la **quota di 3/4** (trequarti), in forza di:

- *“Atto di Permuta”* in data 18/10/2007, rep. n. 83.736, Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (PD), trascritto in data 30/10/2007 ai nn. Gen./part. 56217/29502, mediante il quale la sig.ra Trolese Speranza acquisiva dal Comune di Piove di Sacco (PD) la quota indivisa di 6/8 della particella 451 del Foglio 12 del C.T.

- *“Atto di Cessione di quota immobiliare”* in data 15/09/2006, rep. n. 82.241, Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (PD), trascritto in data 29/09/2006 ai nn. Gen./part. 52856/28580, mediante il quale la sig.ra Trolese Speranza acquisiva dai la quota indivisa di 2/8 di piena proprietà delle particelle 331/6, 331/7,

331/3, 331/4, 331/5 e 331/1 del Fg. 12 del C.F. e delle particelle 331 di are 08.20, 377 di are 18.58 e 386 di are 42.30 del Fg. 12 del C.T.

- "*Atto di Vendita*" in data 29/03/2000, rep. n. 242.341, Notaio Carlo Busi di Padova, trascritto in data 10/04/2000 ai nn. Gen./part. 14020/8667, mediante il quale la sig.ra Trolese Speranza acquistava dai

la quota indivisa di 1/8 di piena proprietà ed 1/8 di nuda proprietà delle particelle 99/6, 99/7, 331/3, 99/4 e 99/1 del Fg. 12 del C.F. e delle particelle 331 di are 08.20, 377 di are 18.58 e 386 di are 42.30 del Fg. 12 del C.T.

- "*Atto di Compravendita*" in data 10/01/1979, rep. n. 21.376, Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa (VI), trascritto in data 01/02/1979 ai nn. Gen./part. 2081/1586, mediante il quale la sig.ra Trolese Speranza acquistava la quota indivisa di 2/8 di nuda proprietà delle particelle 99 e 208 di are 78.70 del Fg. 12 del C.T.

Precedenti proprietà nel ventennio:

-

per

l'usufrutto generale vitalizio congiuntivo;

-

, per la quota indivisa di

1/8 ciascuno di nuda proprietà;

-

per la quota indivisa di 1/8

ciascuno di nuda proprietà;

-

per la quota indivisa di 2/8 di nuda proprietà;

a seguito di "*Atto di Compravendita*" in data 10/01/1979, rep. n. 21.376, Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa (VI), trascritto in data 01/02/1979 ai nn. Gen./part. 2081/1586.

5.1 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In sede di sopralluogo effettuato in data 11/06/2018 e 25/01/2023, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 822** in data 11/09/1989, Pos. Ed. n. 810/89, ai sensi della L. 47/85, alla Sig.ra Trolese Speranza, per "*Cambio di destinazione d'uso industriale - artigianale*";

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 948** in data 19/09/1992, prot. n. 790/89, ai sensi della L. 47/85, per "*Ampliamento destinazione uso residenziale e nuova costruzione destinazione conduzione agricola*".

Dal punto di vista urbanistico, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 22/2023, emesso dal Comune di Piove di Sacco (PD) in data 21/03/2023, il lotto in oggetto ricade, secondo il Piano degli Interventi (PI):

- quota parte in zona a Verde privato di rispetto, normato dall'art. 38 delle N.T.O., con inserito nel mappale 331 un edificio di particolare pregio storico-ambientale (grado di protezione A/1 n. 417, normato dall'art. 3 delle Norme Tecniche Operative;

- quota parte in viabilità di piano.

L'area è inserita parzialmente all'interno del centro abitato, del vincolo fluviale determinato dalla presenza dello scolo Rio Nuovo Tratto S. Anna e del vincolo stradale (art. 35 N.T.O.)

Con riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni per il periodo 2021-2027 l'area ricade parte in zona P1 a pericolosità idraulica moderata e parte in zona P2 a pericolosità idraulica media e rischio idraulico medio R2.

6.1 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **esiste il diritto di**

comproprietà per la quota di 1/4 (un quarto) del sig.

, a

seguito di Decreto di Assegnazione di Beni Immobili trascritto ai nn. gen./part. 36862/24900 del 07/09/2022, sui beni censiti al C.T. Foglio 12, mappali 448 e 451.

7.1 PRATICHE DI CONDONO

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Piove di Sacco (PD), è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano l'unità in oggetto.

8.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia costruttiva del fabbricato, delle caratteristiche del lotto, in rapporto allo sviluppo della zona, caratterizzata da edifici residenziali, artigianali e commerciali con propri cortili di pertinenza, dello stato manutentivo del bene, come criterio di stima si è adottato il "*Metodo sintetico*", metodo basato sulla comparazione di beni simili.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Piove di Sacco (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima, comprensivo dell'incidenza delle aree urbane.

Per superficie commerciale lorda, si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà, cui vengono sommate le superfici dei locali accessori all'abitazione, calcolate in base ai coefficienti di riduzione riportati nella tabella:

- Annessi rustici: 0,60;
- Ricovero attrezzi: 0,50;
- Garage: 0,60.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco (PD);
- Studio Notarile e Archivio Notarile;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Valori agricoli medi Regione Veneto;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

Proprietà per l'intero (1/1)

- Superficie Lorda unità abitativa: **mq. 203,00**
- Superficie Lorda unità artigianale: **mq. 104,12**

Comproprietà per la quota di tre quarti (3/4) della superficie catastalmente individuata ad uso agricolo di superficie complessiva pari a **mq. 1.800,00**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel Comune di Piove di Sacco (PD) e i valori agricoli medi dell'area, si assegnano i seguenti valori, comprensivo dell'incidenza delle aree scoperte in comproprietà:

- Valore unitario unità abitativa: **€/mq. 750,00**
- Valore unitario unità artigianale: **€/mq. 600,00**
- Valore unitario terreno agricolo: **€/mq. 5,00**

si ottengono i seguenti valori:

mq. 203,00 x €/mq 750,00 = € 152.250,00

mq. 104,12 x €/mq 535,00 = € 55.704,00

mq. 1.800 x €/mq. 5,00 = € 9.000,00

con valore della **quota di 3/4 (tre quarti) pari a: € 6.750,00**

per un valore complessivo pari a € 214.704,20 arrotondato a:

€ 214.700,00 (duecento quattordicimila settecento/00)

9.1 TERRENI AGRICOLI

Il lotto in oggetto comprende n. 2 terreni catastalmente a destinazione agricola, ma incolti ed utilizzati a cortile di pertinenza del fabbricato, a

verde erborato.

LOTTO N. 2

TERRENO AGRICOLO NEL COMUNE DI PIOVE DI SACCO (PD)

VIA SANTINI

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI

Il “**Lotto di Vendita n. 2**” riguarda la **piena proprietà**, in ditta della **sig.ra TROLESE SPERANZA**,

, per la **quota di 1/1** (intero) del seguente bene:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12:

– **mappale 386** – Sem. arb. – cl. 1 - ha 00.42.30 – R.D. 41,28 – R.A. 22,94.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti nella *Sentenza Dichiarativa di Fallimento* e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenda del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 17/03/2023), che risultano essere:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12:

– **mappale 386** – Sem. arb. – cl. 1 - ha 00.42.30 – R.D. 41,28 – R.A. 22,94.

Le coerenze catastali del bene sono le seguenti:

- **il terreno di cui al mappale 386 del C.T.** confina ad ovest con il mappale 412 (altra ditta), a sud con i mappali 331 e 448 (stessa ditta) e ad est con Via Santini (mappale 387).

In sede di sopralluogo si è accertata, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità immobiliare in oggetto attualmente è da ritenersi **conforme**.

Il “**Lotto di Vendita**” consiste in un terreno ad uso agricolo localizzato nel Comune di Piove di Sacco (PD), con accessi carrabili e pedonali da Via Santini.

Via Santini è una strada vicinale, a traffico modesto, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio nelle immediate vicinanze, laterale di via Borgo Padova che al contrario è una strada

statale (S.S. 516), di collegamento Padova – Chioggia, a traffico intenso, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e con aree a parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona è semiperiferica, a carattere prettamente commerciale ed artigianale, ed i principali servizi pubblici sono ubicati nel centro di Piove di Sacco (PD), che dista circa 1,5 km, mentre i principali servizi privati, vedi Centro Commerciale “Piazza Grande”, sono ubicati nelle immediate vicinanze.

Le condizioni manutentive del terreno, tenuto conto della tipologia della coltura in atto (vigneto) sono buone.

Il Lotto non si presenta recintato né su via Santini né verso i mappali 331 e 448.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie catastale: mq. 4.230,00**

2.2 STATO DEL POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25/01/2023 l'unità immobiliare si presentava **occupata dalla sig.ra Trolese Speranza**.

2.3 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, conferma che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**.

2.4 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Come risulta dal “*Certificato Notarile*” redatto dal Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (PD) in data 05/05/2017, contenuto negli atti del fascicolo della procedura E.I. n. 136/2017 e dalle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta in data 16/03/2023, che si allegano, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Giudiziale:** N. gen./part. 34773/6481 del 12/10/2016, in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Padova in data 31/05/2016, rep. n. 1685, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili, per la quota indivisa di 3/4:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451, 386 e 448.

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappale 331 sub 3, sub 4, sub 6 e sub 7.

- **Ipoteca Giudiziale:** N. gen./part. 37367/6983 del 02/11/2016, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 11/12/2012, rep. n. 11536, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili, per la quota indivisa di 3/4:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451, 386 e 448.

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappale 331 sub 3, sub 4, sub 6 e sub 7.

- **Pignoramento:** N. gen./part. 8418/5464 del 06/03/2017, a favore di a seguito di pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova in data 08/02/2017, rep. n. 868.

La trascrizione grava sui seguenti immobili, per la quota indivisa di 3/4:

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451, 386 e 448.

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappale 331 sub 3, sub 4, sub 6 e sub 7.

- **Decreto di Assegnazione di Beni Immobili:** N. gen./part. 36862/24900 del 07/09/2022, a favore e contro a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Padova in data 14/06/2022, rep. n. 1895.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento:** N. gen./part. 38162/25771 del 20/09/2022, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento Trolese Speranza, a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Padova in data

31/05/2022, rep. n. 45.

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

- **per la quota di 1/1:**

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – map. 331: sub 3, sub 4, sub 6;

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappale 386.

- **per la quota indivisa di 3/4:**

C.T.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 12 – mappali 451 e 448.

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto in **proprietà** della **sig.ra TROLESE SPERANZA**,

C.F.: _____, per la **quota di 3/4** (trequarti), in forza di:

- *“Atto di Cessione di quota immobiliare”* in data 15/09/2006, rep. n. 82.241, Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (PD), trascritto in data 29/09/2006 ai nn. Gen./part. 52856/28580, mediante il quale la sig.ra Trolese Speranza acquisiva dai sig.ri _____ la quota indivisa di 2/8 di piena proprietà delle particelle 331/6, 331/7, 331/3, 331/4, 331/5 e 331/1 del Fg. 12 del C.F. e delle particelle 331 di are 08.20, 377 di are 18.58 e 386 di are 42.30 del Fg. 12 del C.T.

- *“Atto di Vendita”* in data 29/03/2000, rep. n. 242.341, Notaio Carlo Busi di Padova, trascritto in data 10/04/2000 ai nn. Gen./part. 14020/8667, mediante il quale la sig.ra Trolese Speranza acquistava dai sig.ri _____

_____ la quota indivisa di 1/8 di piena proprietà ed 1/8 di nuda proprietà delle particelle 99/6, 99/7, 99/3, 99/4 e 99/1 del Fg. 12 del C.F. e delle particelle 331 di are 08.20, 377 di are 18.58 e 386 di are 42.30 del Fg. 12 del C.T.

- *“Atto di Compravendita”* in data 10/01/1979, rep. n. 21.376, Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa (VI), trascritto in data 01/02/1979 ai nn. Gen./part. 2081/1586, mediante il quale la sig.ra Trolese Speranza acquistava la quota indivisa di 2/8 di nuda proprietà delle particelle 99 e 208 di are 78.70 del Fg. 12 del C.T.

Precedenti proprietà nel ventennio:

-

per

l'usufrutto generale vitalizio congiuntivo;

-

per la quota indivisa di

1/8 ciascuno di nuda proprietà;

-

per la quota indivisa di 1/8

ciascuno di nuda proprietà;

-

per la quota indivisa di 2/8 di nuda proprietà;

a seguito di "Atto di Compravendita" in data 10/01/1979, rep. n. 21.376, Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa (VI), trascritto in data 01/02/1979 ai nn. Gen./part. 2081/1586.

2.5 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In sede di sopralluoghi effettuati in data 11/06/2018 e 25/01/2023, si è accertato che l'immobile in oggetto è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio** in quanto non interessato da interventi di tal genere.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 22/2023, emesso dal Comune di Piove di Sacco (PD) in data 21/03/2023, il lotto in oggetto ricade, secondo il Piano degli Interventi (PI):

- quota parte in zona a Verde privato di rispetto, normato dall'art. 38 delle N.T.O.;

- quota parte zona agricola, art. 31 delle N.T.O. inserita in ambito di un contesto figurativo;

- quota parte viabilità di piano.

L'area è inserita parzialmente all'interno del centro abitato, del vincolo fluviale determinato dalla presenza dello scolo Rio Nuovo Tratto S. Anna e del vincolo stradale (art. 35 N.T.O.)

Con riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni per il periodo 2021-2027 l'area ricade parte in zona P1 a pericolosità idraulica moderata e parte in zona P2 a pericolosità idraulica media e rischio idraulico medio R2.

2.6 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale.**

2.7 PRATICHE DI CONDONO

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Piove di Sacco (PD), è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano l'unità in oggetto.

2.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto stesso come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il “**Metodo sintetico di stima**”, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili, adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Piove di Sacco (PD) per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima relativamente all'area agricola, assumendo come parametro il prezzo al metro quadro della superficie.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco (PD);
- Uffici Notarili e Archivio Notarile;

- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

Dal momento che la superficie del lotto in oggetto è pari a:

- Superficie terreno agricolo: **mq. 4.230,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche, nel Comune di Piove di Sacco (PD), si assegnano i seguenti valori:

- valore agricolo medio: **€/mq. 5,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

mq. 4.230,00 x €/mq 5,00 = € 21.150,00

2.9 TERRENI AGRICOLI

Il lotto in oggetto **comprende esclusivamente un terreno agricolo** che al momento presenta in atto una coltura parziale a vigneto.

Dal punto di vista urbanistico, si è in presenza di terreni agricoli non interessati da previsioni di futura edificabilità.

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Perizia di Stima, che si compone di n. 25 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Padova, 21 marzo 2023

Arch. Monica Franchi

Alla presente relazione di stima si allegano in copia i seguenti documenti:

- **Allegato 1:** Documentazione Fotografica Lotti 1 e 2;
- **Allegato 2:** Visura catastale Trolese Speranza;
- **Allegato 3:** Documentazione catastale Lotto 1;
- **Allegato 4:** Documentazione catastale Lotto 2;
- **Allegato 5:** copia Atti di Provenienza;
- **Allegato 6:** Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **Allegato 7:** Documentazione Comunale;
- **Allegato 8:** Visure Ipotecarie.