

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare  
Giudice delegato | dott. P. Rossi  
Curatore fallimentare | dott.ssa C. Carlassare  
Consulente tecnico | arch. F. Fontana

fallimento 79.2022

  
con sede in Pontelongo | PD

01

relazione di stima

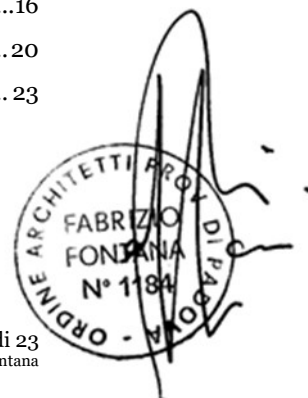
beni immobili in  
Piove di Sacco

**fabrizio fontana** | architetto  
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova  
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova  
via pozzacale, 11 | 35037 teolo\_pd\_italy  
t.+39.049.9935212 | f.+39.049.8591416  
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....

## Indice dei capitoli

<b>capitolo 0.</b>	premesse generali.....	3
0.1.	incarico .....	3
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite .....	3
0.3.	limiti.....	4
0.4.	assunzioni .....	5
0.5.	formazione e consistenza dei lotti. ....	6
<b>capitolo 1.</b>	lotto unico_ laboratorio/magazzino sito al civico 2 della via Giovanni Paolo I, a Pieve di Sacco di Padova.....	7
1.1.	lotto unico_ diritto venduto .....	7
1.2.	lotto unico_ ubicazione dei beni .....	7
1.3.	lotto unico_ qualità dei beni.....	7
1.4.	lotto unico_ composizione dei beni .....	7
1.5.	lotto unico_ identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	8
1.6.	lotto unico_ storia catastale dei beni. ....	9
1.7.	lotto unico_ confini catastali dei beni. ....	10
1.8.	lotto unico_ proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	11
1.9.	lotto unico_ provenienza dei beni. ....	11
1.10.	lotto unico_ occupazione   stato locativo   congruità del canone .....	12
1.11.	lotto unico_ condominio .....	12
1.12.	lotto unico_ vincoli ed oneri.....	13
1.13.	lotto unico_ formalità pregiudizievoli.....	13
1.14.	lotto unico_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi. ....	13
1.15.	lotto unico_ destinazione urbanistica delle aree .....	14
1.16.	lotto unico_ attestazione di prestazione energetica .....	14
1.17.	lotto unico_ descrizione dei beni .....	14
1.18.	lotto unico_ criteri generali di stima adottati.....	16
1.18.1.	lotto 02_ valore stimato .....	20
.	allegati .....	23



## capitolo 0. premesse generali

### 0.1. incarico

Con comunicazione del 24 novembre 2022 la curatela informava lo scrivente  
architetto **Fabrizio Fontana**, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto all'Ordine  
5 degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente  
Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della  
via Pozzacale in Teolo di Padova, della sua nomina presso il G.D. quale esperto  
stimatore dei beni immobili nelle disponibilità del Fallimento rubricato al nr.  
10 **79.2022** e denominato **NEW EDIL SRLS** con sede legale in Pontelongo (PD) Via  
G. Matteotti nr. 34, cod. fisc.055322510289, avente ad oggetto la costruzione, la  
manutenzione ed il recupero di immobili o parti di immobili sia civili che  
industriali, legalmente rappresentata da

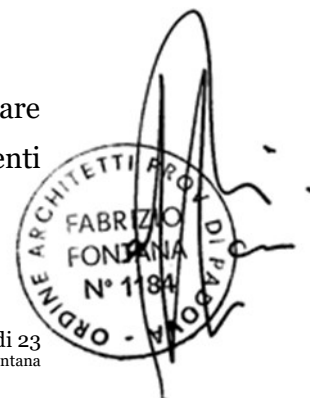
Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni  
15 immobiliari procedendo preliminarmente con i controlli di rito al fine di reperire  
tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in  
ordine alle regolarità/conformità catastali, sull'occupazione, sugli eventuali vincoli  
e oneri nonché sulle formalità pregiudizievoli si dà compimento al mandato  
20 ricevuto.

### 0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite

Lo scrivente tecnico in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedeva a:

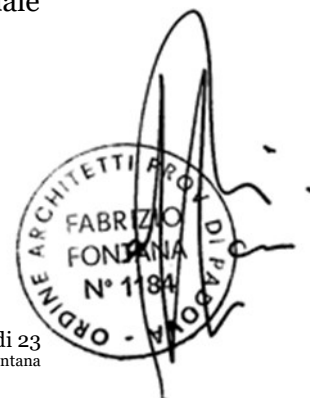
- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare  
catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti  
25 necessari alla vendita dei beni stessi;



- accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
  - ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
  - realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
  - acquisire i titoli di provenienza;
  - effettuare indagini di mercato in loco.
- 35 Ispezioni ed indagini tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

### **0.3. limiti**

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- 45 C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti.
- D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

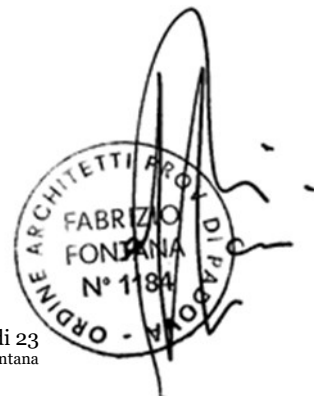


50 **0.4. assunzioni**

- E. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, i fabbricati siano stati realizzati nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).
- 55 F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- G. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.
- 60 H. Si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei allo scrivente e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti asseveranti).
- 65 I. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- 70 J. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i beni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

75 **0.5. formazione e consistenza dei lotti.**

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:



1. Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIA GIOVANNI PAOLO I n. 2 Piano T, foglio 3, mappale 426, sub 1, Cat. C/3, Classe 4, consistenza 11 mq, rendita euro 29,54;

80 2. Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIA GIOVANNI PAOLO I n. 2 Piano T, foglio 3, mappale 784, sub 1, Cat. C/3, Classe 4, consistenza 128 mq, rendita euro 343,75;

3. Nct, PIOVE DI SACCO(PD), foglio 3, mappale 427, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 90 mq, rendita R.D. euro 0,74; R.A. euro 0,46

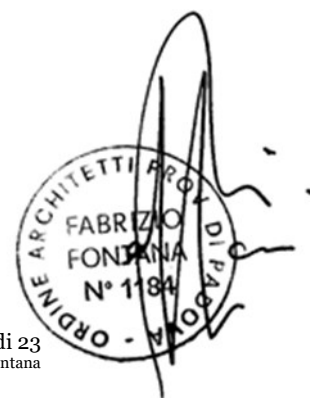
85 Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente tecnico ritiene che i beni nelle disponibilità della procedura consentano la formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi:

90

**lotto unico** (tutti i beni del precedente elenco)

laboratorio/magazzino sito al civico 2 della via Giovanni Paolo I, a Piove di Sacco di Padova.

95



**capitolo 1. lotto unico\_ laboratorio/magazzino sito al civico 2 della via Giovanni Paolo I, a Piove di Sacco di Padova.**

**1.1. lotto unico\_ diritto venduto**

100 **quota 1/1 di proprietà.**

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come  
105 previste dall'art. 1117 e segg. del C.C..

**1.2. lotto unico\_ ubicazione dei beni**

Comune di Piove di Sacco, con ingresso sia carrabile che pedonale dal civico 2 della via Giovanni Paolo I.

Coordinate geografiche lat. 45°18'24.3"N – long. 12°02'06.3"E

110 [\(link google maps su pdf originale\)](#)

**1.3. lotto unico\_ qualità dei beni**

n. 1 Fabbricato con destinazione d'uso laboratorio con scoperto.

**1.4. lotto unico\_ composizione dei beni**

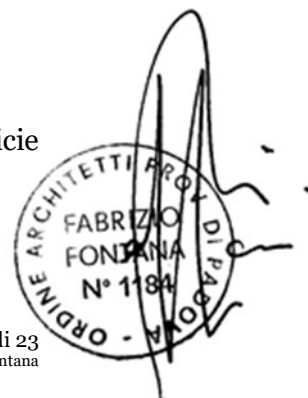
*Come da titolo edilizio e catasto, al netto delle non conformità rilevate in seguito:*

115 n.1 vano laboratorio di complessivi netti circa 133 mq.

(le partizioni interne rilevate non sono legittimate da titolo)

n. 1 capannone artigianale di circa 1.110 mq.

Oltre a scoperto di superficie censuaria di 597 mq. comprensiva della superficie coperta dei fabbricati..



120 **1.5. lotto unico\_identificazione catastale odierna dei beni e  
correttezza dell'accatastamento.**

Unità immobiliari così distinte in censo:

1 | Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIA GIOVANNI PAOLO I n. 2 Piano T, foglio  
3, **mappale 426, sub 1**, Cat. C/3, Classe 4, consistenza 11 mq, rendita euro  
125 29,54;

*insistente su terreno così censito:*

- *Nct, PIOVE DI SACCO(PD), **foglio 3, mappale 426**, Ente Urbano di consistenza pari a 17 ca;*

2 | Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIA GIOVANNI PAOLO I n. 2 Piano T, foglio  
130 3, **mappale 784, sub 1**, Cat. C/3, Classe 4, consistenza 128 mq, rendita  
euro 343,75;

*insistente su terreno così censito:*

- *Nct, PIOVE DI SACCO(PD), **foglio 3, mappale 784**, Ente Urbano di consistenza pari a 04 are e 90 ca;*

135 oltre a

3 | Nct, PIOVE DI SACCO(PD), foglio 3, **mappale 427**, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 90 mq, rendita R.D. euro 0,74; R.A. euro 0,46

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione:

**NEW EDIL SRLS** con sede in PONTELONGO (PD) c.fisc. 05322510289

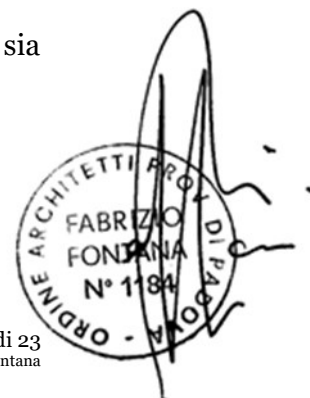
140 piena proprietà

Si veda allegato 01

L'accatastamento del fabbricato non è coerente con lo stato di fatto.

Si sono rilevate infatti modifiche sulla distribuzione interna.

145 E' altresì parere di chi scrive che la superficie perimetrata da recinzione sia  
inferiore a quella indicata in censo.





L'aggiornamento catastale del fabbricato e la eventuale rettifica del perimetro e della consistenza dei terreni permarranno a cura dell'acquirente i beni, con costi a proprio carico, verosimilmente<sup>1</sup>, da stimarsi in euro 2.000,00.

### **1.6. lotto unico\_storia catastale dei beni.**

150 L'unità 1 deriva da<sup>2</sup>:

*al catasto fabbricati*

- 03/426/01 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2015 Pratica n. PD0072384 in atti dal 14/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63020.1/2015);

155 • 03/426/01 | (ALTRE) del 14/03/2014 Pratica n. PD0048965 in atti dal 14/03/2014 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n.671.1/2014)

*al catasto terreni*

- 03/426 | TIPO MAPPALE del 29/06/1989 Pratica n. PD0271614 in atti dal 19/12/2006 TM 78264.3860.89 (n. 3860.1/1989);

160 • 03/426 | FRAZIONAMENTO in atti dal 06/05/1992 (n. 3487.1/1989) con variazione dell'originaria particella 165;

- 03/165 | Impianto meccanografico del 01/03/1971

L'unità 2 deriva da:

*al catasto fabbricati*

165 • 03/748/01 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/03/2015 Pratica n. PD0075305 in atti dal 17/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65678.1/2015)

- 03/748/01 | (ALTRE) del 17/03/2014 Pratica n. PD0051687 in atti dal 17/03/2014 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n.689.1/2014)

<sup>1</sup> Essendo conseguenti ad attività professionali con tariffe liberalizzate. Il costo del rilievo è compensato sui costi di sanatoria stimati in altro capitolo.

<sup>2</sup> Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno.



170 *al catasto terreni*

- 03/748 | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/12/2006 Pratica n. PD0271795 in atti dal 19/12/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 11009.1/2006) con soppressione della particella 235 di pari consistenza;

175 • 03/235 | TIPO MAPPALE del 29/06/1989 Pratica n. PD0271612 in atti dal 19/12/2006 TM 78264.3860.89 (n. 3860.1/1989);

- 03/235 | FRAZIONAMENTO in atti dal 06/05/1992 (n. 3487.3/1989) con variazione della particella 428;

180 • 03/235 | FRAZIONAMENTO del 02/08/1979 in atti dal 31/12/1981 (n. 192) con variazione della particella 274;

- 03/235 | FRAZIONAMENTO del 30/09/1977 in atti dal 30/09/1980 (n. 376) con variazione delle particelle 263 e 120;

- 03/120 | Impianto meccanografico del 01/03/1971.

L'unità 3 deriva da:

185 *al catasto terreni*

- 03/427 | FRAZIONAMENTO in atti dal 06/05/1992 (n. 3487.2/1989) con variazione della particella 275;

- 03/275 | FRAZIONAMENTO del 02/08/1979 in atti dal 31/12/1981 (n. 192) con variazione della particella 264;

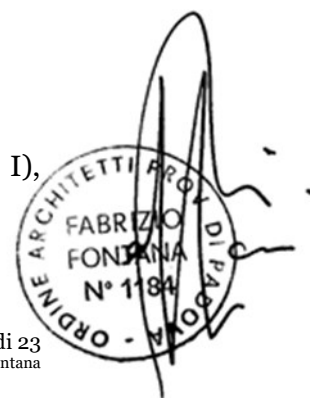
190 • 03/264 | FRAZIONAMENTO del 30/09/1977 in atti dal 30/09/1980 (n. 376) con variazione delle particelle 50, 265, 269 e 270;

- 03/50 | Impianto meccanografico del 01/03/1971.

### 1.7. **lotto unico\_confini catastali dei beni.**

L'intero compendio ai terreni confina (in giro orario da nord) con:

195 particelle stesso foglio 428, 819, 275, viabilità comunale (via Giovanni Paolo I),  
particelle 274 e 681.



Si veda allegato 02

**1.8. lotto unico\_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di  
comproprietà e divisibilità in quote**

200 Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e  
cioè:

**NEW EDIL SRLS** con sede in PONTELONGO (PD) c.fisc. 05322510289  
piena proprietà

**1.9. lotto unico\_provenienza dei beni.**

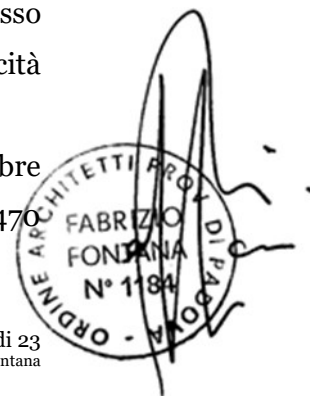
205 I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

- Compravendita del 28/04/2022 a rogito notaio Carlo Doardo di Padova,  
rep. 30.252/12.525, registrato a Padova il 13/05/2022 al n. 18797 serie 1T  
ed ivi trascritto il 13/05/2022 ai nn. 19.728/13.240 con il quale il signor

210 [REDACTED] vendeva alla società NEW EDIL SRLS con sede in  
PONTELONGO (PD) c.fisc. 05322510289 i beni della presente relazione.

Precedentemente:

- sentenza traslativa dei Tribunale di Padova in data 22 gennaio 2001, n. 138  
rep., trascritta presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova  
215 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 aprile 2003 ai nn.  
16489/10547;
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Dussin di Dolo in data  
11 gennaio 2017, n. 24130 rep., debitamente registrato e trascritto presso  
l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità  
220 Immobiliare in data 18 gennaio 2017 ai nn. 2330/1641;
- atto di compravendita ai rogiti Notaio Carlo Doardo in data 2 novembre  
2020, n. 28996 rep., registrato a Padova il 5 novembre 2020 al n. 37470



serie IT e trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di  
Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 novembre 2020 ai nn.

225 38161/24508.

Si veda allegato 03

### **1.10. lotto unico\_occupazione | stato locativo | congruità del canone**

I beni oggetto della presente al momento del sopralluogo risultavano occupati con  
230 contratto di "concessione del godimento con diritto di acquisto" ai sensi dell'art. 23  
D.L. 12.09.2014, n.133.<sup>3</sup>

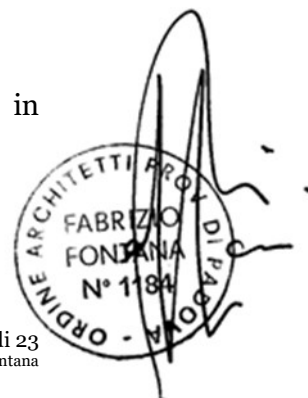
I dati desumibili dal contratto sono i seguenti:

data del contratto ..... **23/09/2022 (successiva alla sentenza di fallimento)**  
con conseguente ..... **non opponibilità alla procedura**  
235 data di registrazione ..... 21/10/2022  
codice identificativo di registrazione ..... T5222T017241000FF  
durata ..... 23/09/2022 – 23/09/2027  
soggetto locatore..... New edil Srls | c.fisc. 05322510289  
soggetto conduttore.....  
240 importo del canone di locazione /godimento.....euro 100,00/mensili  
congruità dell'importo..... **non congruo**  
valore congruità.....euro 190,00/mensili  
valore minimo di congruità (art. 2923 Codice Civile)..... euro 125,00/mensili  
nota 1 ..... diritto d'acquisto ad un valore di euro 60.000,00

### **1.11. lotto unico\_condominio**

I beni non formano parte di un compendio immobiliare amministrato in  
condominio.

<sup>3</sup> il contratto non risulta trascritto così come invece previsto al comma 1 dell'articolo 23



### **1.12. lotto unico\_vincoli ed oneri**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di vincoli ed oneri  
250 che permarranno a carico e/o a favore dell'acquirente i beni.

### **1.13. lotto unico\_formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a  
tutto il 26 marzo 2023, risultano sui beni presenti le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2022

255 Registro Particolare 28618 Registro Generale 42403

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 79 del 22/09/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Beni colpiti: beni oggetto della presente.

A favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO NEW EDIL

260 SRLS, quota 1/1 proprietà;

Contro: NEW EDIL SRLS con sede in PONTELONGO (PD) c.fisc.

05322510289, quota 1/1 proprietà.

Si veda allegato 04.

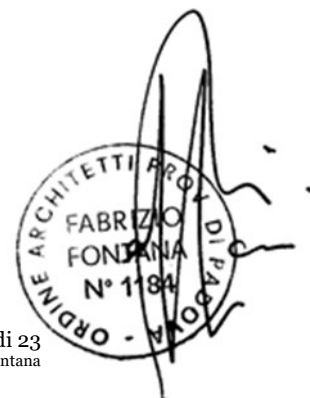
### **1.14. lotto unico\_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.**

265 A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Piove di Sacco su  
istanza dello scrivente il compendio risulta essere stato oggetto delle seguenti  
pratiche edilizie:

1. Atto abilitativo in sanatoria n. 931/1994 ai sensi della legge 28.02.1985 n.  
47 e legge 23.12.1994 n.724

270 In relazione al titolo rilasciato lo scrivente rileva:

- a. distribuzione interna non coerente con elaborati grafici;
- b. carenza di agibilità.
- c. presenza di ufficio/container non legittimato.



275 E' parere dello scrivente che i costi della conformazione impongano una  
valutazione del bene in termini di potenzialità edificatoria.

Ai soli fini informativi è opinione dello scrivente che i costi minimi di  
conformazione, anche previa rimozione/demolizione, siano quantificabili in euro  
forfettari imponibili 15.000,00 (diconsi euro quindicimila).

Si veda allegato 05

280 **1.15. lotto unico\_destinazione urbanistica delle aree**

Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale  
di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva  
inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001  
viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica  
285 dell'area al momento del trasferimento del bene.

Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente  
zonizzazione:

secondo il **Piano interventi vigente.**

- Zona territoriale omogenea b/3 di completamento, normata in via  
290 prevalente dagli artt. 24 e 25 delle N.T.O.

Si veda allegato 06

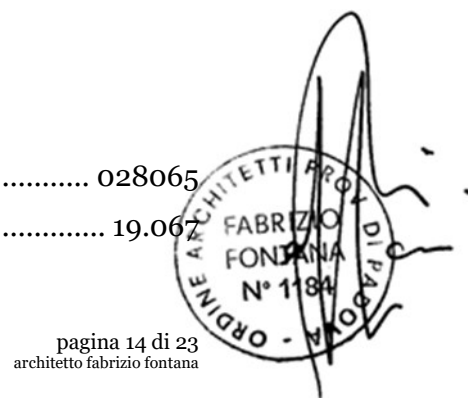
**1.16. lotto unico\_attestazione di prestazione energetica**

Così come desumibile dall'attestazione di prestazione energetica allegata all'atto di  
compravendita recente il compendio oggetto della presente ha classe energetica E.

295 Si veda allegato 07

**1.17. lotto unico\_descrizione dei beni**

Codice Istat..... 028065  
Popolazione residente 2011 ..... 19.067



Popolazione residente 2019..... 19.969  
300 Classificazione sismica al 2015 ..... Zona 4  
Superficie..... 35,63 Km<sup>2</sup>  
Densità 2019 .....560,45 ab/Km<sup>2</sup>

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato  
o8 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

305 Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione utilizzato per molto tempo come  
officina con accesso diretto dalla via Giovanni Paolo I, nel settore settentrionale del  
nucleo urbano di Piove di Sacco.

Piove di Sacco è comune situato in prossimità della laguna veneta, nella parte sud-  
orientale della provincia di Padova dal cui capoluogo dista circa 25 km, a confine  
310 con quella di Venezia, tra Sant'Angelo di Pove di Sacco, Brugine, Pontelongo,  
Arzergrande, Codevigo, Campagna Lupia (VE) e Campolongo Maggiore (VE). I  
collegamenti stradali sono assicurati dalla statale n. 516 Piovese che l'attraversa; si  
può raggiungere anche con l'autostrada A13 Bologna-Padova, tramite il casello di  
Padova Zona Industriale posto a 14 km. Ha una propria stazione ferroviaria, lungo  
315 la linea Venezia-Adria.

La via Giovanni Paolo I è viabilità di quartiere di connessione fra la via Petrarca, a  
sud, e la via Caselle, a nord.

L'ingresso al lotto è caratterizzato da una recinzione e cancellata scorrevole  
metallici che dà accesso allo scoperto prevalentemente cementato.

320 All'interno del piazzale si rilevano materiali edili e rifiuti di vario genere oltre al già  
citato ufficio/container.

Stanti le caratteristiche e condizioni dell'immobile che determineranno la sua  
valutazione in termini di potenzialità edificatorie, si descriverà il medesimo in  
forma sintetica.

325 Dimensioni planimetriche indicative 11,00 -10,16 su due lati, e m 13,00-13,60 circa  
sugli altri due lati con altezza di circa m. 2,90 su due lati e m. 3,75 in  
corrispondenza del colmo di copertura. volume pari a circa mc. 468.



La struttura è costituita da fondazioni in calcestruzzo, pavimentazione in massetto  
330 di calcestruzzo, la struttura portante è costituita da profili tubolari cm 10x10 e  
murature in blocchi di cemento vibrato spessore cm 15-20, intonacati su entrambi  
i lati e tinteggiati, la copertura é costituita da lastre di controsoffitto in  
fibrocemento (probabile presenza di amianto), e copertura con onduline anche in  
fibrocemento (ancora probabile presenza di amianto), i serramenti sono in ferro  
335 tinteggiato. La dotazione impiantistica complessiva è minimale di base e per lo più  
risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. Non sono noti il funzionamento e la  
conformità alle norme.

Per le consistenze di massima si rimanda al precedente punto 1.4.

#### **1.18. lotto unico\_criteri generali di stima adottati.**

340 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International  
Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un  
determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che  
l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non  
condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing  
345 durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con  
prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle  
Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere  
illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

350 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi  
ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può  
risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle  
normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere





355 disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

360 – “... *nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

370 I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- 375 • *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

380 Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.



Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore  
385 di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi. Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite  
390 mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica mista e cioè con la metodologia del *confronto di mercato* e parzialmente *dei costi* poiché, dovendo  
395 quantificare di fatto il valore della sola potenzialità edificatoria, in primis si stabilirà il valore di alienazione della stessa intesa edificata a nuovo e poi si sottrarranno i costi necessari (costi di trasformazione) con la seguente formula semplificata di calcolo:

$$V_t = (V_{pf} - K) / q^n$$

400 ovvero il valore del terreno edificabile ( $V_t$ ) coincide con il valore del prodotto finale ( $V_{pf}$ ), supposto costruito, a cui vanno tuttavia detratti i costi/oneri di trasformazione ( $K$ ) rapportati ad un coefficiente di rischio in relazione agli anni ipotizzati utili all'operazione di trasformazione urbanistica ( $q^n$ ).

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

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini  
410 immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante



opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del  
415 D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato  
420 deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

*caratteristiche estrinseche*

- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

425 *caratteristiche intrinseche*

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- 430 ○ Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- 435 ○ Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati



440 e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla  
rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica  
eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di  
accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non  
445 presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e  
conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o  
errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di  
diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali  
anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo  
agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola  
450 del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i  
beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato  
individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza  
di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i  
costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta  
455 dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione,  
conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e  
contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

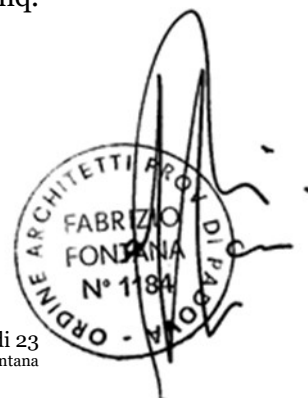
### **1.18.1. lotto 02\_valore stimato**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- 460
- volume complessivo esistente.....468,00 mc.
  - totale superficie forfettaria parametrica di progetto <sup>3</sup>..... 156,00 mq.
  - totale superficie omogeneizzata a scoperto ..... 20,00 mq.

---

<sup>3</sup> Cubatura /3 arrotondata.



Le quotazioni immobiliari unitarie per beni funzionalmente affini di zona<sup>4</sup> oscillano alla data della perizia nel range 900,00-1.850,00 euro/mq. che nel caso  
465 di specie si assumerà nel valore massimo - essendo la simulazione da intendersi  
effettuata con un edificio nuovo - che moltiplicato per la superficie omogeneizzata  
ricavabile dal lotto oggetto di valutazione (mq. 176) conducono ad un valore lordo  
di realizzo (V<sub>pf</sub>) pari ad euro 335.000,00 (diconsi euro trecentotrentacinque-  
mila/00).

470 Orbene, a tale importo vanno tuttavia detratti i costi e le spese teoriche relativi alla  
trasformazione dovendo tuttavia precisare che le quantità ed i valori utilizzati sono  
da considerarsi indicativi, ipotizzati in base a parametri statistici ai soli fini  
estimativi in quanto trattasi di valutazione di aree soggette a trasformazione  
edilizia senza progetto, alla realizzazione di infrastrutture e reti di sottoservizi  
475 interne al lotto ancorché minime, al pagamento di oneri e a compensi professionali  
discrezionali. La valutazione del compendio posto in vendita è pertanto da  
considerarsi a corpo e non a misura ancorché ai fini della stima siano stati indicati  
elementi quantitativi e qualitativi teorici.

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.

480 • Costo di costruzione Cresme (si veda allegato 09) ..... euro 228.092,24<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.

<sup>5</sup> Costo medio ricavato da applicativo Cresme e Consiglio Nazionale delle Ricerche (Residenziale Nuovo).

*Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:*

$$C_c = CMT * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

dove

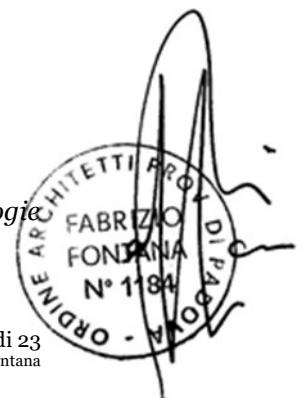
*CC = costo di costruzione*

*CMT = costo di costruzione base del modello teorico*

*X<sub>1,n</sub> = fattore correttivo endogeno*

*Y<sub>1,n</sub> = fattore correttivo esogeno*

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



- Incidenza di costo al mq omogeneizzato opera finita .....euro 1.293,33<sup>6</sup>
- Oneri comunali per mc ..... euro/mc 20,00<sup>7</sup>
- Mc urbanistici .....mc. 468,00
- Demolizione fabbricato esistente ..... euro 8.000,00
- 485 • Spese tecniche fabbricati ..... 10%<sup>8</sup>
- Saggio attualizzazione..... 4%
- Anni operazioni.....1

Sviluppando i dati e sostituendoli alla formula già indicata:

<b>valore del bene finito non arrotondato (Vpf)</b>			<b>335.000,00</b>
Costi di demolizione e bonifica fabbricato esistente			8.000,00
incidenza costi di costruzione (Cresme)			228.092,24
incidenza oneri comunali forfet	20,00	468,00	9.360,00
incidenza spese tecniche costruzione edifici	10,0%		22.809,22
<b>totale costi (K)</b>			<b>268.261,46</b>
<b>Vpf-K</b>			<b>66.738,54</b>
saggio attualizzazione (q)	4%		
anni operazione (n)	2		
rischio (q^n)		1,04	<b>64.171,67</b>

*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:*

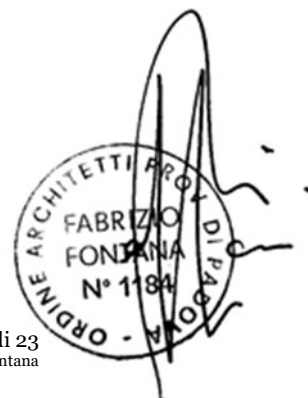
**fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni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

<sup>6</sup> Conseguente al rapporto 228.092,24 /176 mq.

<sup>7</sup> Ricavati da incidenze unitarie su mc per edifici simili in Comune di Piove di Sacco.

<sup>8</sup> Su costo costruzione/ristrutturazione fabbricati.



490

Stanti le premesse è opinione dello scrivente che il valore non debba essere corretto con le usuali riduzioni di assenza di garanzia per vizi.

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è  
495 pertanto pari ad euro arrotondati<sup>9</sup> **64.000,00** (diconsi euro sessantaquattro-  
mila/00).

. **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- 500 allegato 01 lotto unico\_Visure storiche catastali  
allegato 02 lotto unico\_Mappa catastale  
allegato 03 lotto unico\_Atti di provenienza  
allegato 04 lotto unico\_Formalità, vincoli e oneri  
allegato 05 lotto unico\_Accesso atti edilizia privata.  
505 allegato 06 lotto unico\_Urbanistica  
allegato 07 lotto unico\_Copia Ape (estratto da titolo di provenienza)  
allegato 08 lotto unico\_Rilievo fotografico  
allegato 09 lotto unico\_Costo parametrico Cresme

510

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

*Padova, lì 27 marzo 2023*

architetto fabrizio fontana

---

<sup>9</sup> Con multiplo 1.000,00.

