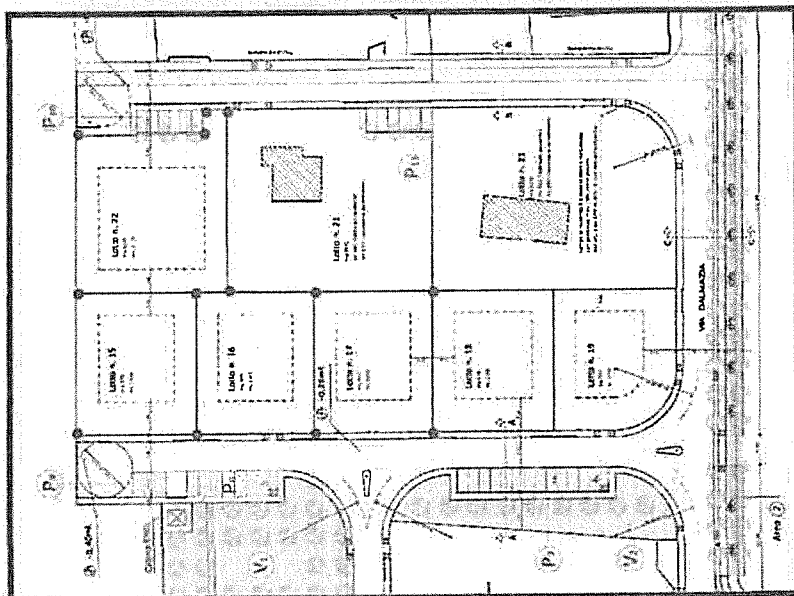


# TRIBUNALE di PADOVA

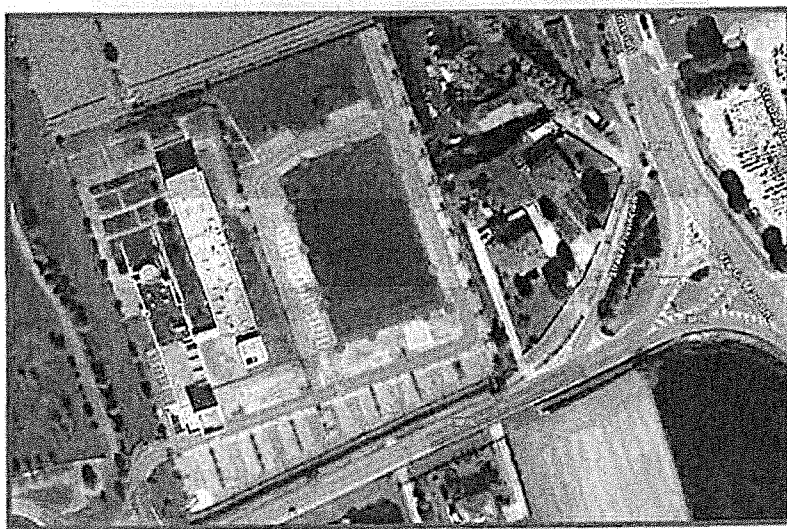
Esecuzione immobiliare n. 186/23  
(riunita la procedura n. 17/24)


G.E. dott. G.G. Amenduni

## Terreni edificabili in Comune di Curtarolo (LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4)



## Terreno edificabile in Piazzola sul Brenta (LOTTO 5)



Stimatore  dott. geom. Paolo Luigi Fuochi



dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

## **Esecuzione immobiliare**

**n. 186/2023**

(con riunione della procedura n. I7/2024)

indice di perizia

### **LOTTI**

**1 - 2 - 3 - 4 - 5**

<b>1)</b>	premessa	pag. 1-2
<b>2)</b>	immobili pignorati	pag. 2-3-4
<b>2.1)</b>	immobili oggetto di stima	pag. 4
<b>3)</b>	costituzione lotti	pag. 5-6

### **LOTTO 1**

<b>4)</b>	descrizione	pag. 7
<b>4.1)</b>	composizione	pag. 7
<b>4.2)</b>	confini	pag. 7
<b>4.3)</b>	struttura	pag. 8
<b>4.4)</b>	caratteristica	pag. 8
<b>4.5)</b>	catasto	pag. 9
<b>4.6)</b>	censimento	pag. 9
<b>4.7)</b>	corrispondenza	pag. 9
<b>4.8)</b>	provenienza	pag. 9
<b>4.9)</b>	proprietà	pag. 9
<b>4.10)</b>	occupazione	pag. 9
<b>4.11)</b>	vincoli	pag. 10
<b>4.12)</b>	conformità	pag. 10
<b>4.13)</b>	urbanistica	pag. 10-11
<b>4.14)</b>	valore immobile	pag. 11-12

### **LOTTO 2**

<b>5)</b>	descrizione	pag. 13
<b>5.1)</b>	composizione	pag. 13
<b>5.2)</b>	confini	pag. 13
<b>5.3)</b>	struttura	pag. 14
<b>5.4)</b>	caratteristica	pag. 14
<b>5.5)</b>	catasto	pag. 14-15
<b>5.6)</b>	censimento	pag. 15

<b>5.7)</b>	corrispondenza	pag. 15
<b>5.8)</b>	provenienza	pag. 15
<b>5.9)</b>	proprietà	pag. 15
<b>5.10)</b>	occupazione	pag. 15
<b>5.11)</b>	vincoli	pag. 16
<b>5.12)</b>	conformità	pag. 16
<b>5.13)</b>	urbanistica	pag. 16
<b>5.14)</b>	valore immobile	pag. 17-18

### **LOTTO 3**

<b>6)</b>	descrizione	pag. 19
<b>6.1)</b>	composizione	pag. 19
<b>6.2)</b>	confini	pag. 19
<b>6.3)</b>	struttura	pag. 19
<b>6.4)</b>	caratteristica	pag. 20
<b>6.5)</b>	catasto	pag. 20
<b>6.6)</b>	censimento	pag. 20
<b>6.7)</b>	corrispondenza	pag. 20
<b>6.8)</b>	provenienza	pag. 20
<b>6.9)</b>	proprietà	pag. 20
<b>6.10)</b>	occupazione	pag. 20
<b>6.11)</b>	vincoli	pag. 21
<b>6.12)</b>	conformità	pag. 22
<b>6.13)</b>	urbanistica	pag. 22
<b>6.14)</b>	valore immobile	pag. 23-24

### **LOTTO 4**

<b>7)</b>	descrizione	pag. 25
<b>7.1)</b>	composizione	pag. 25
<b>7.2)</b>	confini	pag. 25
<b>7.3)</b>	struttura	pag. 26
<b>7.4)</b>	caratteristica	pag. 26
<b>7.5)</b>	catasto	pag. 26-27
<b>7.6)</b>	censimento	pag. 27
<b>7.7)</b>	corrispondenza	pag. 27
<b>7.8)</b>	provenienza	pag. 27
<b>7.9)</b>	proprietà	pag. 27
<b>7.10)</b>	occupazione	pag. 27
<b>7.11)</b>	vincoli	pag. 28
<b>7.12)</b>	conformità	pag. 28
<b>7.13)</b>	urbanistica	pag. 28-29
<b>7.14)</b>	valore immobile	pag. 29-30

## LOTTO 5

<b>8)</b>	descrizione	pag. 31
<b>8.1)</b>	composizione	pag. 31
<b>8.2)</b>	confini	pag. 31
<b>8.3)</b>	struttura	pag. 32
<b>8.4)</b>	caratteristica	pag. 32
<b>8.5)</b>	catasto	pag. 32 a 35
<b>8.6)</b>	censimento	pag. 35
<b>8.7)</b>	corrispondenza	pag. 35
<b>8.8)</b>	provenienza	pag. 35
<b>8.9)</b>	proprietà	pag. 35
<b>8.10)</b>	occupazione	pag. 36
<b>8.11)</b>	vincoli	pag. 36-37
<b>8.12)</b>	conformità	pag. 37-38-39
<b>8.13)</b>	urbanistica	pag. 39
<b>8.14)</b>	valore immobile	pag. 39-40-41
<hr/>		
<b>9)</b>	gravami	pag. 42-43
-)	fine rapporto ed elenco allegati	pag. 43
<hr/>		

G.E. - dott. G. G. Amenduni

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**ESECUZIONE IMM.RE N. 186/2023**

**DOVALUE SPA / SEVIT SRL**

**RELAZIONE**

**stima per lotti separati**

**LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5**

**(diritto venduto piena proprietà)**

**1) PREMessa**

Con decreto 25.07.2023 il G.E. nomina lo scrivente quale stimatore dei beni pignorati.

Il giorno 04.09.2023 viene eseguito l'accesso agli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario.

In data 14.09.2023 l'istanza al G.E. rivolta alla "necessità di riconfinazione delle aree pignorate in Curtarolo" previo "disboscamento dei terreni".

In data 20.09.2023 il G.E., preso atto delle incongruenze nel pignoramento indicate dal Custode, *invita il CTU a sospendere le operazioni peritali fino a nuova disposizione.*

In data 02.02.2024 l'istanza di parte procedente per riunire la nuova procedura n. 17/2024 alla presente procedura.

In data 21.02.2024 il G.E. "attribuisce al CTU l'incarico di integrare la stima relativamente ai beni di cui al procedimento n. 17/2024".

In data **21.02.2023** il Custode segnala all'esperto la non volontà del precedente **"a disboscare e di conseguenza riconfinare perché non ritenuto necessario ai fini della vendita"**.

Nel periodo **marzo-aprile** l'accesso agli atti presso la P.A. ed eseguiti ulteriori sopralluoghi agli immobili pignorati;

In data **07.05.2024** l'esperto presenta istanza di proroga al deposito della relazione al 15.08.2024;

in data **08.05.2024** il G.E. **"concede la proroga nei termini richiesti e differisce l'udienza al 09.10.2024"**.

-----  
**NOTA** - Si riferisce, perché considerate nel presente rapporto, delle note giunte dal Custode:

- *"l'esecutante ha rinunciato al pignoramento per quanto riguarda il mappale 447 foglio 32"*;
- *"ho rilevato che anche il mappale 876 CT foglio 36 Piazzola sul Brenta non può essere colpito e il giudice ha ordinato all'esecutante di rinunciare al pignoramento"*;

-----  
**2) IMMOBILI PIGNORATI**

Si elencano gli immobili pignorati elencati nelle procedure nn. 186/'23 e 17/'24 evidenziando in giallo le anomalie rilevate.

**Beni pignorati nella procedura n. 186/2023**

**Comune di Curtarolo**

**Catasto fabbricati**

Foglio 11 particella 1343, 1344, 1345, 1348.



## Catasto terreni

Foglio 11 particella 1353, 1354, 1355, 1357, 1358

## Comune di Piazzola sul Brenta

## Catasto fabbricati

Foglio 32

particella 447

*NOTA: la particella 447 risulta oggetto di rinuncia al pignoramento da parte dell'esecutante, come da nota del Custode 22.02.2024, particella difatti inclusa nell'elenco dei beni oggetto di cessione gratuita al Comune di Piazzola sul Brenta di cui all'atto notarile dr. Cesare Corradi rep. n. 82962 del 10.03.2006, ciò in adempimento agli obblighi assunti nella convenzione di lottizzazione "Ostiglia" di iniziativa privata.*

## Catasto Terreni

Foglio 36

Particelle nn. 870, 871, 872, 873, 874, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 898.

---

## Beni pignorati nella procedura n. 17/2024

## Comune di Piazzola sul Brenta

## Catasto terreni

Foglio 36

Particelle nn. **730**, **733**, 867, 868, 869, 875, **876**, 877, 878, 879, 880.

*NOTA: la particella 730 risulta soppressa a seguito del frazionamento n. 107589.1/2013 in atti dal 13/05/2013 (presentato il 09.05.2013), pratica n. PD0107589, frazionamento che ha dato origine alle particelle 867, 868, 869.*

*NOTA: la particella 733 risulta soppressa a seguito del frazionamento sopra riportato, frazionamento che ha dato origine alle particelle 875, 876, 877, 878, 879, 880.*

*NOTA - la particella 876 risulta intestata al Comune di Piazzola sul Brenta per atto "Cessione di diritti reali a titolo gratuito" rep. n. 22053 del 11.03.2015 notaio Diliberto Francesco Saver di Campodarsego*

---

## **2.1) IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Per la precisione, considerando le note che precedono, si elencano i beni effettivamente oggetto di stima.

### **Comune di Curtarolo**

#### **Catasto fabbricati**

Foglio 11 particella 1343, 1344, 1345, 1348.

#### **Catasto terreni**

Foglio 11 particella 1353, 1354, 1355, 1357, 1358

### **Comune di Piazzola sul Brenta**

#### **Catasto Terreni**

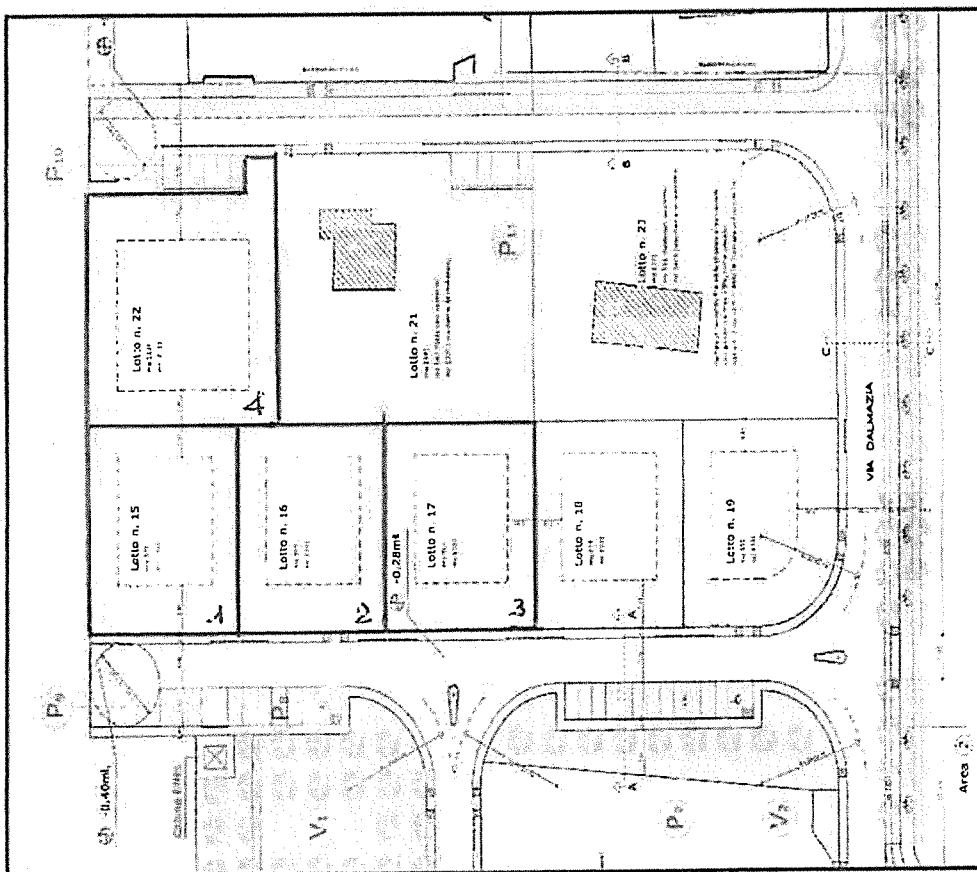
Foglio 36 particelle 870, 871, 872, 873, 874, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 898 e particelle 867, 868, 869, 875, 877, 878, 879, 880.



### 3) COSTITUZIONE LOTTI

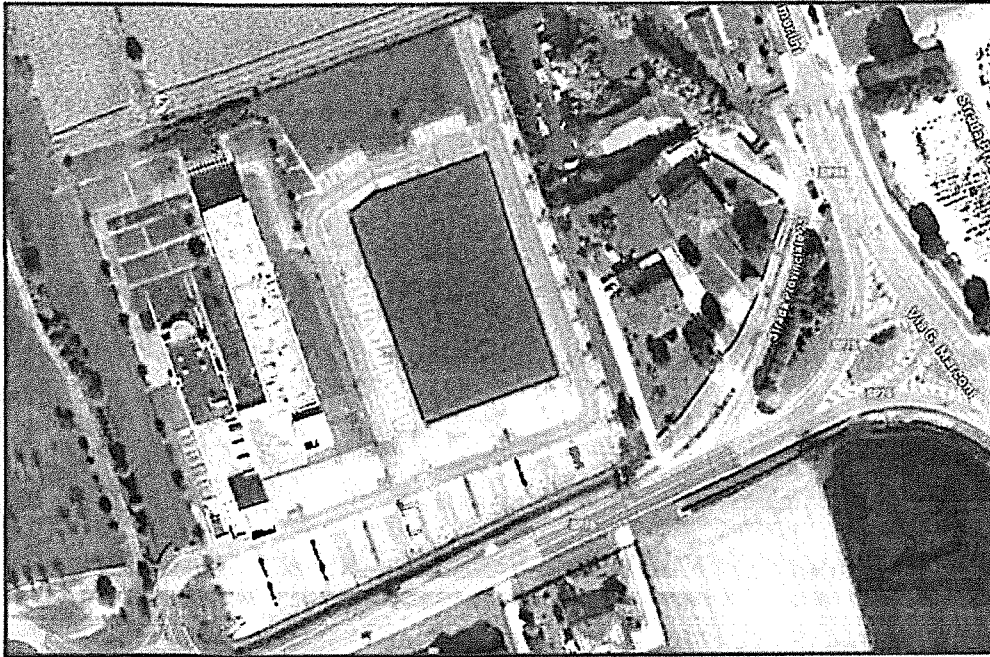
Quanto pignorato è costituito da **terreni edificabili ricompresi in Comparti lottizzati** che così si rappresentano:

### LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4



Sono ubicati nel Comune di Curtarolo (*facenti parte del P.d.L. denominato "San Francesco" rispettivamente indicati con i lotti 15, 16, 17, 22*) posti fronte via Casalin a nord e via Rabin a sud (*strade laterali a via Dalmazia*), nelle vicinanze dell'asilo nido, del campo sportivo e della scuola secondaria Padre Bernardo Longo.

## LOTTO 5



È ubicato nel Comune di Piazzola sul Brenta (*facente parte di Piano Particolareggiato - AMBITO B*) posto fronte via Fabio Filzi (*all'incrocio con la strada provinciale Contarina*) nelle vicinanze del Villaggio Sportivo Le Magnolie (*con relativo parco e piscina*) e della zona industriale.

**OSSERVAZIONE** - L'esatta conformazione dei LOTTI in Comune di Curtarolo nn. 1) - 2) - 3) - 4) non è percepibile de visu ciò dovuto allo stato di completo abbandono delle aree che risultano "avvolte" da folta vegetazione spontanea e alberature, fatto che non permette la verifica dimensionale. Si vuole rammentare della mancata adesione dell'esecutante alla pulizia delle aree e conseguente riconfinazione dei lotti come urbanizzati, ovvero la collocazione di termini di confine dei medesimi (l'identificabile allo stato dei lotti, in linea di massima, è il loro fronte lungo strada ove presenti le relative rampe carrabili su marciapiede ed i tubi di corrugato di derivazione elettrica).

Di seguito la rappresentazione di ogni singolo lotto.

Esecuzione n. 186/2023  
(con riunione della procedura n. 17/2024)  
Custode - avv. Francesca Salvador

## LOTTO 1

terreno edificabile in Comune di Curtarolo

(lotto n. 15 del Piano di Lottizzazione)

diritto venduto: piena proprietà

### 4) DESCRIZIONE

Terreno urbanizzato di forma rettangolare posto fronte il tronco morto di via Casalin, antistante lo spazio di parcheggio, facente parte, con dicitura "lotto n. 15", del Piano di Lottizzazione denominato "**San Francesco**".

Il terreno è oggi urbanisticamente ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni che prevede la necessità per l'edificazione (*prima del progetto edilizio*) di una relazione da parte di un ingegnere idraulico per definire la quota di partenza, rispetto alla sede stradale, per l'edificazione.

---

### 4.1) COMPOSIZIONE

Il terreno ha una superficie di lottizzazione di mq. 873 con potenzialità volumetrica pari a mc. 1.550.

---

### 4.2) CONFINI

Il lotto (*in censo mapp. 1345, 1355, 1357*) confina a nord con la strada pubblica, a sud mapp. 1348, 1358 (*Lotto 22 di lottizzazione*), a est mapp. 1360, a ovest mapp. 1354, 1344 (*Lotto 16 di lottizzazione*).

---

#### **4.3) STRUTTURA**

Il terreno è a giacitura piana con presenza di folta vegetazione spontanea ed alberature.

---

#### **4.4) CARATTERISTICA**

Area edificabile per la costruzione di edificio residenziale nei limiti dettati dal Piano di Lottizzazione "San Francesco".

---

#### **4.5) CATASTO**

Si elencano i dati identificativi del lotto.

##### CATASTO FABBRICATI

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1345**

via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 110 m<sup>2</sup>

##### INTESTAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

##### CATASTO TERRENI

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1355**

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 160 m<sup>2</sup> - RD € 1,35 - RA € 0,87



**particella 1357**

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 603 m<sup>2</sup> - RD €. 5,10 - RA €. 3,27

INTESTAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

4.6) CENSIMENTO

Il censimento risulta regolare.

4.7) CORRISPONDENZA

Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il presente lotto.

4.8) PROVENIENZA

**Atto di compravendita 10.11.2004 rep. n. 80068/14189**  
notaio Cesare Corradi trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).

4.9) PROPRIETÀ

Gli immobili costituenti il lotto sono di piena proprietà della società esecutata.

4.10) OCCUPAZIONE

Il terreno è libero.

Esecuzione n. 186/2023  
(con riunione della procedura n. 17/2024)  
Custode - avv. Francesca Salvador



#### **4.11) VINCOLI**

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

---

#### **4.12) CONFORMITÀ**

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. "San Francesco" qui indicato col **n. 15** e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.

---

#### **4.13) URBANISTICA**

Il compendio immobiliare di cui fa parte il lotto in questione, secondo il vigente Piano Regolatore ha la seguente destinazione (*più puntuali definizioni nel C.D.U. rilasciato dalla P.A. il 17.04.2024*).

**ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207.**

L'area urbanizzata con il Piano di Lottizzazione è altresì ricompresa nei seguenti ambiti:

**piano di Zonizzazione Acustica** in "classe II – aree prevalentemente residenziali";

**PAT soggetti al "Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003 (zona 3);**

**PAT nella carta delle fragilità** all'interno delle "aree idonee a condizione – ESH1";

**PAT nella carta delle trasformabilità** si trovano all'interno "dell'ATO 4 – Capoluogo";

**Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni** nella carta “della pericolosità idraulica”, sia moderata che media.

---

#### **4.14) VALORE IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili: sentiti operatori immobiliari di fiducia, l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo, osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare, considerate le offerte di vendita da siti immobiliari, considerate le informazioni di Asta-legale, in base a buon senso ed esperienza, tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto”;

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni similari insistenti nella stessa zona.

#### **CONSIDERANDO**

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvioni che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- la necessità alla riconfinazione per l'esatta individuazione dei confini, previa pulizia dell'area interessata da una folta vegetazione;
- la buona posizione rispetto al Municipio e alle strutture e servizi pubblici;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;

ASSUNTO quale parametro tecnico il volume edificabile;

ASSUNTO quale parametro economico il valore di mercato pari a €. 50/mc.;

RIDUCENDO il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

<b>TABELLA VALORE</b>					
descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m <sup>3</sup>	riduzione	valore
lotto edificabile	873	1.550			
<b>VALORE DI STIMA</b>		1.550	50		<b>77.500</b>
<b>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</b>					
				15%	11.625
<b>VALORE DI STIMA "RIDOTTO"</b>					<b>65.875</b>
<b>VALORE FINALE</b> (arrotondato) <b>€. 66.000,00</b>					



## LOTTO 2

terreno edificabile in Comune di Curtarolo

(lotto n. 16 del Piano di Lottizzazione)

diritto venduto: piena proprietà

### 5) DESCRIZIONE

Terreno urbanizzato di forma rettangolare posto fronte il tronco morto di via Casalin, antistante l'area a parcheggio, facente parte, con dicitura "Lotto n. 16" del Piano di Lottizzazione denominato "**San Francesco**".

Il terreno è oggi urbanisticamente ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni che prevede la necessità per l'edificazione (*prima del progetto edilizio*) di una relazione da parte di un ingegnere idraulico atta a definire la quota di partenza per l'edificazione (*rispetto alla quota stradale*).

---

### 5.1) COMPOSIZIONE

Il terreno ha una superficie di lottizzazione di mq. 869 ed una potenzialità volumetrica di mc. 1.550.

---

### 5.2) CONFINI

Il lotto in questione (*in censo mapp. 1344, 1354*) confina a nord con la pubblica via, a sud con mapp. 1342, a est con mapp. 1345, 1355 (*lotto n. 15 di lottizzazione*) a ovest con mapp. 1343, 1353 (*lotto n. 17 di lottizzazione*).

### **5.3) STRUTTURA**

Il terreno è a giacitura piana con presenza di folta vegetazione spontanea e alberature.

---

### **5.4) CARATTERISTICA**

Area edificabile per la costruzione di edificio residenziale nei limiti dettati dal Piano di Lottizzazione "San Francesco".

---

### **5.5) CATASTO**

Si elencano i dati identificativi del lotto.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1344**

via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 344 m<sup>2</sup>

#### **INTESTAZIONE**

[REDACTED]

[REDACTED] ietà per 1/1

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1354**

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 525 m<sup>2</sup> - RD €. 4,44 - RA €. 2,85

#### **INTESTAZIONE**

S.R.L.

proprietà per 1/1

---

#### **5.6) CENSIMENTO**

Il censimento risulta regolare.

---

#### **5.7) CORRISPONDENZA**

Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il presente lotto.

---

#### **5.8) PROVENIENZA**

**Atto di compravendita 10.11.2004 rep. n. 80068/14189**  
notaio Cesare Corradi trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).

---

#### **5.9) PROPRIETÀ**

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà della società esecutata.

---

#### **5.10) OCCUPAZIONE**

Il terreno è libero.

---



### **5.11) VINCOLI**

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

---

### **5.12) CONFORMITÀ**

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. "San Francesco" qui indicato col **n. 16** e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.

---

### **5.13) URBANISTICA**

Il compendio immobiliare di cui fa parte il presente lotto, secondo il vigente P.R.G./P.I. e le relative N.T.A, ha la seguente destinazione (puntuali definizioni riportate nel C.D.U. rilasciato dalla P.A. il 17.04.2024).

**ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207.**

L'area è urbanizzata, ricompresa nei seguenti ambiti:

**piano di Zonizzazione Acustica** in "classe II – aree prevalentemente residenziali"; **PAT soggetti al "Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003** (zona 3);

**PAT nella carta delle fragilità** all'interno delle "aree idonee a condizione – ESH1";

**PAT nella carta delle trasformabilità** si trovano all'interno "dell'ATO 4 – Capoluogo";

**Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni** nella carta "della pericolosità idraulica", sia moderata che media.

Esecuzione n. 186/2023  
(con riunione della procedura n. 17/2024)  
Custode - avv. Francesca Salvador

#### **5.14) VALORE IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili:  
sentiti operatori immobiliari di fiducia, l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo,  
osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare, considerate le offerte di vendita da  
siti immobiliari, considerate le informazioni di Asta-legale, in base a buon senso ed  
esperienza, tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n.  
83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni,  
compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da  
vizi del bene venduto”;

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni  
similari insistenti nella stessa zona.

#### **CONSIDERANDO**

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvioni che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- la necessità alla riconfinazione per l'esatta individuazione dei confini, previa pulizia dell'area interessata da una folta vegetazione;
- la buona posizione rispetto al Municipio e alle strutture e servizi pubblici;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;

ASSUNTO quale parametro tecnico il volume edificabile;

ASSUNTO quale parametro economico il valore di mercato pari a €. 50/mc.;

RIDUCENDO il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;



si riporta la seguente tabella di stima.

<b>TABELLA VALORE</b>					
descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m <sup>3</sup>	riduzione	valore
lotto edificabile	869	1.550			
<b>VALORE DI STIMA</b>		<b>1.550</b>	<b>50</b>		<b>77.500</b>
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>				<b>15%</b>	<b>11.625</b>
<b>VALORE DI STIMA "RIDOTTO"</b>					<b>65.875</b>
<b>VALORE FINALE</b> (arrotondato) <b>€. 66.000,00</b>					

## **LOTTO 3**

**terreno edificabile in Comune di Curtarolo**

**(lotto n. 17 del Piano di Lottizzazione)**

**diritto venduto: piena proprietà**

### **6) DESCRIZIONE**

Terreno urbanizzato di forma rettangolare posto fronte via Casalin, facente parte del Piano di Lottizzazione (PdL) denominato "**San Francesco**" quale "Lotto n. 17".

Posto antistante il tratto di curvatura verso nord della pubblica via è terzo lotto a partire dall'ingresso della strada.

Il terreno è oggi ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni.

---

### **6.1) COMPOSIZIONE**

Il terreno ha una superficie lottizzata di mq. 867 ed una potenzialità volumetrica di mc. 1.550.

La conformazione, come indicato per i lotti che precedono, non è identificabile sul posto stante la folta e alta vegetazione.

---

### **6.2) CONFINI**

Il lotto (in censo mapp. 1343, 1353) confina a nord con la pubblica via, a sud con mapp. 1342, a est con mapp. 1344, 1354 (lotto n. 16 di lottizzazione) a ovest con mapp. 1347, 1352.

### **6.3) STRUTTURA**

Il terreno è a giacitura piana.



---

#### **6.4) CARATTERISTICA**

Area adibita specificatamente alla costruzione di edificio urbano, entro i limiti di cubatura dettati dal Piano di Lottizzazione denominato "San Francesco".

---

#### **6.5) CATASTO**

Si elencano i dati identificativi del lotto.

##### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1343**

via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 335 m<sup>2</sup>

##### **INTESTAZIONE**

[REDACTED] S.R.L. [REDACTED]

S.R.L." [REDACTED] - proprietà per 1/1

##### **CATASTO TERRENI**

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1353**

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 532 m<sup>2</sup> - RD €. 4,50 - RA €. 2,88

##### **INTESTAZIONE**

[REDACTED] S.R.L. [REDACTED]

S.R.L." [REDACTED] proprietà per 1/1





---

### **6.6) CENSIMENTO**

Il censimento risulta regolare.

---

### **6.7) CORRISPONDENZA**

Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il lotto in questione.

---

### **6.8) PROVENIENZA**

**Atto di compravendita**

**10.11.2004 rep. n. 80068/14189**

**notaio Cesare Corradi**

trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).

---

### **6.9) PROPRIETÀ**

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà dell'esecutata.

---

### **6.10) OCCUPAZIONE**

Il terreno è "occupato" da folta vegetazione spontanea.

---

### **6.11) VINCOLI**

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

---



### **6.12) CONFORMITÀ**

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. "San Francesco" qui indicato col n. 17 e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.

---

### **6.13) URBANISTICA**

Il compendio immobiliare in questione ha secondo il vigente P.R.G./P.I. e le relative Norme Tecniche di Attuazione la seguente destinazione di zona secondo le puntuali definizioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtarolo il 17.04.2024.

I terreni ricadono in:

**ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207.**

Area urbanizzata con Piano di Lottizzazione denominato "San Francesco", ricompresi:

**nel piano di Zonizzazione Acustica** in "classe II – aree prevalentemente residenziali";

**nel PAT soggetti al "Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003 (zona 3);**

**nel PAT nella carta delle fragilità** all'interno delle "aree idonee a condizione - ESH1";

**nel PAT nella carta delle trasformabilità** si trovano all'interno "dell'ATO 4 – Capoluogo";

**nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni** nella carta "della pericolosità idraulica", sia moderata che media.

---

### **6.14) VALORE IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili:

- sentiti operatori immobiliari di fiducia;
- l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo;
- osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare;
- considerate le offerte di vendita da siti immobiliari;
- considerate le informazioni di Asta-legale;
- in base a buon senso ed esperienza;
- tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto”;

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

### **CONSIDERANDO**

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvione che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- lo stato dell'area, avvolta da una folta vegetazione spontanea;
- la necessità alla riconfinazione per l'apposizione dei termini di confine;
- la buona posizione rispetto al centro del paese;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;

### **ASSUNTO**

quale parametro tecnico il volume edificabile;



**ASSUNTO**

quale parametro economico il valore di mercato pari a €.<sup>3</sup>50/m

**RIDUCENDO**

il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

<b>TABELLA VALORE</b>					
descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m <sup>3</sup>	riduzione	valore
lotto edificabile	867	1.550			
<b>VALORE DI STIMA</b>		1.550	50		77.500
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>				15%	11.625
<b>VALORE DI STIMA "RIDOTTO"</b>					<b>65.875</b>
<b>VALORE FINALE</b> (arrotondato) <b>€. 66.000,00</b>					

## LOTTO 4

terreno edificabile in Comune di Curtarolo

(lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione)

diritto venduto: piena proprietà

### 7) DESCRIZIONE

Terreno urbanizzato di forma quadrato con piccola appendice a sud via Rabin, facente parte del Piano di Lottizzazione (PdL) denominato "**San Francesco**" quale "Lotto n. 22".

Posto antistante l'area a parcheggio è l'ultimo lotto a nord rispetto alla strada.

Il terreno è oggi ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni.

---

### 7.1) COMPOSIZIONE

Il terreno ha una superficie lottizzata di mq. 1.236 ed una potenzialità volumetrica di mc. 2.118.

La conformazione, come indicato per i lotti che precedono, non è precisamente identificabile sul posto stante la folta e alta vegetazione spontanea.

---

### 7.2) CONFINI

Il lotto in questione (in censo mapp. 1348, 1358) confina a sud con strada e parcheggio pubblici, a nord con mapp. 1357, 1345 (lotto 15 di lottizzazione) e mapp. 1344 (lotto n. 16 di lottizzazione), a est con mapp. 1360, a ovest 1342 (lotto n. 21 di lottizzazione).



---

### **7.3) STRUTTURA**

Il terreno è a giacitura piana.

---

### **7.4) CARATTERISTICA**

Area adibita specificatamente alla costruzione di edificio urbano, entro i limiti di cubatura dettati dal Piano di Lottizzazione denominato "San Francesco".

---

### **7.5) CATASTO**

Si elencano i dati identificativi del lotto.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1348**

via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 596 m<sup>2</sup>

#### **INTESTAZIONE**

**[REDACTED] S.R.L. "[REDACTED]"**

S.R.L. "[REDACTED]" - proprietà per 1/1

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Curtarolo

**foglio 11**

**particella 1358**

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 640 m<sup>2</sup> - RD €. 5,41 - RA €. 3,47

INTESTAZIONE

**[REDACTED] S.R.L. [REDACTED]**  
S.R.L." **[REDACTED]** 6) – proprietà per 1/1

---

**7.6) CENSIMENTO**

Il censimento risulta regolare.

---

**7.7) CORRISPONDENZA**

Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il lotto in questione.

---

**7.8) PROVENIENZA**

**Atto di compravendita 10.11.2004**

**rep. n. 80068/14189**

**notaio Cesare Corradi**

trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).

---

**7.9) PROPRIETÀ**

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà dell'esecutata.

---

**7.10) OCCUPAZIONE**

Il terreno è "occupato" da folta vegetazione spontanea.

---

### **7.11) VINCOLI**

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

---

### **7.12) CONFORMITÀ**

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. “San Francesco” qui indicato col n. **22** e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.

---

### **7.13) URBANISTICA**

Il compendio immobiliare in questione ha secondo il vigente P.R.G./P.I. e le relative Norme Tecniche di Attuazione la seguente destinazione di zona secondo le puntuali definizioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtarolo il 17.04.2024.

I terreni ricadono in:

**ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207**, area urbanizzata con Piano di Lottizzazione denominato “San Francesco”, ricompresi:

**nel piano di Zonizzazione Acustica** in “classe II – aree prevalentemente residenziali”;

**nel PAT soggetti al “Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003 (zona 3);**

**nel PAT nella carta delle fragilità** all’interno delle “aree idonee a condizione – ESH1”;

**nel PAT nella carta delle trasformabilità** si trovano all’interno “dell’ATO 4 – Capoluogo”;



nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nella carta "della pericolosità idraulica", sia moderata che media.

---

#### **7.14) VALORE IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili:

- sentiti operatori immobiliari di fiducia e l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo;
- osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare;
- considerate le offerte di vendita da siti immobiliari;
- considerate le informazioni di Asta-legale;
- in base a buon senso ed esperienza;
- tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto";

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

#### **CONSIDERANDO**

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvione che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- lo stato dell'area, avvolta da una folta vegetazione spontanea;
- la necessità alla riconfinazione per l'apposizione dei termini di confine;
- la buona posizione rispetto al centro del paese;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;



ASSUNTO

quale parametro tecnico il volume edificabile;

ASSUNTO

quale parametro economico il valore di mercato pari a €.<sup>3</sup> 50/m

RIDUCENDO

il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

<b>TABELLA VALORE</b>					
descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m <sup>3</sup>	riduz.	valore
lotto edificabile	1.236	2.118			
<b>VALORE DI STIMA</b>		<b>2.118</b>	<b>50</b>		<b>105.900</b>
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>				<b>15%</b>	<b>15.885</b>
<b>VALORE DI STIMA "RIDOTTO"</b>					<b>90.015</b>
<b>VALORE FINALE</b> (arrotondato) <b>€. 90.000,00</b>					

## LOTTO 5

**comparto edificabile in Comune di Piazzola sul Brenta  
(AMBITO "B" del Piano Particolareggiato D.1/1 - via Fermi)  
diritto venduto: piena proprietà**

### **8) DESCRIZIONE**

Terreni formanti un comparto immobiliare di forma regolare prospettante via Enrico Fermi, posizionato all'interno di aree pubbliche (percorsi pedonali, strade, parcheggi), facente parte urbanisticamente del P.U.A. (*Piano Urbanistico Attuativo - AMBITO B*) e del Piano Particolareggiato "D.1/1 - Via E. Fermi.

### **8.1) COMPOSIZIONE**

L'ambito ove sono inserite le diverse aree pignorate, secondo il progetto di massima del Piano Particolareggiato, ha una potenzialità di superficie di mq. 7.455 (distribuita pari a mq. 2.940 per l'edificio ovest e di mq. 4.515 per l'edificio est) e una potenzialità di mc. 17.711 (distribuita pari a mc. 6.817 per l'edificio ovest e di mc. 10.894 per l'edificio est).

La composizione degli edifici est e ovest, con destinazione uffici (con presenza di un locale "bar") è rilevabile nell'allegata tav. 4) dell'approvato progetto architettonico di massima.

### **8.2) CONFINI**

Il lotto confina su tutti i lati con aree di proprietà comunale (percorsi, strada, parcheggi pubblici, ecc.).

### **8.3) STRUTTURA**

Il terreno è allo stato disposto e mantenuto a prato.

---

### **8.4) CARATTERISTICA**

Comparto immobiliare adibito specificatamente alla costruzione di un edificio commerciale entro i limiti di cubatura dettati dal Piano Particolareggiato e dall'approvato progetto di massima.

---

### **8.5) CATASTO**

Si elencano i dati identificativi del LOTTO.

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Piazzola sul Brenta

#### **foglio 36**

#### **particella 870**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 956 m<sup>2</sup> - RD €. 7,12 - RA €. 4,94

#### **particella 871**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 540 m<sup>2</sup> - RD €. 4,02 - RA €. 2,79

#### **particella 872**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 82 m<sup>2</sup> - RD €. 0,61 - RA €. 0,42

#### **particella 873**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 17 m<sup>2</sup> - RD €. 0,13 - RA €. 0,09

#### **particella 874**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 12 m<sup>2</sup> - RD €. 0,09 - RA €. 0,06



**particella 884**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 3.333 m<sup>2</sup> - RD €. 24,83 - RA €. 17,21

**particella 886**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 983 m<sup>2</sup> - RD €. 7,32 - RA €. 5,08

**particella 887**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 692 m<sup>2</sup> - RD €. 5,16 - RA €. 3,57

**particella 888**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 276 m<sup>2</sup> - RD €. 2,06 - RA €. 1,43

**particella 889**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 268 m<sup>2</sup> - RD €. 2,00 - RA €. 1,38

**particella 890**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 251 m<sup>2</sup> - RD €. 1,87 - RA €. 1,30

**particella 891**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 172 m<sup>2</sup> - RD €. 1,28 - RA €. 0,89

**particella 892**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 148 m<sup>2</sup> - RD €. 1,10 - RA €. 0,76

**particella 893**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 85 m<sup>2</sup> - RD €. 0,63 - RA €. 0,44

**particella 894**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 73 m<sup>2</sup> - RD €. 0,54 - RA €. 0,38

**particella 895**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 94 m<sup>2</sup> - RD €. 0,70 - RA €. 0,49

**particella 896**

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 20 m<sup>2</sup> - RD €. 0,15 - RA €. 0,10





INTESTAZIONE - [REDACTED] I

S.R.L. [REDACTED] sede in [REDACTED] prop. per 1/1

*NOTA - Si noti la diversa intestazione catastale dei beni, seppur di proprietà della stessa società, cosa questa che ha dato luogo alla necessità di un secondo pignoramento (rif.: procedura n. 17/2024).*

*NOTA - Il complesso immobiliare, formato da tutti i mappali sopra elencati, sviluppa una complessiva superficie catastale di mq. 9.066*

### **8.6) CENSIMENTO**

Il censimento risulta regolare.

---

### **8.7) CORRISPONDENZA**

Negli atti di pignoramento vengono riportati correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il lotto in questione.

---

### **8.8) PROVENIENZA**

**Atto di compravendita 09.09.2023 rep. n. 12829/3391**  
notaio Amelia Cuomo trascritto il 15.09.2003 trascritto al n. 25002 di formalità.

**Atto di compravendita 28.01.2011 rep. n. 21794/8268**  
notaio Amelia Cuomo trascritto il 04.02.2011 trascritto al n. 2273 di formalità.

---

### **8.9) PROPRIETÀ**

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà della società esecutata.

---

### **8.10) OCCUPAZIONE**

Il terreno è libero.

***NOTA** - Dalle indagini svolte e per scrupolo d'indagine risulta che l'area del Comparto Immobiliare in questione, al pari delle altre aree limitrofe di proprietà comunale è mantenuto periodicamente (con taglio della vegetazione spontanea) dalla confinante ad ovest società Contarini srl che è proprietaria del vicino albergo-ristorante (mai utilizzato) edificato all'interno dell'Ambito "A" dello stesso Piano Particolareggiato D.1/1.*

---

### **8.11) VINCOLI**

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, ad eccezione di quanto alle note che seguono.

***NOTA** – Si menziona che all'art. 4 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 30.09.2005 rep. n. 15258 notaio Amelia Cuomo, stipulata tra Comune di Piazzola sul Brenta e le Ditte allora proprietarie degli immobili ricompresi nel suddetto Piano Particolareggiato, si legge: "costituire vincolo di destinazione ad uso pubblico sulle aree destinate a verde-piazze per mq. 5.577 ed a strade e parcheggi per mq. 5.577 ..... la cui manutenzione resterà a loro carico perpetuo", pertanto al futuro acquirente del presente lotto spetterà l'incombente alla spesa necessaria, per una presunta quota del 50%.*

***NOTA** – Sull'argomento di cui alla nota che precede si riporta altresì quanto contenuto all'art. 12 dell'atto di "Cessione di aree, di vincolo di destinazione*



*d'uso pubblico di aree unilaterale d'obbligo" del 11.03.2015 rep. n. 22053 notaio Francesco Saverio Diliberto tra il Comune di Piazzola sul Brenta le Ditte Contarini srl e la società esecutata (all'epoca già in liquidazione): rif. art. 12 - "Le società ... prendono atto ed accettano che la manutenzione delle ... aree private con vincolo di destinazione ad uso pubblico resterà a loro carico perpetuo; in particolare, le società, relativamente al sistema di micro-laminazione delle acque di pioggia e più precisamente dell'impianto di sollevamento di dette acque, si impegnano, per sé e per i propri aventi causa, a sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso l'allacciamento alla rete elettrica ed il pagamento dei relativi consumi a tempo illimitato (perpetuo), con la precisazione che restano, invece, a carico del Comune di Piazzola sul Brenta i consumi dell'energia elettrica e la manutenzione dell'impianto di illuminazione pubblica, ad eccezione della parte di illuminazione, costituita da n. 4 (quattro) lampioni nell'Ambito "B", relativa ai parcheggi privati ad uso pubblico".*

### **8.12) CONFORMITÀ**

Il comparto immobiliare pignorato è conforme alle previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato e precisamente quelle attinenti alla progettazione dell'ambito "B".

Si elencano le fasi tecnico-amministrative che hanno accompagnato detto Piano Urbanistico.

#### **PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- è stato adottato dal Comune di Piazzola sul Brenta con deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 05.08.2003;
- è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 18.09.2003;

- è stato suddiviso in due ambiti di progettazione unitaria, ambito “A” ad ovest e ambito “B” ad est;

### **PROGETTO DI MASSIMA**

- è stato presentato in data 20.02.2004, relativo sia agli aspetti architettonici sia alle opere di urbanizzazione per entrambi gli ambiti “A” e “B”;

- è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.04.2004

- prevede la costruzione di n. 4 edifici, 2 per ogni ambito, i primi due destinati ad albergo e ristorante, gli altri due a uffici con locale bar.

Dunque il progetto architettonico di massima è relativo all’intera area d’intervento, un quadrato di circa due ettari a nord di via E. Fermi.

La destinazione d’uso degli edifici è d’attività collettive a servizio della zona produttiva, ovvero un albergo-ristorante nel comparto “A” (come già realizzati) e due edifici per uffici nel comparto “B” (ancora da realizzare).

L’impianto architettonico è composto da n. 4 edifici paralleli tra loro e perpendicolari alla pubblica via, al fine di consentire di riguardare tutta la profondità del comparto, sino al parco urbano posto a nord dell’area.

Il progetto di massima nel comparto “A” (già edificato) ha un volume di progetto di mc. 6.558 (contro un massimo edificabile di mc. 11.700), mentre nel comparto “B” il volume edilizio di previsione è quasi equivalente a quello massimo consentito (mc. 17.771 di progetto contro mc. 18.288 ammessi).

### **STANDARDS DI PROGETTO**

Gli standards dell’ambito “B” sono precisamente riportati nella tavola n. 4 del progetto di massima, tra i quali quelli relativi alla superficie lorda fuori terra ed al volume ammissibile.

### **VOLUMETRIA**

“EDIFICIO OVEST” – mc. 6.817 (piani terra, 1°, 2°)

Esecuzione n. 186/2023  
(con riunione della procedura n. 17/2024)  
Custode - avv. Francesca Salvador



“EDIFICIO EST” - mc. 10.894 (piani terra, 1°, 2°)

**\*volumetria complessiva di progetto mc. 17.711\*.**

### **SUPERFICIE LORDA**

“EDIFICIO OVEST” – mq. 2.940

“EDIFICIO EST” – mq. 4.515

**\*superficie complessiva di progetto mq. 7.455\*.**

---

### **8.13) URBANISTICA**

Il compendio immobiliare, secondo il vigente P.I. e per le puntuali indicazioni rese dalla P.A. riportate nel C.D.U. n. 2024/29 del 03.05.2024, è così urbanisticamente destinato:

**ZONA F** – Aree per attività collettive al servizio delle zone artigianali – industriali (*norma di riferimento art. 51 NTO*).

**AMBITO P.U.A.** – Piano Particolareggiato “D.1/1 – Via Fermi” approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 20/02/2019.

---

### **8.14) VALORE IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili:

- sentiti operatori immobiliari di fiducia;
- sentito l'Ufficio Tributi del Comune di Piazzola sul Brenta;
- osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare;
- considerati i prezzi di vendita di terreni edificabili da siti immobiliari;
- considerate le informazioni di Asta-legale;
- in base a buon senso ed esperienza;



- tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto”;

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

#### CONSIDERANDO

- le narrate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- la buona posizione rispetto al centro del paese;
- la spesa economica che grava sull'ambito in questione (ambito “B”) relativa alla manutenzione perpetua delle aeree comunali (verde, strade e parcheggi), in quota parte con la proprietà dell'ambito “A”.
- l'andamento di un mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'investimento, in particolare per immobili di tipo commerciale (uffici) come quello previsto dal progetto di massima del Piano Particolareggiato;

#### ASSUNTO

quale parametro tecnico il volume edificabile;

#### ASSUNTO

quale parametro economico il valore di mercato pari a €. 50/m<sup>3</sup>

#### RIDUCENDO

il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

<b>TABELLA VALORE</b>				
descrizione	vol. ammesso	val./m <sup>3</sup>	riduzione	valore
lotto edificabile	17.711			
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>17.711</b>	<b>50</b>		<b>885.550</b>
<b>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</b>				
			<b>15%</b>	<b>132.830</b>
<b>VALORE DI STIMA "RIDOTTO"</b>				<b>752.720</b>
<b>VALORE FINALE</b> (arrotondato) <b>€. 750.000,00</b>				

## **9) GRAVAMI**

Si elencano le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati come anche riportate nelle certificazioni notarili prodotte agli atti.

### **ISCRIZIONI**

#### **Ipoteca volontaria**

##### **n. 9215 del 15.09.2003**

a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Socc.coop.srl con sede in Campodarsego, contro la società esecutata (per €. 1.380.000,00 di capitale – durata anni 15).

#### **Ipoteca volontaria**

##### **n. 12953 del 18.11.2004**

a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Socc.coop.srl con sede in Campodarsego, contro la società esecutata (per €. 4.100.000,00 di capitale – durata anni 27).

#### **Ipoteca giudiziale**

##### **n. 4208 del 29.06.2017**

a favore di Contarini srl con sede in Piazzola sul Brenta, contro la società esecutata (per €. 21.000,00 di capitale – durata anni 15).

#### **Ipoteca della riscossione**

##### **n. 4097 del 10.06.2021**

a favore di Abaco S.p.A. con sede in Padova, contro la società esecutata (per €. 32.248,14 di capitale).

### **TRASCRIZIONI**

#### **Pignoramento immobiliare**

##### **n. 17276 del 30.06.2023**

a favore di Lucrezia Securitisation srl con sede in Roma, contro la  
società esecutata.

**Pignoramento immobiliare**

**n. 2145 del 26.01.2024**

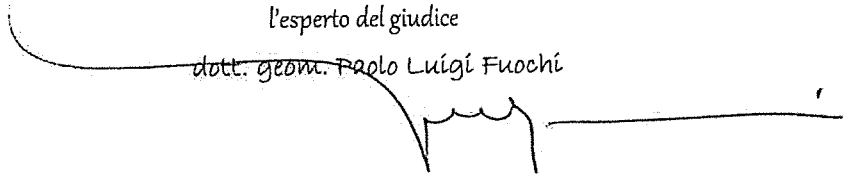
a favore di Lucrezia Securitisation srl con sede in Roma, contro la  
società esecutata.

---

Padova - settembre '24

l'esperto del giudice

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi



allegati per tutti i Lotti

cartaceo catastale

cartaceo comunale

stato fotografico

La perizia viene trasmessa in forma telematica

Deposito in Cancelleria della copia di cortesia per il giudice dell'esecuzione

fine rapporto

Esecuzione n. 186/2023  
(con riunione della procedura n. 17/2024)  
Custode - avv. Francesca Salvador

