

Tribunale Ordinario di Padova

Sezione Civile e Fallimentare

Giudice Delegato | Dott.ssa Paola Rossi

Curatore della Liquidazione Giudiziale | Dott. Giovanni Pege

Liquidazione Giudiziale n. 125/2025



Beni immobili a: Rubano (PD), Isola Verde (VE) e Villafranca Padovana (PD)

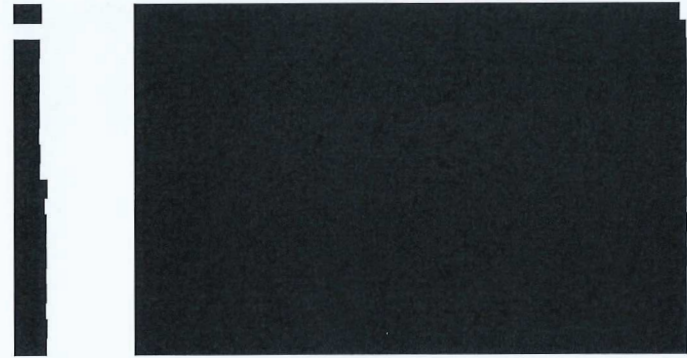
Aprile 2026

mauro bassini architetto

indice dei capitoli

0.1.	premesse generali.....	4
0.2.	incarico	4
0.3.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	4
0.4.	Limiti	5
0.5.	assunzioni.....	6
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	7

0.1.	LOTTO 01 Appartamento al piano primo in via Calabria n. 2 località Sarmeola, comune di Rubano PD.....	10
0.2.	lotto 01_ diritto venduto	10
0.3.	lotto 01_ ubicazione dei beni	10
0.4.	lotto 01_ qualità dei beni	10
0.5.	lotto 01_ composizione.....	11
0.6.	lotto 01_ identificazione catastale odierna dei beni.	12
0.7.	lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.	13
0.8.	lotto 01_ confini catastali dei beni.	14
0.9.	lotto 01_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	14
0.10.	lotto 01_ provenienza dei beni.	14
0.11.	lotto 01_ occupazione stato locativo congruità del canone	15
0.12.	lotto 01_ condominio.....	16
0.13.	lotto 01_ formalità pregiudizievoli	16
0.14.	lotto 01_ Storia catastale	16
0.15.	lotto 01_ destinazione urbanistica delle aree	17
0.16.	lotto 01_ pratiche edilizie rilasciate	17
0.17.	lotto 01_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	18
0.18.	lotto 01_ attestazione di prestazione energetica.....	19
0.19.	lotto 01_ descrizione del bene	20
0.20.	lotto 01_ criteri di stima adottati.	23
0.21.	lotto 01_ valore stimato	25



0.1.	LOTTO 03 Appartamento al piano terzo, località Isola Verde, comune di Chioggia VE	43
0.2.	lotto 03_ diritto venduto	43
0.3.	lotto 03_ ubicazione dei beni	43
0.4.	lotto 03_ qualità dei beni	43
0.5.	lotto 03_ composizione	44
0.6.	lotto 03_ identificazione catastale odierna dei beni	44
0.7.	lotto 03_ correttezza dell'accatastamento	45
0.8.	lotto 03_ confini catastali dei beni	45
0.9.	lotto 03_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	46
0.10.	lotto 03_ provenienza dei beni	46
0.11.	lotto 03_ occupazione stato locativo congruità del canone	47
0.12.	lotto 03_ condominio	47
0.13.	lotto 03_ formalità pregiudizievoli	48
0.14.	lotto 03_ Storia catastale	49
0.15.	lotto 03_ destinazione urbanistica delle aree	50
0.16.	lotto 03_ pratiche edilizie rilasciate	50
0.17.	lotto 03_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	50
0.18.	lotto 03_ attestazione di prestazione energetica	51
0.19.	lotto 03_ descrizione del bene	52
0.20.	lotto 03_ criteri di stima adottati	55
0.21.	lotto 03_ valore stimato	57

0.1.	LOTTO 04 Lotto di terreno con sovrastante volume residenziale da ristrutturare nel comune di Villafranca Padovana PD.	60
0.2.	lotto 04_ diritto venduto	60
0.3.	lotto 04_ ubicazione dei beni	60
0.4.	lotto 04_ qualità dei beni	60
0.5.	lotto 04_ composizione	61
0.6.	lotto 04_ identificazione catastale odierna dei beni	61
0.7.	lotto 04_ correttezza dell'accatastamento	62
0.8.	lotto 04_ confini catastali dei beni	63
0.9.	lotto 04_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	63
0.10.	lotto 04_ provenienza dei beni	64
0.11.	lotto 04_ occupazione stato locativo congruità del canone	66
0.12.	lotto 04_ condominio	66
0.13.	lotto 04_ formalità pregiudizievoli	66
0.14.	lotto 03_ Storia catastale	66
0.15.	lotto 04_ destinazione urbanistica delle aree	67
0.16.	lotto 04_ pratiche edilizie rilasciate	68
0.17.	lotto 04_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	69
0.18.	lotto 04_ attestazione di prestazione energetica	70
0.19.	lotto 04_ descrizione del bene	70
0.20.	lotto 04_ criteri di stima adottati	73
0.21.	lotto 04_ valore stimato	75
0.1.	quadro sinottico	77

Allegati – parte integrante dell'elaborato

0.1. premesse generali

0.2. incarico

Con incarico del 22 gennaio 2026 la curatela informava lo scrivente

- architetto **Mauro Bassini**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova,

di essere stato incaricato quale CTU, per procedere alla redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare in capo alla Procedura costituito da due unità ad uso residenziale site nel comune di Rubano (PD), da una unità immobiliare ad uso residenziale nel comune di Chioggia, località Isola Verde (VE) e da un edificio con pertinenze completamente da ristrutturare nel comune di Villafranca Padovana (PD).

I beni immobili nelle disponibilità della Procedura sono riferiti alla [REDAZIONE] con sede legale in [REDAZIONE] cod. fisc. 0 [REDAZIONE], avente ad oggetto l'attività di officina idraulica, e del socio [REDAZIONE]

Il consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni 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 ed urbanistico-edilizie e sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

0.3. 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 dalla procedura, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita degli stessi;
- richiedere agli archivi tecnico comunali di Rubano (PD), Villafranca Padovana (PD) e Chioggia (VE) la documentazione tecnico amministrativa relativa agli immobili di interesse;
- richiedere il CDU per la proprietà di Villafranca Padovana;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia ed effettuare alcune misure a campione 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;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

0.4. Limiti

La presente valutazione è stata redatta sulla base delle informazioni disponibili e delle verifiche espletate nei limiti dell'incarico conferito. In particolare si evidenzia che:

- A. Non è stato possibile procedere alla verifica puntuale e analitica di tutte le dimensioni e delle caratteristiche costruttive dei beni oggetto di stima (ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, misure dettagliate, stratigrafie delle strutture, stato di conservazione delle componenti non ispezionabili, funzionalità ed efficienza degli impianti tecnologici, eventuali vizi o difetti costruttivi, caratteristiche geotecniche e di portanza dei terreni, presenza di materiali contenenti sostanze potenzialmente nocive, ecc.). Le

- valutazioni sono pertanto basate esclusivamente su quanto rilevabile a vista nel corso del sopralluogo e sulla documentazione resa disponibile.
- B. Non è stata effettuata la verifica in loco dei confini delle particelle catastali, né la riconciliazione tra lo stato di fatto e le risultanze catastali e/o cartografiche, in quanto l'incarico ricevuto non prevede l'esecuzione di rilievi topografici, tracciamenti o accertamenti tecnici finalizzati alla verifica della corrispondenza tra confini reali e quelli censuari.
- C. Non è stato possibile accertare la natura geologica, geotecnica e ambientale dei terreni afferenti il compendio immobiliare sito in Villafranca Padovana (PD), né verificare l'eventuale presenza di fenomeni di contaminazione, inquinamento del suolo e/o del sottosuolo, rifiuti interrati o altre criticità ambientali, non essendo state eseguite specifiche indagini tecniche, analisi di laboratorio o verifiche ambientali.
- D. La presente stima non comprende verifiche strutturali, impiantistiche, urbanistiche di dettaglio, né accertamenti specialistici (quali indagini strutturali, prove sui materiali, verifiche antisismiche, certificazioni impiantistiche, verifiche di conformità ambientale), che esulano dall'incarico conferito e che, qualora necessarie, dovranno essere svolte da tecnici competenti mediante specifiche indagini.
- E. La valutazione è stata effettuata assumendo, salvo diversa indicazione, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale dei beni sulla base della documentazione disponibile.

Le suddette limitazioni devono essere considerate parte integrante e sostanziale della presente relazione estimativa.

0.5. assunzioni

- A. Si assume che i fabbricati siano stati realizzati conformemente alla normativa edilizia vigente all'epoca della costruzione (in materia urbanistica, edilizia,

sicurezza degli impianti, isolamento acustico e termico, staticità strutturale, ecc.), pur non essendo stato possibile verificarlo con certezza mediante l'esame visivo e le misurazioni a campione effettuate durante il sopralluogo.

- B. Si assume che la superficie catastale dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- C. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e possano corrispondere a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.
- D. 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).
- E. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- F. 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.

o.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nella disponibilità della procedura risultano costituiti da quattro distinti lotti.

LOTTO 01

Unità con destinazione residenziale (appartamento A/2) al piano primo in via Calabria n. 2 nel comune di Rubano PD, un garage (C/6) al piano terra e un magazzino (C/2) al piano terra e scoperto pertinenziale di competenza.

Intestazione catastale:

Proprietà 1/1

LOTTO 02

Unità con destinazione residenziale (appartamento A/3) al piano primo in via Piemonte n. 1 nel comune di Rubano PD.

Intestazione catastale:

Proprietà 1/2

LOTTO 03

Unità con destinazione residenziale in condominio (appartamento A/3) al piano terzo in Località Isola verde nel comune di Chioggia VE.

Intestazione catastale:

Proprietà 1/1

LOTTO 04

Lotto di terreno di mq 1.657 catastali con sovrastante volume residenziale da ristrutturare nel comune di Villafranca Padovana PD, via Pontealto n. 17.

Intestazione catastale:

02684460286 - Proprieta' 1/1.

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente ritiene che i beni nella disponibilità della procedura consentano la formazione di quattro distinti lotti autonomi ed indipendenti come precedentemente individuati e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi.

**0.1. LOTTO 01 | Appartamento al piano primo in via Calabria n. 2
località Sarmeola, comune di Rubano PD.**

0.2. lotto 01_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

– Comune di Rubano (PD)

Catasto Fabbricati, Foglio 13 particella 120, sub 4;

Foglio 13 particella 120 graffata 1174, sub 8 graffata 2;

Foglio 13 particella 120 graffata 1174, sub 9 graffata 3;

Nel lotto sono da considerarsi comprese le parti scoperte di competenza e 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 dell'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

0.3. lotto 01_ubicazione dei beni

Comune di Rubano PD, via Calabria n. 2, unità immobiliare al piano primo con destinazione residenziale su edificio singolo composto da due unità - Coordinate geografiche: 45°25'29.5"N 11°48'35.0"E
(<https://maps.app.goo.gl/EFZyyQAQIUoxCDxr9>).

0.4. lotto 01_qualità dei beni

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo, avente superficie catastale pari a mq 174, inserita all'interno di un edificio composto da due piani fuori terra e comprendente complessivamente due unità immobiliari residenziali. Il fabbricato è ubicato in contesto residenziale nella frazione di Sarmeola del Comune di Rubano (PD).

Oltre all'appartamento sopra descritto, risultano oggetto di valutazione anche le seguenti pertinenze, poste al piano terra del medesimo edificio:

- locale ad uso garage (C/6) della superficie catastale di mq 83;
- locale ad uso magazzino (C/2), della superficie catastale di mq 71.

L'edificio risulta edificato in epoca presumibilmente compresa tra gli anni 1965 e 1970 e presenta caratteristiche tipologiche costruttive proprie del periodo di realizzazione, con pianta rettangolare e copertura a due falde inclinate. Il linguaggio architettonico e le finiture esterne risultano coerenti con il contesto urbano circostante, caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali realizzati nella medesima epoca.

Sulla base delle osservazioni effettuate in sede di sopralluogo, lo stato manutentivo generale del fabbricato e delle unità oggetto di stima appare complessivamente discreto, tenuto conto dell'età dell'immobile, con presenza di fisiologici segni di vetustà e necessità di interventi manutentivi ordinari e/o di aggiornamento delle finiture e degli impianti, in relazione agli standard attuali.

o.5. lotto 01_composizione

Appartamento – Piano primo

L'unità residenziale al piano primo si compone dei seguenti vani ed accessori:

- ingresso;
- soggiorno – pranzo;
- studio;
- tre camere da letto;
- bagno;
- w.c.;
- disimpegno;
- ripostiglio;
- poggiolo;

- terrazzo scoperto.

L'accesso all'unità avviene tramite vano scala interno comune. L'altezza interna indicata nella planimetria catastale è pari a circa m 2,75.

Pertinenze – Piano terra

Al piano terra sono presenti le seguenti unità accessorie:

01. garage, con accesso diretto dall'area esterna;
02. locale garage;

L'altezza interna del garage 01 risulta indicata in planimetria pari a circa m 2,97; quella del garage 02 risulta indicata in planimetria pari a circa m 2,50.

Ulteriore locale accessorio

È inoltre presente un ulteriore locale ad uso ripostiglio al piano sottostrada, accessibile tramite scala interna dal garage 02, con altezza indicata in circa m 2,00.

Nel complesso la distribuzione interna risulta tipica delle abitazioni realizzate nel periodo di costruzione del fabbricato, con netta separazione tra zona giorno e zona notte e presenza di locali accessori di servizio.

o.6. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 31.03.2026

Unità immobiliare così distinta in censo

Immobili siti nel Comune di RUBANO Catasto dei Fabbricati

Foglio 13 particella 120 Subalterno 4

Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale totale 71 mq,

Rendita: Euro 142,13

Indirizzo: VIA CALABRIA n. 2 Piano T;

Foglio 13 particella 120 graffato 1174 Subalterno 8 graffato 2

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale totale 83 mq,

Rendita: Euro 157,78

Indirizzo: VIA CALABRIA n. 2 Piano S1-T;

cui Denuncia di Successione è stata presentata a Padova il 29 gennaio 2024 al n. 37146 vol. 88888. Il Certificato di Denunciata Successione è stato trascritto a Padova il giorno 8 febbraio 2024 ai n.ri 4860/3349 e a Chioggia (VE) il giorno 8 febbraio 2024 ai n.ri 742/545. L'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] è stata trascritta a Padova il 3 ottobre 2024 ai n.ri 36860/26232 e a Chioggia (VE) in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 5585/4209;

- atto di divisione in data 27 settembre 2024 n. 17.782 di Rep. Del Notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), registrato a Padova in data 3 ottobre 2024 al n. 34624 e trascritto a Padova in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 36859/26231 e 36860/26232, a Schio (VI) in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 9774/7663 e 9775/7664 e a Chioggia (VE) in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 5584/4208 e 5585/4209;

Alla data del 1 febbraio 2006 le porzioni immobiliari descritte alle lettere¹ a) e e) erano di proprietà del signor [REDACTED]. A seguito della successione legittima sopra citata sono pervenute ai figli [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]. Con l'atto di divisione sopra citato le porzioni descritti alle lettere a) e e) sono state assegnate in piena proprietà al signor [REDACTED], predetto.”

o.11. lotto 01_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Alla data del sopralluogo effettuato in data 22.01.2026 l'immobile risultava occupato e utilizzato dal sig. [REDACTED].

Allo scrivente non sono stati esibiti né consegnati contratti di locazione, comodato o altri titoli giustificativi dell'occupazione relativi ai beni oggetto di valutazione. Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite, l'occupazione risulta priva di formale contratto opponibile a terzi.

¹ Riferimenti indicati nella relazione notarile allegata alla quale si rimanda per la lettura completa del documento

Non essendo stato rilevato alcun rapporto locativo in essere, non è possibile esprimere valutazioni in merito alla congruità del canone.

o.12. lotto 01_condominio

Il bene oggetto di stima non si configura come unità inserita in un condominio formalmente costituito. Tuttavia, essendo presenti parti e spazi comuni con l'unità immobiliare posta al piano terra, trovano comunque applicazione, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 1117 del Codice Civile e seguenti, in materia di beni comuni.

Devono pertanto ritenersi comuni, salvo diversa specificazione, le parti dell'edificio destinate all'uso condiviso, quali, a titolo esemplificativo, le strutture portanti, la copertura, il vano scala, gli accessi e gli eventuali impianti comuni e quelle indicate nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

o.13. lotto 01_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla relazione notarile a firma di Holler Dr. Maurizio, Notaio residente in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, allegata alla presente.

o.14. lotto 01_Storia catastale

Storia catastale dell'immobile.

Dalla visura storica catastale dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rubano (PD), foglio 13, particella 120, subalterno 9, categoria A/2 classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 813,42, si rileva che l'immobile deriva da variazione catastale del 15.06.1993 per ampliamento e collegamento di unità afferenti.

Successivamente sono state registrate: variazione per allineamento mappe in data 03.03.2009, variazione toponomastica del 23.02.2011 e inserimento della superficie catastale in data 09.11.2015, senza modifiche del classamento.

Per quanto riguarda la titolarità, l'immobile risulta intestato a [REDACTED] fino al 12.02.2023; a seguito di dichiarazione di successione del 12.02.2023 la proprietà è stata attribuita in quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED]; con atto di divisione del 27.09.2024 la piena proprietà è stata assegnata a [REDACTED], attuale intestatario.

0.15. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

In base a quanto riportato nella tavola T.02.6 del PI in scala 1.2000 – zona significativa Sarmeola Sud, aggiornata nel maggio 2025, l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della ZTO B2/9 normata dall'articolo 18 delle NTO.

0.16. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Rubano PD la copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione.

Dalla documentazione fornita dal Comune si individuano le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia rilasciata in data 10.07.1965 ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] alla realizzazione dell'edificio
- Autorizzazione di abitabilità del 13 dicembre 1966
- Licenza edilizia per la costruzione di un garage rilasciata al sig. [REDACTED] in data 14.02.1972 – n. 122/71
- Concessione edilizia in sanatoria n. 831 del 27 ottobre 1992 per
 - Varianti esterne delle forometrie e planimetriche
 - Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra
 - Realizzo di un garage in difformità alla licenza edilizia n. 122/71
 - Realizzazione di un locale accessorio ricavato nella parte interrata.
- Certificato di abitabilità in sanatoria del 03.08.93.

- CILA - Superbonus per opere di efficientamento energetico n. NVRVNT38P15H625W-11042022-1524-SUAP 2718 - [REDACTED] realizzazione pannelli fotovoltaici. I lavori previsti consistono in:

Opere di efficientemente energetico;

1. installazione di isolamento esterno verticale a cappotto;
2. nuova caldaia a condensazione condominiale;
3. sostituzione di infissi e sistema oscurante a maggiori prestazioni energetiche;
4. installazione pannelli fotovoltaici in copertura;
5. batterie di accumulo;
6. colonnina di ricarica elettrica;

Da quanto riferito dalla proprietà, le opere di cui al punto 3 non risultano realizzate.

Il previsto intervento di cui al punto 2 è stato invece sostituito con l'installazione di un sistema autonomo in pompa di calore, non condominiale.

0.17. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Si precisa che, in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad un esame visivo dell'impianto distributivo dell'immobile, integrato da alcune misurazioni puntuali eseguite a campione. Tali rilevazioni sono state effettuate esclusivamente al fine di verificare la coerenza dimensionale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione progettuale e negli atti autorizzativi depositati presso gli enti competenti.

Non è stato eseguito un rilievo metrico dettagliato dell'intero immobile, in quanto tale attività non rientra tra le prestazioni oggetto del presente incarico.

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, le parziali difformità dimensionali che rientrano nei limiti percentuali previsti dalla norma rispetto alle misure progettuali non configurano violazione edilizia; tali scostamenti

sono da intendersi quali tolleranze esecutive e non costituiscono varianti essenziali rispetto al titolo abilitativo assentito.

Tutto ciò premesso, si riscontra — per quanto è stato possibile verificare — la sostanziale corrispondenza tra quanto indicato negli elaborati progettuali agli atti forniti allo scrivente e quanto sommariamente rilevato in sede di sopralluogo.

Va tuttavia rilevata la mancata realizzazione di alcuni lavori di efficientamento energetico, indicati nel precedente capitolo, previsti dal progetto originario ma non effettuati (la pratica edilizia -Cila superbonus- fornita dal comune non contiene al suo interno elaborati grafici).

Si precisa, infine, che lo scrivente non ha possibilità di verifica in merito al corretto funzionamento e alla conformità degli impianti rispetto alla normativa vigente. Si ricorda che la presente valutazione è riferita allo stato attuale dei luoghi, così come rilevato, e che l'alienazione dell'immobile avviene a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

0.18. lotto 01_attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente non è in possesso di documentazione attestante la prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di stima successiva ai lavori di riqualificazione energetica eseguiti.

In assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica e in mancanza di rilievi strumentali e verifiche tecniche approfondite, sulla base delle caratteristiche costruttive, degli interventi di riqualificazione energetica eseguiti e delle tipologie dei materiali presumibilmente impiegati, si ritiene in via meramente indicativa e non vincolante che il bene possa essere riconducibile a una classe energetica medio-bassa della relativa scala di classificazione.

Tale valutazione ha carattere esclusivamente orientativo e non sostituisce in alcun modo la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere predisposto da tecnico abilitato a seguito di specifiche misurazioni e analisi di dettaglio.

La proprietà ha dichiarato che l'unità immobiliare oggetto di verifica è dotata di impianto fotovoltaico installato in copertura, con potenza nominale pari a circa 10 kWp, nonché di sistema di accumulo costituito da due batterie con capacità complessiva pari a circa 10 kWh ciascuna.

0.19. lotto 01_descrizione del bene

Inquadramento territoriale e urbanistico

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rubano (PD), in via Calabria n. 2, in zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari con limitata presenza di attività commerciali di vicinato.

L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità veicolare e collegamenti verso il centro di Rubano e verso il capoluogo Padova.

Il fabbricato si colloca in contesto di tessuto edilizio consolidato, con densità edilizia medio-bassa e con presenza di aree verdi pertinenziali.

Il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di edificio singolo composto complessivamente da due unità abitative, con pertinenze al piano terra e scoperto di proprietà esclusiva e con alcune parti in comunione. Per una corretta individuazione degli spazi si rimanda all'elaborato planimetrico allegato. Coordinate geografiche: 45°25'29.5"N – 11°48'35.0"E.

Descrizione dell'impianto distributivo

L'unità immobiliare è posta al piano primo con accesso tramite vano scala comune ed è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, uno studio, bagno, w.c., ripostiglio e ampio terrazzo scoperto accessibile dalla zona giorno.

La distribuzione interna risulta tipica dell'epoca di costruzione, con sviluppo degli ambienti lungo disimpegno centrale e netta separazione tra zona giorno e zona notte.

È presente inoltre un ampio terrazzo abitabile posto in aderenza al soggiorno-pranzo, utilizzabile quale spazio esterno pertinenziale. La configurazione distributiva risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del piano primo depositata in data 15/06/1993.

Descrizione generale delle finiture

Le finiture interne risultano nel complesso riconducibili all'epoca di realizzazione dell'immobile, con caratteristiche di tipo ordinario.

In particolare si rileva:

- pavimentazione in parquet in legno con posa geometrica nelle camere e nella zona giorno;
- pavimentazione in ceramica/cotto nei locali di servizio e nella cucina;
- rivestimenti ceramici nei servizi igienici e nella zona cucina;
- serramenti interni in legno con vetro semplice;
- oscuramenti mediante tapparelle avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- terrazzo con pavimentazione in elementi prefabbricati per esterni flottanti.

Le finiture, pur mantenute in discreto stato, risultano nel complesso datate e non conformi agli standard qualitativi attuali.

I locali del piano terra non sono riscaldati, presentano serramenti in metallo con vetro singolo protetti da inferriata, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in cemento, portoni dei garage a lamiera non coibentati.

Descrizione generale degli impianti

L'unità immobiliare risulta dotata dei principali impianti tecnologici di uso domestico, presumibilmente realizzati in parte all'epoca di costruzione e successivamente oggetto di limitati interventi manutentivi.

Sono presenti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario per cucina e servizi;
- impianto di riscaldamento con corpi scaldanti tradizionali e valvole termostatiche;
- impianto di distribuzione gas per uso cucina;
- impianto citofonico.
- Impianto fotovoltaico
- Due split in pompa di calore per zona giorno e zona notte

Va considerato che secondo quanto dichiarato dal progettista e dalla proprietà risulta realizzato un sistema di cappotto esterno da 16 cm in occasione della riqualificazione energetica dell'edificio (superbonus 110%).

Non è stata fornita allo scrivente documentazione relativa alla conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente; pertanto gli stessi devono considerarsi non verificati e presumibilmente non adeguati agli standard attuali.

Stato di conservazione complessivo

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione discreto sotto il profilo strutturale e manutentivo, ma con finiture e impianti datati e riconducibili all'epoca di realizzazione.

Sono evidenti segni di normale usura delle pavimentazioni, degli infissi e delle finiture interne, nonché elementi tecnologici non aggiornati agli standard attuali.

L'immobile risulta comunque funzionale e abitabile, ma necessita di interventi di ammodernamento generale, in particolare:

- aggiornamento degli impianti;
- sostituzione dei serramenti;
- rifacimento dei servizi igienici;
- revisione delle finiture interne;
- eventuale riqualificazione energetica complessiva.

Lo stato manutentivo complessivo può essere pertanto definito **discreto, con necessità di interventi di ristrutturazione e ammodernamento.**

o.20. lotto 01_criteri di stima adottati.

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 durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

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;*
- *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.

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.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica attraverso la metodologia del confronto di mercato.

In base ai prezzi rilevati nelle offerte presenti nel mercato immobiliare, quelle derivanti da una indagine presso operatori del settore, e/o dei borsini 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.

Le superfici di riferimento sono quelle derivanti dalla sovrapposizione grafica con planimetria catastale e progetto architettonico e possono differire in più o in meno rispetto al rilievo reale e sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, **è da considerarsi a corpo e non a misura.**

Si precisa che la presente stima è redatta sulla base delle informazioni disponibili (base documentale) e delle indagini visive riscontrate durante i sopralluoghi eseguiti.

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali presenti in quanto occulti - sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché **trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, le relative pertinenze.** Lo scrivente ha evidenziato e descritto lo stato in cui giacciono i beni, i gravami che vi insistono.

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 - pertanto non quale sommatoria esatta 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.

0.21. lotto 01_valore stimato**Unità immobiliare con destinazione residenziale, due garage, un ripostiglio e scoperto pertinenziale.**

Via Calabria n. 2 località Sarmeola – comune di Rubano PD

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1

Appartamento piano primo superficie commerciale mq 162.80 circa

Terrazze superficie commerciale mq 14 circa

Garage piano terra nr. 2 collegati superficie commerciale mq 63.5 circa

Ripostiglio p. S1 collegato a un garage superficie commerciale mq 7.9 circa

Scoperto pertinenziale superficie commerciale mq 26.5 circa

Superficie commerciale complessiva c.a. 275 mq

lo scrivente ha ritenuto sulla scorta della propria esperienza professionale di effettuare alcune considerazioni oggettive nell'individuazione del prezzo unitario di riferimento.

Il valore stimato considera:

- la superficie complessiva dell'appartamento (importanti dimensioni);
- la presenza di alcuni lavori di efficientamento energetico;
- la necessità di un importante intervento di ristrutturazione globale;
- la datazione dell'edificio e la conseguente tipologia;
- la presenza di parti comuni;
- la collocazione all'interno di un tranquillo quartiere residenziale;
- la presenza di una seconda unità immobiliare.

Si tratta di un bene che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche potrebbe godere di una discreta appetibilità commerciale, considerato che verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

Fg.	Part.	Sub.	dest.	descrizione	piano	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	
13	120 graff	9	graff	A/2	appartamento	1	162,83	1	162,83
				terrazza quota	1	25	0,3	7,5	
				terrazza quota	1	30,04	0,1	3,004	
				poggiolo	1	11,68	0,3	3,504	
13	120	4	C/6	garage	PT	72,56	0,5	36,28	
	1174 graff	2	graff	C/6	garage	PT	54,33	0,5	27,17
				ripostiglio	IS	26,32	0,3	7,90	
				scoperto	T	265	0,1	26,50	
				totale				274,679	
				totale arrotondato				275	

Valore stimato del bene allo stato attuale comprensivo della quota parte condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

275,00 mq x 900,00 euro/mq = euro € 247.500,00

(duecentoquarantasettemilacinquecento/00) arrotondati.

Detrazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

- 15% pari a euro 37.125,00 (trentasettemilacentocinque/00) arrotondati.

Valore finale da porre a base d'asta per la quota di proprietà di 1/1

euro 210.375,00 arrotondati a euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00).

Il più probabile valore di stima della quota di immobile riferita alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, comprensiva della quota condominiale ai sensi dell'art. 1117 del CC, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 210.000,00 arrotondati (duecentodiecimila/00)**.

0.1. LOTTO 03 | Appartamento al piano terzo, località Isola Verde, comune di Chioggia VE

0.2. lotto 03_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

– Comune di Chioggia (VE)

Catasto Fabbricati, Foglio 58 particella 535, sub 27;

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 dell'intero edificio così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

0.3. lotto 03_ubicazione dei beni

Comune di Chioggia VE, località Isola Verde, via Oceania n. 7, Condominio Miramare, unità immobiliare al piano terzo con destinazione residenziale su condominiale a blocco - Coordinate geografiche: 45°10'27.3"N 12°19'11.9"E (<https://maps.app.goo.gl/6bJh16u2v1G4254c7>).

0.4. lotto 03_qualità dei beni

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo, avente superficie catastale pari a mq 48, inserita all'interno di un edificio condominiale a blocco dotato di ascensore, con pianta rettangolare, sviluppato su sei piani fuori terra, il piano a livello zero ha destinazione commerciale. Il fabbricato è ubicato in contesto a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali stagionali.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'impianto originario dell'edificio risulta risalire indicativamente al 1970. L'immobile presenta caratteristiche tipologico-costruttive riconducibili all'epoca di

realizzazione, con pianta rettangolare, vano scala centrale finestrato, ascensore al piano, copertura piana. Il linguaggio architettonico e le finiture esterne risultano coerenti con il contesto edilizio circostante, costituito prevalentemente da edifici residenziali a blocco di analogia epoca realizzativa presenti lungo la medesima via. Sulla base delle osservazioni effettuate in sede di sopralluogo, lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare può essere definito complessivamente mediocre, in considerazione dell'età del fabbricato.

o.5. lotto 03_composizione

Appartamento – Piano terzo

L'unità residenziale al piano primo si compone dei seguenti vani ed accessori⁴:

- ingresso mq 2.9 c.a.;
- soggiorno pranzo mq 22.35 c.a.;
- terrazza mq 2.31 c.a.;
- bagno mq 3.14 c.a.;
- camera mq 11.00 c.a.

L'accesso all'unità avviene tramite vano scala interno comune. L'altezza interna non è indicata nelle tavole di progetto depositate in comune, lo scrivente ha rilevato in loco un'altezza di ml 2.78 e non è presente nemmeno una sezione dalla quale poterla ricavare.

o.6. lotto 03_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 20.01.2026

Unità immobiliare così distinta in censo

Immobili siti nel Comune di CHIOGGIA Catasto dei Fabbricati

Foglio 58 particella 535 Subalterno 27

⁴ Le superfici riferite alle destinazioni dei vani sono state estrapolate dalla copia del progetto edilizio agli atti presso il comune di Chioggia riferito alla pratica edilizia n. 20560 del 27 maggio 1970

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3,0 vani, Superficie Catastale totale 48,

Totale escluse aree scoperte: 47 mq, Rendita: Euro 278,89

Indirizzo: LOCALITA' ISOLA VERDE Piano 3;

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIOGGIA (VE)

Foglio 58 Particella 535

Intestazione attuale dell'immobile

(CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1

Deriva da: Atto del 27/09/2024 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Sede SELVAZZANO DENTRO (PD) Repertorio n. 17782 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4208.1/2024 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 04/10/2024.

o.7. lotto 03_correttezza dell'accatastamento.

I limiti perimetrali dell'immobile risultano materialmente individuati dalle murature di confine del fabbricato. In assenza di rilievi strumentali di dettaglio — non previsti dall'incarico — si ritiene che tale configurazione sia rappresentativa della consistenza e dell'estensione della proprietà oggetto di stima.

La distribuzione interna dei locali, come da verifica in sede di sopralluogo, risulta sostanzialmente coerente con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti. Si assume pertanto, ai fini estimativi, che i confini riportati nella mappa catastale corrispondano alla configurazione reale dei luoghi.

o.8. lotto 03_confini catastali dei beni.

Non essendo presente l'elaborato planimetrico per l'immobile oggetto di valutazione, si fa riferimento all'estratto di mappa allegato.

Per la particella 535 del foglio 58 si individuano i seguenti confini catastali:

- a nord con il foglio 58 particelle 533, 532 e 531;
- a est con il foglio 58 particelle 597 e 719;

- a sud con il foglio 58 particella 718.
- a ovest con il foglio 58 particelle 333 e 483.

o.9. lotto 03_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Si rimanda per una corretta lettura alla relazione notarile a firma di Holler Dr. Maurizio, Notaio residente in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, allegata alla presente.

“...la porzione immobiliare descritta alla lettera c)⁵ appartiene al signor [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 (intera proprietà)”

o.10. lotto 03_provenienza dei beni.

Si rimanda per una corretta lettura alla relazione notarile a firma di Holler Dr. Maurizio, Notaio residente in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, allegata alla presente.

“...la porzione immobiliare descritta alla lettera c) è pervenute al signor [REDACTED], predetto, per l'intera piena proprietà in forza di:

- successione legittima in morte del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] la cui Demuncia di Successione è stata presentata a Padova il 29 gennaio 2024 al n. 37146 vol. 88888. Il Certificato di Demunciata Successione è stato trascritto a Padova il giorno 8 febbraio 2024 ai n.ri 4860/3349 e a Chioggia (VE) il giorno 8 febbraio 2024 ai n.ri 742/545. L'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] è stata trascritta a Padova il 3 ottobre 2024 ai n.ri 36860/26232 e a Chioggia (VE) in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 5585/4209;
- atto di divisione in data 27 settembre 2024 n. 17.782 di Rep. Del Notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), registrato a Padova in data 3 ottobre 2024 al n. 34624 e trascritto a Padova in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 36859/26231 e 36860/26232, a

⁵ Riferita all'unità immobiliare oggetto di valutazione in località Isola Verde VE

Schio (VI) in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 9774/7663 e 9775/7664 e a Chioggia (VE) in data 3 ottobre 2024 ai n.ri 5584/4208 e 5585/4209;...”

o.11. lotto 03_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 22.01.2026, l'immobile risultava arredato ma non utilizzato, in quanto destinato ad uso stagionale e ubicato in contesto marittimo.

Allo scrivente non sono stati esibiti né consegnati contratti di locazione, comodato d'uso o altri titoli giustificativi dell'occupazione relativi al bene oggetto di valutazione.

Non essendo stato rilevato alcun rapporto locativo in essere, non è pertanto possibile esprimere valutazioni in merito alla congruità del canone.

o.12. lotto 03_condominio

Il bene oggetto di stima è inserito all'interno del complesso condominiale:

- Condominio Miramare I°
- Amministratore pro tempore Morbiolo Giampietro
- Riferimenti amministrazione: 041.498.398
giampietro.morbiolo@gmail.com
- Con mail in data 15.04.2025, l'amministratore inviava allo scrivente la seguente documentazione allegata alla presente relazione:
 - esercizio ordinario 2024/2025 (01/06/2024 – 30/02/2025);
 - verbale di assemblea ordinaria del 17/05/2025;
 - preventivo esercizio straordinario lavori 2025 ascensore e scale (01/06/2024 – 31/12/2026).

Dall'analisi della documentazione risulterebbe:

1. Rend. 24/25 con saldo passivo di € -1177,46
2. Prev. 25/26 € - 494,28

3. verbale del 17 maggio 2025 con approvazione lavori ascensore/scale/illuminazione

4. preventivo lavori Ascensore 2025 € -1327

Riepilogo spese insolute:

euro - 1.177,46 esercizio 24/25

euro - 494,28 preventivo 25/26

euro - 1.327 preventivo lavori ascensore/tinta scale/ illuminazione scale

Totale euro - 2.998,74 alla data del 15.04.2026

Dovrà essere eventualmente richiesto un aggiornamento della situazione contabile all'amministrazione condominiale prima dell'acquisto dell'immobile.

Il condominio Miramare I non è stato oggetto di interventi di "riqualificazione energetica", ma lavori di manutenzione, detraibili del parcheggio condominiale (già effettuato), rifacimento ascensore, tinteggiatura scale e sostituzione plafoniere (lavori in fase di realizzazione).

0.13. lotto 03_formalità pregiudizievoli

Si rimanda per una esaustiva lettura alla relazione notarile a firma di Holler Dr. Maurizio, Notaio residente in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, allegata alla presente. Per comodità di lettura si riporta l'estratto dell'elaborato.

- *ipoteca giudiziale iscritta a Chioggia (VE) in data 15 marzo 2024 ai n.ri 1500/148 per complessivi euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a favore della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] giusta sentenza di separazione personale omologata dal Tribunale Civile e Penale di [REDACTED], debitamente registrata;*
- *verbale di pignoramento immobili trascritto a Chioggia (VE) in data 26 giugno 2025 ai n.ri 3534/2747 derivante da atto in data 9 giugno 2025 n. 3.*

259 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, debitamente registrato.

- *Si richiama la servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto in data 7 dicembre 1969 n. 5.271 di Rep. del Notaio Vianini di Chioggia (VE), debitamente registrato e trascritto a Chioggia (VE) il 10 dicembre 1969 ai n.ri 4097/3290.*

0.14. lotto 03_Storia catastale

Storia catastale dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia, foglio 58, particella 535, subalterno 27, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita catastale attuale pari ad euro 278,89.

Dalla visura storica si rileva che l'unità immobiliare risulta presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, con medesimi identificativi catastali e classamento in categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani.

Successivamente sono intervenute le seguenti variazioni:

- in data 01.01.1992 variazione del quadro tariffario, con aggiornamento della rendita catastale;
- in data 01.01.1994 variazione d'ufficio per rettifica della zona censuaria ai sensi dell'art. 2 della Legge 24/03/1993 n. 75;
- in data 20.01.2014 variazione toponomastica senza modifica degli identificativi catastali e del classamento;
- in data 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie catastale.

Per quanto riguarda la titolarità, dall'impianto meccanografico fino al 12.02.2023 l'immobile risultava intestato al sig. [REDACTED] per la piena proprietà. A seguito di successione ex lege del 12.02.2023, la proprietà è stata trasferita ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2. Con atto di

divisione del 27.09.2024 la piena proprietà dell'unità immobiliare è stata attribuita al sig. ██████████.

Non si rilevano variazioni degli identificativi catastali né modifiche della consistenza dell'unità immobiliare nel periodo esaminato.

0.15. lotto 03_destinazione urbanistica delle aree

In base a quanto riportato nella tavola T.13.3.10 della variante generale al PRG in scala 1.2000, pubblicata nel sito urbanistica del comune di Chioggia, l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della ZTO B2/265/ID (intervento Diretto). La destinazione urbanistica viene riportata a solo scopo informativo non rivestendo alcuna rilevanza considerato che si tratta di appartamento in condominio.

0.16. lotto 03_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Chioggia VE la copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione.

Dalla documentazione fornita dal Comune individuano le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia prot. N. 20.560 rilasciata in data 27 maggio 1970 alla società immobiliare isola verde intesa ad ottenere il nulla osta per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in località Isola Verde - Bacucco;
- dichiarazione di agibilità Prot. 14846 del 29.09.1971.

0.17. lotto 03_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Si precisa che, in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad un esame visivo dell'impianto distributivo dell'immobile, integrato da alcune misurazioni puntuali eseguite a campione. Tali rilevazioni sono state effettuate esclusivamente al fine di verificare la coerenza dimensionale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione progettuale e negli atti autorizzativi depositati presso gli enti competenti.

Non è stato eseguito un rilievo metrico dettagliato dell'intero immobile, in quanto tale attività non rientra tra le prestazioni oggetto del presente incarico.

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, le parziali difformità dimensionali che rientrino nei limiti percentuali previsti dalla norma rispetto alle misure progettuali non configurano violazione edilizia; tali scostamenti sono da intendersi quali tolleranze esecutive e non costituiscono varianti essenziali rispetto al titolo abilitativo assentito.

Tutto ciò premesso, si riscontra — per quanto è stato possibile verificare — la sostanziale corrispondenza tra quanto indicato negli elaborati progettuali⁶ agli atti forniti allo scrivente e quanto sommariamente rilevato in sede di sopralluogo.

Si precisa, infine, che lo scrivente non ha possibilità di verifica in merito al corretto funzionamento e alla conformità degli impianti rispetto alla normativa vigente. Si ricorda che la presente valutazione è riferita allo stato attuale dei luoghi, così come rilevato, e che l'alienazione dell'immobile avviene a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

0.18. lotto 03_attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente non è in possesso di documentazione attestante la prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di stima.

In assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica e in mancanza di rilievi strumentali e verifiche tecniche approfondite, sulla base delle caratteristiche costruttive, della qualità dei materiali impiegati, si ritiene in via meramente indicativa e non vincolante che il bene possa essere riconducibile a una classe energetica "G".

Tale valutazione ha carattere esclusivamente orientativo e non sostituisce in alcun modo la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere predisposto da tecnico abilitato a seguito di specifiche misurazioni e analisi di dettaglio.

⁶ Si precisa che l'elaborato progettuale riporta misure sommarie e non complete di tutti i locali, mancano anche indicazioni in merito all'altezza che comunque è stata misurata dallo scrivente e risulta maggiore di ml 2.70.

0.19. lotto 03_descrizione del bene**Inquadramento territoriale e urbanistico**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Chioggia (VE), località Isola Verde, in via Oceania n. 7, all'interno del "Condominio Miramare". Il fabbricato è inserito in contesto prevalentemente turistico-residenziale, caratterizzato da edifici condominiali a blocco destinati in larga parte ad uso stagionale, con presenza di servizi di base e attività commerciali tipiche delle località balneari.

La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture primarie e secondarie (rete viaria locale, sottoservizi, parcheggi pubblici e servizi turistici), con prossimità al litorale marittimo. L'edificio condominiale si sviluppa su più piani fuori terra e presenta tipologia costruttiva a blocco, con spazi comuni e collegamenti verticali condominiali.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo ed ha destinazione residenziale.

Descrizione dell'impianto distributivo

L'unità immobiliare è accessibile dal vano scala comune e presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, tipica degli alloggi ad uso turistico-residenziale.

L'organizzazione planimetrica si compone di:

- ingresso di circa mq 2,90;
- soggiorno-pranzo di circa mq 22,35 con accesso diretto alla terrazza;
- terrazza di circa mq 2,31;
- bagno di circa mq 3,14;
- camera da letto di circa mq 11,00.

Dal punto di vista distributivo l'ingresso immette direttamente nella zona giorno, che costituisce l'ambiente principale dell'unità immobiliare, mentre la zona notte e il servizio igienico risultano accessibili tramite disimpegno interno, garantendo una separazione funzionale degli spazi.

Per quanto concerne l'orientamento, l'unità presenta affaccio principale verso nord est, il litorale marittimo è parzialmente visibile e solo in lontananza. Le aperture della zona giorno e della camera risultano pertanto orientate verso nord ma affacciano su altri edifici condominiali, garantiscono comunque buona illuminazione considerata l'altezza dell'immobile dal piano terra.

La mono-esposizione comporta ventilazione naturale prevalentemente unidirezionale, comunque adeguata alla tipologia distributiva dell'alloggio. La terrazza, direttamente collegata al soggiorno-pranzo, costituisce naturale prolungamento della zona giorno e consente affaccio a nord est verso la parte interna tra i due edifici, incrementando comunque la qualità complessiva dell'unità immobiliare.

Descrizione generale delle finiture

L'unità immobiliare presenta finiture interne di livello ordinario, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato e con la destinazione residenziale a carattere stagionale.

I pavimenti risultano realizzati prevalentemente in piastrelle di ceramica di formato regolare in tutti gli ambienti, compreso il servizio igienico e la terrazza esterna. I rivestimenti del bagno sono in ceramica smaltata, posati a tutta altezza nelle zone interessate dagli apparecchi sanitari, mentre nella zona cottura è presente rivestimento parietale in piastrelle ceramiche di altezza limitata.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con finitura civile, in tonalità chiare.

I soffitti risultano anch'essi intonacati e tinteggiati, senza particolari elementi decorativi.

I serramenti esterni appaiono realizzati in legno, dotati di vetro singolo e oscuramenti mediante avvolgibili in PVC. Le porte - finestre consentono l'accesso diretto alla terrazza e garantiscono adeguata illuminazione naturale agli ambienti principali. Le condizioni dei serramenti risultano complessivamente discrete, con segni di normale usura riferiti all'epoca di installazione.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato, con finitura di tipo economico ma funzionale. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è in legno non del tipo blindato.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata e rubinetterie di tipo standard; è presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

La zona cottura è attrezzata con blocco cucina in legno con piano di lavoro laminato e rivestimento retrostante in ceramica.

La terrazza presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche da esterno e parapetto metallico con pannellatura protettiva.

Per quanto concerne le parti comuni condominiali, il fabbricato presenta prospetti esterni intonacati e tinteggiati, balconi aggettanti con parapetti metallici, vano scala e spazi comuni con pavimentazioni in materiale ceramico e finiture di livello ordinario.

Nel complesso le finiture dell'unità immobiliare risultano di tipo economico-ordinario, con stato di conservazione complessivamente discreto e coerente con l'utilizzo stagionale dell'immobile e con l'età del fabbricato.

Considerazioni impiantistiche

Dalla documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta dotata degli impianti essenziali per la destinazione residenziale e per l'uso stagionale, con caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato e con successive integrazioni puntuali.

L'impianto elettrico appare realizzato sottotraccia, con punti luce a soffitto e frutti di tipo tradizionale; non sono stati acquisiti certificati di conformità e pertanto non è stato possibile verificarne la rispondenza alle normative vigenti, limitandosi l'osservazione al solo esame visivo.

L'impianto idrico-sanitario risulta presente e funzionante, con distribuzione ai servizi igienici e alla zona cottura. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico installato all'interno del bagno. Gli apparecchi sanitari risultano di tipo standard e in condizioni complessivamente ordinarie.

Non è stato rilevato impianto di riscaldamento fisso. Il raffrescamento estivo è assicurato mediante unità di climatizzazione autonoma di tipo split in pompa di calore installata nella zona giorno, con unità esterna posizionata in facciata.

Gli infissi esterni, dotati di vetro singolo e avvolgibili in PVC.

L'impianto di scarico è collegato alla rete condominiale. Non sono state effettuate verifiche funzionali né ispezioni tecniche sugli impianti, pertanto, il giudizio è limitato alla sola valutazione visiva.

Nel complesso la dotazione impiantistica risulta essenziale e idonea all'uso stagionale dell'unità immobiliare, con stato manutentivo complessivamente discreto.

Stato di conservazione complessivo

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione discreto sotto il profilo manutentivo, ma con finiture e impianti datati.

L'immobile risulta comunque funzionale e abitabile. Lo stato manutentivo complessivo può essere pertanto definito **discreto, con necessità di interventi di ristrutturazione e ammodernamento.**

0.20. lotto 03_criteri di stima adottati.

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 durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

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;*
- *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.

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.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica attraverso la metodologia del *confronto di mercato*.

In base ai prezzi rilevati nelle offerte presenti nel mercato immobiliare, quelle derivanti da una indagine presso operatori del settore, e/o dei borsini immobiliari noti, transazioni effettuate, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le superfici di riferimento sono quelle derivanti dalla sovrapposizione grafica con planimetria catastale e progetto architettonico e possono differire in più o in meno rispetto al rilievo reale e sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

Si precisa che la presente stima è redatta sulla base delle informazioni disponibili (base documentale) e delle indagini visive riscontrate durante i sopralluoghi eseguiti.

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli

aggiornamenti, all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali presenti in quanto occulti - sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché **trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, le relative pertinenze**. Lo scrivente ha evidenziato e descritto lo stato in cui giacciono i beni, i gravami che vi insistono.

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 - pertanto non quale sommatoria esatta 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.

0.21. lotto 03_valore stimato

Unità immobiliare con destinazione residenziale su edificio condominiale.

Comune di Chioggia VE, località Isola Verde, via Oceania n. 7, Condominio Miramare, unità immobiliare al piano terzo con destinazione residenziale su condominiale a blocco - Coordinate geografiche: 45°10'27.3"N 12°19'11.9"E

(<https://maps.app.goo.gl/6bJh16u2v1G4254c7>).

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1

Orientamento nord est

Appartamento piano terzo superficie commerciale mq 44.50 circa

lo scrivente ha ritenuto sulla scorta della propria esperienza professionale di effettuare alcune considerazioni oggettive nell'individuazione del prezzo unitario di riferimento.

Il valore stimato considera:

- la superficie complessiva dell'appartamento;

- la presenza di finiture dell'epoca;
- dotazione impiantistica coerente con l'epoca di costruzione ma comunque basica tipica di alloggi stagionali;
- la datazione dell'edificio e la conseguente tipologia;
- l'assenza di garage e ripostigli;
- l'orientamento e la vista su altri edifici;
- la buona posizione rispetto ai principali servizi e al mare

Si tratta di un bene che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche potrebbe godere di una discreta appetibilità commerciale, considerato che verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

Si è pertanto proceduto alla correzione del valore di stima sulla scorta di quanto riscontrato dall'indagine effettuata.

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
 - riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);
- valore stimato del bene allo stato attuale comprensivo della quota parte condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.: 44,50 mq circa x 1.500,00 euro/mq = 66.750,00 euro (sessantaseisettecentocquantamila/00).

Detrazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

– 15% pari a euro 10.000,00 arrotondati.

Valore finale da porre a base d'asta per la quota di proprietà di 1/1

euro 56.737,50 arrotondati a euro 56.750,00
(cinquantaseimilasettecentocinquanta/00).

Il più probabile valore di stima della quota di immobile riferito alla procedura: immobile di proprietà del signor [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 (intera proprietà), da considerarsi a corpo e non a misura, comprensiva della quota condominiale ai sensi dell'art. 1117 del CC, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 56.750,00 arrotondati (cinquantaseimilasettecentocinquanta /00)**.

0.1. LOTTO 04 | Lotto di terreno con sovrastante volume residenziale da ristrutturare nel comune di Villafranca Padovana PD.

0.2. lotto 04_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

- Comune di Villafranca Padovana (PD)

Catasto Fabbricati, Foglio 26 particella 63;

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con eventuali reti tecnologiche esistenti non visibili in sede di sopralluogo.

0.3. lotto 04_ubicazione dei beni

Comune di Villafranca Padovana PD, via Pontealto n. 17, lotto di terreno con superficie catastale di mq 1.675 con sovrastanti volumi e costruzioni non abitabili da ristrutturare - Coordinate geografiche: 45°26'55.1"N 11°48'57.6"E (<https://maps.app.goo.gl/15m6c86fzqAtAUqS9>).

0.4. lotto 04_ qualità dei beni

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un lotto di terreno sul quale insistono volumi e costruzioni non abitabili, ubicato nella porzione sud del territorio comunale.

L'accesso alla proprietà avviene dalla viabilità principale di Via Pontealto, attraverso una strada laterale di lottizzazione a due corsie con marciapiedi laterali e successivo tratto di viabilità non asfaltata con fondo in ghiaia, della lunghezza di circa 60 ml. e sezione stradale ristretta. L'ingresso al lotto è costituito da cancello carraio in ferro a due ante; non è stato rilevato un accesso pedonale dedicato. La proprietà

risulta presumibilmente recintata con rete metallica su paletti in ferro, sebbene la presenza di vegetazione spontanea non abbia consentito di verificarne la continuità. Sul lotto insistono alcuni manufatti in stato di abbandono, la vegetazione presente sull'area non ha consentito di accertare con completezza l'eventuale presenza di ulteriori elementi o manufatti.

0.5. lotto 04_composizione

Lotto di terreno di forma irregolare in zona perimetrale sud del comune in area ai limiti dell'edificato.

Superficie catastale della particella in proprietà mq 1.675.

Presente un volume di forma rettangolare risalente presumibilmente agli anni '60, inagibile⁷, con due piani fuori terra, con il tetto in parte crollato e una costruzione a pianta rettangolare priva di copertura, per quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo non si segnalano altri volumi significativi all'interno del lotto, fatta eccezione per alcuni piccoli volumi in parte crollati (legnaia, paddok e porcile).

0.6. lotto 04_ identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 07.04.2026

Unità immobiliare così distinta in censo

Immobili siti nel Comune di VILLAFRANCA PADOVANA Catasto dei Fabbricati

Foglio 26 particella 63

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 194 mq, Totale escluse aree scoperte: 194 mq, Rendita: Euro 445,44

Indirizzo: VIA PONTEALTO n. 17 Piano T - 1;

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VILLAFRANCA PADOVANA (PD)

⁷ Considerate le condizioni fisiche dell'immobile si è ritenuto prudente non entrare

Foglio 26 Particella 63 Ente Urbano superficie mq 1.675

Intestazione attuale dell'immobile

██████████ (CF ██████████) sede in ██████████
██████████

Diritto di: Proprietà per 1/1

Deriva da: Atto del 15/11/2021 Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 52613 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32676.1/2021 Reparto PI di PADOVA in atti dal 18/11/2021

0.7. lotto 04 _correttezza dell'accatastamento.

I limiti perimetrali dell'immobile risultano materialmente individuati dalle muraure di confine del fabbricato. In assenza di rilievi strumentali di dettaglio — non previsti dall'incarico — e considerato che parte della copertura dell'edificio risulta crollata e che il fabbricato, a vista, appare inagibile, non è stato ritenuto prudente accedere all'interno del bene per effettuare verifiche dirette.

La configurazione esterna osservata risulta tuttavia coerente con quanto rappresentato negli elaborati catastali. Si rileva inoltre che, in sede di atto di compravendita del 2021, le parti hanno dichiarato la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e che, per quanto verificabile, non sembrano essere stati eseguiti successivi interventi di trasformazione edilizia. Pertanto, in via presuntiva, si ritiene sussistere una sostanziale corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

Non essendo stato possibile verificare l'estensione del lotto e l'esatta posizione dei confini — attività non ricomprese nell'incarico — ai fini estimativi si assume che i confini riportati nella mappa catastale corrispondano alla configurazione reale dei luoghi. Dalla verifica tra la sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea si ritiene che una piccola parte dell'area nord ovest di proprietà ricada all'interno della superficie della strada di accesso.

Si precisa che la società esecutata, già denominata ██████████
██████████ con atto in data 28 luglio 2023, rep. n. 16.414 del Notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), ha assunto l'attuale denominazione ██████████
██████████ I costi della voltura catastale di aggiornamento della denominazione sociale sono da ritenersi già computati all'interno del valore di stima e non vanno quindi detratti dal valore finale.

0.8. lotto 04 _confini catastali dei beni.

Con riferimento all'estratto di mappa del 6 aprile 2026, per la particella 63 del foglio 26 si individuano i seguenti confini catastali:

- a nord con il foglio 26 particella 552;
- a est con il foglio 26 particella 445;
- a sud con il foglio 27 particelle 969 e 78.
- a ovest con il foglio 26 particella 23.

0.9. lotto 04 _proprietà | eventuale sussistenza di diritti di proprietà

Si rimanda per una completa ed esaustiva lettura alla relazione notarile a firma di Holler Dr. Maurizio, Notaio residente in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, allegata alla presente.

il fabbricato descritto alla lettera d)⁸ appartiene per l'intera piena proprietà alla ██████████
██████████, con sede in ██████████,
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova ██████████
R.E.A. ██████████, con la precisazione che in catasto il fabbricato sopra detto risulta

⁸ porzione immobiliare sita in Comune di Villafranca Padovana (PD), via Pontealto n. 53 in catasto n. 17, eretta sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Villafranca Padovana (PD), Foglio 26, con la particella 63 di are 16. 7 5, Ente Urbano costituita da un corpo di fabbrica adibito ad abitazione ai piani terra e primo e ulteriore corpo di fabbrica, staccato da quello abitativo, adibito a ricovero attrezzi, automezzi e legnaia con annessi porcile e paddok al piano terra su altro corpo accessorio. Detta porzione immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati: Comune di Villafranca Padovana (PD), Foglio 26 particella: 63, via Pontealto n. 17, Piano T-1, categoria A/3, cl. 2, vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq. 194, Totale escluse aree scoperte mq. 194, Rendita Catastale Euro 445, 44, giusta variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

ancora intestato alla sopra indicata società nella sua precedente forma di società in nome collettivo denominata " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED] [REDACTED] che ha assunto l'attuale denominazione " [REDACTED] " in forza dell'atto in data 28 luglio 2023 n. 16.414 di Rep. del Notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD) con il quale la predetta società [REDACTED] assumeva la sua attuale denominazione [REDACTED] e la sua attuale sede in [REDACTED] "

o.10. lotto 04 provenienza dei beni.

Si rimanda per una completa ed esaustiva lettura alla relazione notarile a firma di Holler Dr. Maurizio, Notaio residente in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, allegata alla presente. Per comodità di lettura si riporta l'estratto della parte di relazione di interesse.

"..il fabbricato descritto alla lettera d) è pervenuto alla società " [REDACTED] [REDACTED] predetta, per l'intera piena proprietà in forza dell'atto di compravendita autenticato in data 15 novembre 2021 n. 52.613 di Rep. del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), registrato a Vicenza il 18 novembre 2021 al n. 40460 serie IT e trascritto a Padova in data 18 novembre 2021 ai n.ri 49379/32676 con la precisazione che con atto in data data 28 luglio 2023 n. 16.414 di Rep. del Notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), la predetta società " [REDACTED] " assumeva la sua attuale denominazione " [REDACTED] ".

Alla data del 1 febbraio 2006 il fabbricato descritto alla lettera d) era di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato [REDACTED] in forza del ricongiungimento di usufrutto del 18 aprile 2000 in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED] nata ad [REDACTED] Con successione legittima in morte del signor [REDACTED] predetto, deceduto in data [REDACTED] la cui

denuncia di successione è stata presentata a Padova il 28 dicembre 2019 al n. 477181, val. 88888. A seguito della predetta successione la proprietà del fabbricato si è trasferita agli eredi legittimi del signor [REDACTED] e precisamente al coniuge signora [REDACTED], nata a [REDACTED] e ai figli [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno. Il Certificato di Denunciata Successione è stato trascritto a Padova il giorno 14 gennaio 2021 ai n.ri 1152/776. L'accettazione tacita di eredità del signor [REDACTED] predetto, è stata trascritta a Padova in data 18 novembre 2021 ai n.ri 49380/32677.

Con l'atto di compravendita autenticato in data 15 novembre 2021 n. 52.613 di Rep. del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), registrato a Vicenza il 18 novembre 2021 al n. 40460 Serie IT e trascritto a Padova in data 18 novembre 2021 ai n.ri 49379/32676 e 49380/32677, i predetti signori [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto la piena proprietà del fabbricato descritto alla lettera d) alla società in nome collettivo [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Padova [REDACTED]. Con atto di modifiche di patti sociali in data 28 luglio 2023 n. 16.414 di Rep. del Notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), debitamente registrato, la predetta società " [REDACTED] " ha assunto la forma giuridica di società in accomandita semplice e l'attuale denominazione " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Padova [REDACTED] con la precisazione che in catasto intestataria del fabbricato descritto alla lettera d), risulta ancora la società nella sua precedente forma e denominazione.

o.11. lotto 04_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 22.01.2026, l'immobile risultava non utilizzabile, in quanto si tratta di un edificio con tetto in parte crollato, di un manufatto privo di copertura una legnaia con annessi porcile e paddok.

Allo scrivente non sono stati esibiti né consegnati contratti di locazione, comodato d'uso o altri titoli giustificativi dell'occupazione relativi al bene oggetto di valutazione. All'interno dell'area sono presenti macerie e materiali da cantiere, il lotto non sembra utilizzato.

Non essendo stato rilevato alcun rapporto locativo in essere, non è pertanto possibile esprimere valutazioni in merito alla congruità del canone.

o.12. lotto 04_condominio

Il bene oggetto di stima non si configura come unità inserita in un condominio formalmente costituito.

o.13. lotto 04_formalità pregiudizievoli

Si rimanda per una completa ed esaustiva lettura alla relazione notarile a firma di Holler Dr. Maurizio, Notaio residente in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, allegata alla presente. Per comodità di lettura si riporta l'estratto dell'elaborato.

o.14. lotto 03_Storia catastale

Storia catastale dell'immobile.

Dalla visura storica per immobile relativa al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Padovana, foglio 26, particella 63, l'unità risulta censita in categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale Euro 445,44, con indirizzo Via Pontealto n. 17, piani T-1.

All'impianto meccanografico del 01.01.1989 l'immobile risultava intestato al sig. [REDACTED], proprietario per l'intero. Con atto divisionale del 16.10.1990 la titolarità veniva attribuita al sig. [REDACTED], con costituzione di usufrutto parziale in favore della sig.ra [REDACTED]. In data 18.04.2000, a seguito di ricongiungimento dell'usufrutto per decesso dell'usufruitaria, la piena proprietà veniva riunificata in capo al sig. [REDACTED].

In data 30.11.2019, per successione ex lege del sig. [REDACTED], la proprietà veniva trasferita ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3. Con atto di compravendita del 15.11.2021 a rogito Notaio Stefani Massimo, la piena proprietà veniva trasferita alla società [REDACTED], attuale intestataria per la quota di 1/1.

L'identificazione catastale è rimasta invariata nel tempo; si rilevano esclusivamente la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'inserimento dei dati di superficie in data 09.11.2015, senza modifiche della consistenza catastale e che l'intestazione catastale non coincide con quella attuale.

o.15. lotto 04_destinazione urbanistica delle aree

In base a quanto riportato nella tavola 10 scala 1.2000 del Piano degli Interventi del comune di Villafranca Padovana, pubblicata nel sito del comune si evince che l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della ZTO C1, interno alle aree di tutela 100 m corsi, d'acqua (art. 41 LR 11/04), F5 - Zona T.O. F5 - servizi alla mobilità. Vincoli:

- P.I. - vs vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - zona 3
- P.I. area idonea a condizione: area a scarsa permeabilità
- P.I. - a aree di tutela 100 m corsi d'acqua (art. 41 lr 11/2004) (art. 38 n.t.a.)
- P.I. alberature - filari alberati esistenti
- P.A.T. b1 vincolo sismico: classe sismica 3
- p.a.t. B1: piano d'area corridoio metropolitano ve-pd (art. 5.6 n.t.)

- p.a.t. B3 area idonea a condizione (art 7.2 n.t.)
- p.a.t. B3 100 m. dal limite demaniale dei fiumi (l.r. 11/2004 lett. g punto 3)
- p.a.t. B3 ambiti di paesaggio 8 - pianura centrale veneta (art 10.3 n.t.)

Per informazioni più dettagliate si rimanda a quanto indicato nel CDU allegato alla presente. I progetti per i futuri interventi di recupero dell'esistente, di ampliamento o demolizione e ricostruzione dovranno essere verificati con l'ufficio tecnico e conformi a quanto indicato dalle norme e tecniche vigenti.

o.16. lotto 04_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Villafranca Padovana PD la copia della documentazione autorizzativa riferita agli immobili oggetto di valutazione in merito alla quale comunicava: "..... da una ricerca di archivio è emerso che le pratiche edilizie chieste dalla S.V. hanno i seguenti codici pratiche edilizie ":

- Pratica n. SCIA22/006/22 - Prot. n. 1459 del 18/01/2022
- Pratica n. D9500024/95 - Prot. n. 10841 del 14/11/1995
- Pratica n. C8800170/88 - Prot. n. 6247 del 20/10/1988
- Pratica n. COE85/212/86 - Prot. n. 8563 del 30/12/1986
- Pratica n. C7500090/75 - Prot. n. 2656 del 25/08/1975

In merito a un'altra richiesta di accesso atti non effettuata dallo scrivente, il comune faceva presente:

"In riferimento alla richiesta di accesso atti del 03.03.2021 prot. n. 2793, si comunica che il fabbricato ad uso residenziale censito al NCEU Fg. 26 Map. 63 cat. A/3 sito in Via Pontealto a Villafranca Padovana, risulta essere stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 e pertanto sullo stesso non sono stati rilasciati titoli abilitativi."

La pratica edilizia presentata - SCIA22/006/22 - ora decaduta, prevedeva la demolizione dell'edificio residenziale con adiacenze esistenti per un volume complessivo dello stato di fatto pari a 962 mc e la ricostruzione con aumento del

20% ai sensi della variante 7 art. 7 delle Nta che portava a un volume massimo edificabile pari a 1.154 mc.

Secondo quanto previsto dall'articolo 7 delle norme urbanistiche vigenti (NTO pubblicate nel sito comunale - aggiornamento alle varianti al p.i. approvate al 31 agosto 2025-), il volume esistente potrà comunque essere ampliato ma con un massimo di 150 mc:

"Per i soli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.A.T. (19.06.2012) ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/17, è ammesso un aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150 mc per edifici monofamiliari anche se tra loro accostati o sovrapposti, applicabile una sola volta, limitatamente agli edifici

privi di grado di tutela, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto, nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo."

I futuri interventi sull'esistente dovranno essere verificati e coordinati con l'ufficio tecnico comunale.

o.17. lotto 04_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Si precisa che, in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad un esame visivo dell'impianto distributivo dell'immobile, integrato da alcune misurazioni puntuali eseguite a campione. Tali rilevazioni sono state effettuate esclusivamente al fine di verificare la coerenza dimensionale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione progettuale e negli atti autorizzativi depositati presso gli enti competenti.

Non è stato eseguito un rilievo metrico dettagliato dell'intero immobile, in quanto tale attività non rientra tra le prestazioni oggetto del presente incarico.

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, le parziali difformità dimensionali che rientrano nei limiti percentuali previsti dalla norma rispetto alle misure progettuali non configurano violazione edilizia; tali scostamenti

sono da intendersi quali tolleranze esecutive e non costituiscono varianti essenziali rispetto al titolo abilitativo assentito.

Tutto ciò premesso, si riscontra — per quanto è stato possibile verificare — la sostanziale corrispondenza tra quanto indicato negli elaborati progettuali dello stato di fatto della S.C.I.A. alternativa al P.C. 06/2022 riferita a un progetto di demolizione e ricostruzione mai realizzato, permesso oramai decaduto.

Si ricorda che la presente valutazione è riferita allo stato attuale dei luoghi, così come rilevato, e che l'alienazione dell'immobile avviene a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

o.18. lotto 04_attestazione di prestazione energetica

In allegato all'atto di provenienza è presente un Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23/09/2021 dall'architetto Paolo Fasolo - validità dieci anni - che attribuisce all'edificio una classe energetica "F".

o.19. lotto 04_descrizione del bene

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un lotto di terreno con sovrastanti manufatti non abitabili, ubicato nel Comune di Villafranca Padovana (PD), Via Pontealto n. 17, nella porzione sud del territorio comunale, in contesto periurbano caratterizzato da edificazione discontinua a prevalente destinazione residenziale con presenza di aree agricole circostanti.

L'accesso alla proprietà avviene dalla viabilità principale di Via Pontealto, attraverso una strada laterale di lottizzazione e successivo tratto di viabilità non asfaltata con fondo in ghiaia della lunghezza di circa 60 m. L'ingresso al lotto è costituito da cancello carraio in ferro a due ante; non è stato rilevato un accesso pedonale dedicato.

L'area, della superficie catastale complessiva pari a mq 1.675, presenta forma irregolare e risulta presumibilmente delimitata da recinzione costituita da rete metallica su paletti in ferro, la cui continuità non è stata completamente verificabile a causa della presenza di vegetazione spontanea. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici sparsi e da ampie superfici agricole, con limitato grado di urbanizzazione immediata.

Dalla documentazione catastale disponibile emerge la presenza di fabbricati già censiti, con ultima planimetria depositata in data 19/07/1988 relativa alla particella oggetto di stima.

Descrizione dell'impianto distributivo

Il compendio immobiliare oggetto di stima insiste su un lotto di terreno sul quale sono presenti quattro manufatti distinti: abitazione principale, annesso pertinenziale, porcile e legnaia.

L'abitazione principale si sviluppa su due piani fuori terra, con pianta regolare e affaccio sui quattro lati. Al piano terra sono ubicati i seguenti locali: cantina, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno; al piano primo sono presenti due ampie camere un ripostiglio e un granaio. I due livelli risultano collegati mediante scala interna. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento. Esternamente il fabbricato presenta facciate intonacate, serramenti in legno con controfinestre in alluminio. La copertura è a falde. L'altezza complessiva del fabbricato da progetto risulta pari a m 7,52.

L'annesso pertinenziale si sviluppa su un unico livello, è privo di copertura le facciate esterne si presentano allo stato grezzo, prive di intonaco.

La legnaia è costituita da un rudere in stato precario e potenzialmente pericolante, mentre il porcile presenta facciate allo stato grezzo, anch'esse prive di intonaco.

L'accesso pedonale e carrabile al compendio avviene dal lato Nord-Est, direttamente da via Pontealto, allo stesso livello del marciapiede della pubblica strada.

Dall'ultimo progetto autorizzato si ricavano le seguenti superficie volumi:

- Superficie lorda dello stato di fatto: 289 mq
- Volume lordo dello stato di fatto: 962 mc

Descrizione generale delle finiture

Sul lotto insistono alcuni manufatti edilizi in stato di abbandono, tra cui:

- un fabbricato principale a pianta rettangolare, presumibilmente risalente agli anni '60, sviluppato su due piani fuori terra, con copertura a falde in parte crollata;
- un manufatto secondario a pianta rettangolare privo di copertura, costituito da murature in laterizio e cordoli in calcestruzzo;
- ulteriori elementi accessori di modesta consistenza, in parte degradati e invasi dalla vegetazione.

Le strutture verticali risultano prevalentemente in muratura portante intonacata, con diffuse porzioni di intonaco ammalorato o distaccato. Le finiture esterne sono sostanzialmente assenti o completamente degradate. I serramenti presenti appaiono obsoleti e non funzionali, in parte mancanti o danneggiati. Non è stato possibile effettuare la verifica interna dei locali a causa delle condizioni di sicurezza e dell'inagibilità dei fabbricati.

Nel complesso i manufatti non presentano finiture utilizzabili e risultano assimilabili a corpi edilizi da recuperare integralmente o da demolire.

Considerazioni impiantistiche

Non sono stati rilevati impianti tecnologici funzionanti.

Eventuali impianti elettrici, idrico-sanitari o di altro tipo risultano assenti, non verificabili o comunque obsoleti e non riutilizzabili. Ai fini di un eventuale recupero edilizio, si rende necessaria la completa realizzazione ex novo degli impianti tecnologici, con adeguamento alle normative vigenti.

Stato di conservazione complessivo

Lo stato di conservazione dell'intero compendio immobiliare è da considerarsi pessimo. I fabbricati risultano in condizioni di abbandono, con degrado diffuso delle strutture, coperture parzialmente crollate, vegetazione infestante e assenza di

manutenzione. L'area esterna risulta incolta e con presenza di vegetazione spontanea che limita la piena accessibilità.

Nel complesso il compendio immobiliare è da considerarsi completamente da ristrutturare, con interventi edilizi rilevanti, i futuri interventi edilizi andranno valutati preliminarmente con l'ufficio tecnico, previa verifica della disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

0.20. lotto 04_criteri di stima adottati.

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 durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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;*
- *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.

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.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica attraverso la metodologia del *confronto di mercato*.

In base ai prezzi rilevati nelle offerte presenti nel mercato immobiliare, quelle derivanti da una indagine presso operatori del settore, e/o dei borsini 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.

Le superfici di riferimento sono quelle derivanti dalla sovrapposizione grafica con planimetria catastale e progetto architettonico e possono differire in più o in meno rispetto al rilievo reale e sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, **è da considerarsi a corpo e non a misura**.

Si precisa che la presente stima è redatta sulla base delle informazioni disponibili (base documentale) e delle indagini visive riscontrate durante i sopralluoghi eseguiti.

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali presenti in quanto occulti - sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché **trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, le relative pertinenze**. Lo scrivente ha evidenziato e descritto lo stato in cui giacciono i beni, i gravami che vi insistono.

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 - pertanto non quale sommatoria esatta 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.

0.21. lotto 04_valore stimato

Il lotto in esame è costituito da fabbricati a destinazione residenziale con accessori pertinenziali, siti nel Comune di Villafranca Padovana (PD), località Taggè di Sotto, via Pontealto n. 53, insistenti sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 26, mappale n. 63, ente urbano, della superficie catastale complessiva di mq 1.675.

Diritto oggetto di stima: piena proprietà per la quota di 1/1.

La determinazione del valore ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva del lotto;
- presenza di manufatti in condizioni tali da renderne necessario l'intervento di demolizione ovvero una radicale ristrutturazione;
- caratteristiche della viabilità di accesso, ubicazione e contesto territoriale;
- potenzialità edificatoria dell'area;
- presenza di edifici confinanti lungo il lato ovest;
- necessità di definire e verificare la volumetria definitiva di progetto con l'Ufficio Tecnico Comunale in relazione alla tipologia di intervento edilizio che si intenderà realizzare.

Il bene, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una discreta appetibilità commerciale. Tuttavia, considerato che la vendita avverrà nell'ambito di procedura esecutiva immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore di immediato realizzo mediante applicazione di una riduzione percentuale rispetto al valore di mercato, al fine di tener conto dell'assenza di garanzie e della fisiologica tendenza al ribasso delle vendite giudiziarie.

Pertanto, sono state applicate le seguenti riduzioni:

- riduzione per assenza di garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.: -10%;

- riduzione per pronto realizzo e tendenza al ribasso nelle vendite giudiziarie: -5%.

La riduzione complessiva applicata risulta pertanto pari al 15%.

Tenuto conto delle risultanze dell'indagine di mercato, del precedente prezzo di acquisto (anno 2021), nonché dei valori rilevati per beni analoghi in aree limitrofe, del volume dello stato attuale dichiarato nell'ultimo progetto depositato (mc. 962) il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare determinato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, è stato determinato in euro 90.000,00 (novantamila/00).

Applicando la riduzione complessiva del 15%, pari a euro 13.500,00, si ottiene:

Valore di immediato realizzo da porre a base d'asta per la quota di proprietà 1/1: euro 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00).

Il più probabile valore di stima dell'immobile riferito alla presente procedura, per l'intera piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pertanto determinato in complessivi euro 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00).

Si precisa che la società esecutata, già denominata [REDACTED] con atto in data 28 luglio 2023, rep. n. 16.414 del Notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro (PD), ha assunto l'attuale denominazione [REDACTED]

0.1. quadro sinottico

riferimento	indirizzo	quota di proprietà riferite alla procedura	valore di stima complessivo euro	valore di stima euro - 15%	valore a base d'asta arrotondato euro
LOTTO 1 (a)	via Calabria n.2 Rubano PD	1/1	247.500,00	210.375,00	210.000,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO 3 (c)	Isola Verde Chioggia PD	1/1	66.750,00	56.737,50	56.750,00
LOTTO 4 (d)	via Pontealto n. 17 Villafranca Padovana PD	1/1	90.000,00	76.500,00	76.500,00
totali			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

(lettera) riferimenti ai beni indicati nella relazione notarile

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Padova, li 18 aprile 2026

Mauro Bassini architetto