

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

Prelios Credit Solutions S.p.A. quale procuratore di Nuova Frontiera SPV S.r.l.

contro

n° 231/21 R.G. Es.

Giudice dott.ssa Manuela Elburgo

PERIZIA DI STIMA

C.T.U. Arch. Daila Canevari

Con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail daila.canevari@9hstudio.it



PAGINA VUOTA



SOMMARIO

PREMESSA	5
1. VERIFICHE DOCUMENTALI	6
1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c	6
1.2 Titoli di provenienza	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI	7
2.1 Identificazione catastale e confini	7
2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	8
2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatamento	9
2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale	9
2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura ..	9
2.6 Conformità urbanistica	9
2.7 Caratteristiche degli immobili	10
3. STIMA DEGLI IMMOBILI	12
3.1 Criteri di stima	12
3.2 Stato di occupazione degli immobili	13
3.3 Stima	13
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	15
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare	15
Iscrizioni contro	15
Trascrizioni contro	17
5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI	18
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI	18



PAGINA VUOTA

Giudice: dott.ssa Manuela Elburgo

Perito: arch. Daila Canevari

4 di 18



PREMESSA

Con comunicazione del 19.10.2021, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Manuela Elburgo, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n° 231/21 R.G. Es., promossa da **Prelios Credit Solutions S.p.A.** quale procuratore di Nuova Frontiera SPV S.r.l. contro e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 02.11.2021 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione

(come desunto da CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio Frediani Viviana in data 06.08.2021)

Identificativi catastali: Catasto terreni - Comune di Vigonza PD

Fg. 38 - mapp. 1564 - SEMIN ARBOR - cons: 20 are 63 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 1268 - soppresso con frazionamento del 20.05.2013)

Fg. 38 - mapp. 1569 - SEMIN ARBOR - cons: 24 are 06 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 1270 - soppresso con frazionamento del 20.05.2013)

Fg. 38 - mapp. 1644 - VIGNETO - cons: 2 are 26 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 643 - soppresso con frazionamento del 11.12.2012 e successivi del 20.05.2013 e 28.12.2015)

Fg. 38 - mapp. 1560 - SEMIN ARBOR - cons: 21 are 14 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 1266 - soppresso con frazionamento del 20.05.2013)

Diritto in esecuzione: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigonza PD, frazione "Busa", via Primo Maggio

Qualità del bene: Piena proprietà di aree inedificate dotate di potenziale edificatorio - Realizzabile superficie a destinazione commerciale o direzionale;

NOTA BENE:

Si segnala che l'istanza di vendita e l'atto di pignoramento citano una serie di particelle ben più ampia, riconducibile all'ipoteca iscritta ai nn 23024/4640 del 16.06.2011.

La trascrizione del pignoramento, ai nn 34128/22529 del 30.07.2021, riporta gli identificativi di quattro particelle già precedentemente sopresse (indicate tra parentesi nella tabella riepilogativa soprastante) e riconducibili alle quattro sopra riportate che costituiscono porzione (intestata al debitore) di quelle che le hanno originate.

Il quadro D della Nota di Trascrizione del Pignoramento chiarisce che il pignoramento è da intendersi eseguito limitatamente alle particelle 1564-1569-1644-1560, così come indicato nella certificazione notarile.

La presente perizia procederà dunque con riferimento alle quattro particelle sopra indicate.



Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 02.11.2021: • Giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo: • Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Nicola Cassano:
- Atto di fusione (n. 1);
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure:
- visure per immobili - estratto di mappa
- **Verifica completezza documentazione** depositata agli atti **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo: • Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza** per le seguenti operazioni: ricerca di eventuali pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 18.02.2022: • Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- periodo successivo: • Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

1. VERIFICHE DOCUMENTALI

1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione notarile della Dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba CN, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 02.08.2021.

Detta documentazione risulta completa.

1.2 Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di fusione**, redatto dal notaio NICOLA CASSANO di Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.09.2012, rep.n. 185624 racc.n. 44305, registrato a Padova il



22.10.2012 al n. 14326, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il
23.10.2012 ai nn. 35459/25018;

In virtù del succitato atto **la società** **è divenuta titolare della
piena ed esclusiva proprietà dei terreni oggetto della presente esecuzione.**

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di aree inedificate, per una superficie complessiva di 6.809 mq, ricomprese in lotto edificabile di Piano Urbanistico Attuativo approvato, dotate di potenziale edificatorio con superficie realizzabile a destinazione commerciale o direzionale in area urbanizzata.

Gli immobili sono ubicati a Vigonza, frazione "Busa", via Primo Maggio.

2.1 Identificazione catastale e confini

Identificativi dei beni colpiti come risultanti dalla certificazione notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Si richiama quanto specificato in premessa in relazione all'individuazione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento, nell'istanza di vendita e nella Trascrizione del Pignoramento e a quanto indicato nella Certificazione notarile.

Identificativi catastali: Catasto terreni - Comune di Vigonza PD
Fg. 38 - mapp. 1564 - SEMIN ARBOR - cons: 20 are 63 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 1268)
Fg. 38 - mapp. 1569 - SEMIN ARBOR - cons: 24 are 06 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 1270)
Fg. 38 - mapp. 1644 - VIGNETO - cons: 2 are 26 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 643)
Fg. 38 - mapp. 1560 - SEMIN ARBOR - cons: 21 are 14 ca
(ex Fg. 38 - mapp. 1266)

Diritto colpito: **proprietà per 1\1**

Attuali risultanze catastali

Terreno

Catasto Terreni - Comune di Vigonza (PD)

Fg. 38 - part. 1560 - ql. SEMIN ARBOR - cl. 2 - sup. 21 are 14 ca - reddito dom. € 16,39 agr. € 9,83

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/05/2013 Pratica n. PD0122926 in atti dal 20/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 122926.1/2013);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/09/2012 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 185624 - FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 25018.3/2012 Reparto PI di PADOVA in atti dal 24/10/2012;



Catasto Terreni - Comune di Vigonza (PD)

Fig. 38 - part. 1644 - ql. VIGNETO - cl. 2 - sup. 2 are 26 ca - reddito dom. € 2,16 agr. € 1,40

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 28/12/2015 Pratica n. PD0236663 in atti dal 28/12/2015 presentato il 28/12/2015 (n. 236663.1/2015);
- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/09/2012 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 185624 - FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 25018.3/2012 Reparto PI di PADOVA in atti dal 24/10/2012;

Catasto Terreni - Comune di Vigonza (PD)

Fig. 38 - part. 1569 - ql. SEMIN ARBOR - cl. 2 - sup. 24 are 6 ca - reddito dom. € 18,66 agr. € 11,18

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/05/2013 Pratica n. PD0122926 in atti dal 20/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 122926.1/2013);
- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/09/2012 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 185624 - FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 25018.3/2012 Reparto PI di PADOVA in atti dal 24/10/2012;

Catasto Terreni - Comune di Vigonza (PD)

Fig. 38 - part. 1564 - ql. SEMIN ARBOR - cl. 2 - sup. 20 are 63 ca - reddito dom. € 16,00 agr. € 9,59

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/05/2013 Pratica n. PD0122926 in atti dal 20/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 122926.1/2013);
- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/09/2012 Pubblico ufficiale CASSANO NICOLA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 185624 - FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 25018.3/2012 Reparto PI di PADOVA in atti dal 24/10/2012;

Confini del lotto unico (C.T. fg. 38 part. 1569 - 1564 - 1560 - 1644):

- nord: part. 1568 - 1566 - 1561 - 1595 (strada pubblica)
- sud: part. 1562 - 1565 - 1567 (lotto non edificato di altra proprietà)
part. 1596 - 1563 (lotto non edificato stessa proprietà)
- ovest: part. 1696 (lotto ineditato di altra proprietà)
- est: part. 1567 (lotto ineditato di altra proprietà)

2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Fatto salvo quanto precisato in relazione all'individuazione degli immobili riportata in atto di pignoramento, istanza di vendita, trascrizione del pignoramento e certificazione notarile, si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento così come ridefiniti dalla certificazione notarile e le attuali risultanze catastali.

Per quanto di competenza si ritiene che ogni altro identificativo riportato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita debba intendersi non pertinente rispetto al presente procedimento.



2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Gli immobili risultano regolarmente accatastati al Catasto Terreni e l'estratto di mappa corrisponde allo stato dei luoghi rilevabile a vista e constatato in sede di sopralluogo.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'**allegato 'C'**)

2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

•

Diritto reale: **diritto di proprietà per 1/1**

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura

Non risultano specifici vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o specifici limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva, salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica e di piano.

2.6 Conformità urbanistica

La sottoscritta ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto.

Destinazione urbanistica dell'area

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigonza in data 17.12.2021 gen.n. 46554 prot.n. 6853 D.U.,

- Secondo il Piano degli Interventi l'area in oggetto ricade in:
 - mapp. 1569, 1564, 1560, 1644: "**Vincolo paesaggistico** - D. Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua", normato dall'art. 44 delle N.T.O. del P.I.-
 - mapp. 1569, 1564, 1560, 1644: "**Zona produttiva D016/E – ATO 3**", normato dall'art. 28 delle N.T.O. del P.I.
- Secondo il Piano di Assetto del Territorio l'area in oggetto ricade in:
 - Tav. B1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: Mapp. 1569, 1564, 1560, 1644: "Vincolo paesaggistico - D. Lgs 42/2004 Corsi d'acqua", normato dall'art. 5.2.1 delle N.T. del P.A.T.;
 - Tav. B2 Carta delle invarianti: Mapp. 1569, 1564, 1560, 1644: "Dosso fluviale", normato dall'art. 6.1 delle N.T. del P.A.T.;
 - Tav. B3 Carta delle fragilità: Mapp. 1569, 1564, 1560, 1644: "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso", normate dall' art. 7.1 delle N.T. del P.A.T.;
 - Tav. B4 Carta della trasformabilità: Mapp. 1569, 1564, 1560, 1644: "Aree di urbanizzazione programmata produttiva", normate dall'art. 11.2.3 delle N.T. del P.A.T.;



- L'area è ricompresa come Lotto 9 all'interno di Piano Urbanistico Attuativo denominato "Fascia Commerciale del Brenta – comparto B", relativo alla zona produttiva D/016 in località Busa – Perarolo, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28.02.2007 e successive varianti approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 13.02.2012, n. 4 del 13.01.2016 e n. 169 del 04.11.2019 entrata in vigore il 21.11.2019. Le opere di urbanizzazione risultano apparentemente completate.

L'area è sottoposta a convenzione urbanistica :

- Convenzione edilizia redatta da _____ del Comune di Vigonza in data 6 giugno 2008, numero 2084 di repertorio - **Trascrizione nn. 15304/26573 del 18 giugno 2008**
- Modifica di convenzione di lottizzazione in autentica autenticata dal notaio Cazzato Donato di Padova in data 21 ottobre 2010, numero 285618/37572 di repertorio - **Trascrizione nn. 24260/41658 del 28 ottobre 2010**
- Convenzione edilizia rogito notaio Giavi Gianluigi di Padova in data 13 aprile 2012, numero 36314/11104 di repertorio - **Trascrizione nn. 10960/15290 del 4 maggio 2012**

Si precisa che il suddetto Lotto 9 è formato dai 4 mappali oggetto della presente esecuzione e da un ulteriore mappale di proprietà di terzi ed estraneo al procedimento, che occupa una fascia marginale lungo il lato ovest del Lotto 9.

- In base al repertorio Normativo del Piano degli Interventi vigente del Comune di Vigonza, l'area risulta edificabile per una superficie coperta massima del 60% della superficie fondiaria, per un'altezza massima di 12 m, per un massimo di 3 piano, secondo quanto regolamentato dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Conformità urbanistica

La scrivente ha appurato che i terreni sono ineditati e non ha riscontrato la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.

(il Certificato di Destinazione Urbanistica, forma l' Allegato 'D')

2.7 Caratteristiche degli immobili

Contesto urbano

I terreni si trovano in Comune di Vigonza, frazione 'Busa', in via Primo Maggio, alle porte di Padova. Più precisamente si situano nella zona periferica del Comune, nelle immediate vicinanze della Strada Statale 11, dell'anello tangenziale di Padova e del casello autostradale di Padova est, a circa 4 km dal centro municipale, a circa 1,5 km dal centro della frazione, ovvero in prossimità del confine meridionale del territorio comunale di Vigonza.

L'area, formata dai quattro mappali, è inserita nel Piano Urbanistico Attuativo approvato denominato "Fascia Commerciale del Brenta - Comparto B", che prevede l'edificabilità con realizzazione di edifici a destinazione commerciale o direzionale su nove lotti distinti, di cui l'area in oggetto forma il Lotto n°9.

Si tratta di una fascia urbanizzata di recente compresa tra il fiume Brenta e la strada Regionale 11 – via Regia che delimita l'abitato delle frazioni di Perarolo, Busa e Peraga, è una zona esterna rispetto ai centri urbani ma comunque quasi interamente costruita, a carattere primariamente di tipo



commerciale e direzionale con presenza anche di edilizia residenziale più datata attestata lungo la strada statale.

La zona presenta facile accessibilità, si trova ad 1 km dal confine comunale con la città di Padova e nelle immediate vicinanze dell'argine del fiume Brenta, è ampiamente dotata di servizi, quali poste e attività commerciali, è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano, può fare riferimento per tutti i maggiori servizi al vicino Comune di Padova. Si può definire come una zona di pregio per le attività commerciali e direzionali, essendo un'area non densamente edificata ma non isolata e prossima ai principali servizi, servita da una via di comunicazione di rilevanza regionale.

La zona in cui si trovano gli immobili presenta aspetti apprezzabili in funzione della sua destinazione urbanistica essendo un'area non isolata, limitrofa a centri abitati, collocata alle porte di Padova e servita da una via di comunicazione di rilevanza locale. In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che la posizione dei terreni sia estremamente favorevole e garantisca un ottimo potenziale d'uso, con particolare riferimento alla vicinanza alle principali infrastrutture viarie, alla città di Padova ed ai centri abitati periurbani di primaria importanza.

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono costituite da quattro lotti di terreno contigui formanti un unico appezzamento edificabile, attualmente non coltivato e privo di costruzioni, per un'area complessiva di circa 6.809 mq di forma regolare e andamento pianeggiante.

I terreni sono attualmente classificati come seminativo arborato ma non sono coltivati, si tratta di un'area edificabile inserita nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Fascia commerciale del Brenta - Comparto B".

La superficie catastale del mapp. 1564 è di are 20,63 (**mq 2.063**)

La superficie catastale del mapp. 1569 è di are 24,06 (**mq 2.406**)

La superficie catastale del mapp. 1644 è di are 2,26 (**mq 226**)

La superficie catastale del mapp. 1560 è di are 21,14 (**mq 2.114**)

Il tutto per una superficie catastale complessiva di 6.809 mq

Da quanto è stato possibile appurare, non risultano né diritti reali diversi da quelli già illustrati, né contratti di affitto o di altro tipo di godimento a favore di altri regolarmente registrati.

Come indicato nel precedente paragrafo relativo alla destinazione urbanistica delle aree, secondo il Piano degli Interventi vigente nel Comune di Vigonza, il lotto ricade all'interno della Zona produttiva D016/E - ATO 3, è ricompreso nella perimetrazione del Piano Urbanistico Attuativo approvato denominato "Fascia commerciale del Brenta - Comparto B" e si trova in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.Lgs 42/04 per la tutela dei corsi d'acqua.

Sulla base di quanto approfondito con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza, sulla base di quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi delle norme tecniche attuative, in corrispondenza del lotto in oggetto si può prevedere la possibilità di realizzare un fabbricato a **destinazione commerciale o direzionale** per una superficie coperta massima del 60 % del lotto pari, per le aree oggetto del presente procedimento, a circa 4.085 mq di superficie coperta, sviluppabile su tre piani per un'altezza massima di 12 m.

Le modalità esecutive per sfruttare detta opportunità sono soggette ad iter autorizzativo in base alle condizioni urbanistiche e di vincolo dell'area.



Attualmente i terreni sono incolti, sgombri da manufatti o materiali, accessibili dalla strada pubblica (via Primo Maggio), i confini non sono fisicamente delimitati e necessitano di essere verificati in contraddittorio con i confinanti.

Non sono state fatte verifiche relativamente al sottosuolo in relazione alla analisi del terreno o a verifiche geologiche e geotecniche.

Dati metrici rilevanti

Superficie complessiva dell'area

- superficie catastale complessiva 6.809 mq

Parametri urbanistici

- indice di copertura massima 60%
- Altezza massima 12 m
- Numero piani massimo 3

Consistenza massima realizzabile

- Superficie coperta 4.085 mq
- Volume v.p.p. 49.025 mc
- Superficie lorda sviluppabile su tre piani 12.256 mq
- Superficie scoperta residua 2.724 mq

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO come terreno edificabile urbanizzato a destinazione commerciale o direzionale**.

3.1 Criteri di stima

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti assimilandoli ad area edificabile a destinazione commerciale e direzionale ed applicando il **metodo di stima sintetico-comparativo diretto** in funzione della superficie catastale dell'area e delle condizioni di edificabilità applicando alle dimensioni metriche significative un valore unitario desunto dall'analisi del mercato locale ricercando un segmento di mercato comparabile, da intendersi come aree edificabili a destinazione commerciale e direzionale, di grandi dimensioni, all'interno di piani di lottizzazione, ubicate in zone geograficamente limitrofe al compendio in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la natura del contesto, l'accessibilità, l'inserimento del bene in un contesto che ne renda appetibile l'acquisto;



- **caratteristiche intrinseche**, quali la morfologia, la dimensione e il potenziale edificatorio;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive valutando la sussistenza di eventuali ripercussioni effettive, l'eventuale sussistenza di diritti reali a favore di terzi, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

3.2 Stato di occupazione degli immobili

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18.02.2022, data in cui è **stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili**. I terreni non appaiono coltivati e gli immobili risultano apparentemente liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

3.3 Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando la superficie del lotto per il valore unitario al mq desunto dal mercato e preso a riferimento e confrontando il risultato con il valore risultante in base al valore unitario applicabile alla cubatura e alla superficie massima esprimibile in base all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo della "Fascia commerciale del Brenta - Comparto B".

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato parametrando al caso in oggetto sia le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali (direttamente contattati per approfondire casi analoghi nella stessa zona) sia le risultanze ricavate da valutazioni estimative in sede giudiziaria riferite ad aree edificabili con superfici rilevanti limitando la zona di campionamento al comune in oggetto o ai comuni limitrofi o con contesti comparabili.

Nel processo di valutazione si è acquisito anche il **valore tabellare applicato dall'Ufficio Tributi di Vigonza ai fini del calcolo IMU** per le aree edificabili urbanizzate riferito alla zona in oggetto:

Aree produttive - zona D di completamento urbanizzate – ATO 3

valore minimo 190 €/mq da moltiplicare per indice di edificabilità da repertorio normativo (60%), ovvero sia valore unitario per l'area 114 €/mq di superficie del lotto edificabile, valore che si ritiene al di sotto dei valori di mercato riscontrabili sia in quanto determinato come valore minimo ai fini fiscali, sia in quanto parametrato alla capacità edificatoria in termini di superficie coperta e non in termini di cubatura esprimibile.

In base alle indagini esperite e ad una opportuna parametrizzazione tra i contesti edificabili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio sia con riferimento alla superficie del terreno con indice di edificabilità 60% sia con riferimento alla cubatura edificabile e alla superficie effettiva sviluppabile:

<u>forbice valori unitari di mercato</u>	min	max	
a. per mq di terreno con parametri comparabili	170	200	€/mq
b. per mc edificabile v.p.p.	20	25	€/mc
c. per mq di superficie lorda sviluppabile	80	100	€/mq



Nella parametrizzazione del prezzo unitario rispetto ai comparabili individuati si sono considerati in particolare:

come fattori in diminuzione: la grande consistenza metrica esprimibile all'aumentare della quale il mercato vede decrescere il valore unitario, una posizione dei terreni lievemente defilata rispetto alla Strada Statale 11.

come fattori in aumento: una posizione centrale rispetto alla cosiddetta Fascia Commerciale del Brenta nella quale la maggior parte dei lotti risulta già essere stata edificata, la vicinanza alle principali infrastrutture viarie della città di Padova, la vicinanza al fiume Brenta e quindi la particolarità del contesto paesaggistico in cui si inserisce l'area;

valori unitari assunti

a.	per mq di terreno con parametri comparabili	180,0 €/mq
b.	per mc edificabile v.p.p.	22,5 €/mc
c.	per mq di superficie lorda sviluppabile	90,0 €/mq

Applicando i valori assunti alle rispettive grandezze di riferimento si ricavano i seguenti valori attribuibili all'area

valore di mercato dell'area

a.	6.809 mq	x	180 €/mq	=	€ 1.225.620,00
b.	49.025 mc	x	22,5 €/mq	=	€ 1.103.058,00
c.	12.256 mq	x	90 €/mq	=	€ 1.103.058,00

Alla luce di quanto sopra esposto, mediando tra i risultati ottenuti, si perviene ad in più probabile **valore di libero mercato** attribuibile ai beni in oggetto, nelle attuali circostanze giuridiche e urbanistiche, **tenendo conto dell'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare e della cospicua offerta di immobili riscontrata sul mercato per la zona in oggetto**, supposto libero da persone, risulta pari a:

€ 1.140.000,00

Si considera infine:

una riduzione del 5% per tenere conto dell'alea derivante dalla verifica dei confini e delle condizioni urbanistiche di dettaglio .

una riduzione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi.

Si quantifica dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni arrotondato pari a:

€ 920.000,00 (euro novecentoventimila/00)

alla data del 3 marzo 2022

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.



4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile della dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba CN, e alla data del 16.02.2022 le stesse **risultano invariate**.

(**All. 'C'** - Documentazione catastale e **All. 'G'** - Ispezione Ipotecaria).

Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 23024 R.G. / 4640 R.P. del 15/06/2011: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: Nicola Cassano di Padova - rep.n. 183211/42719 del 25.05.2011

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Totale: € 8.000.000,00

A favore: - **Banca Intermobiliare di investimenti e gestioni S.p.A.** di Torino - cf: 02751170016
relativamente a tutte le unità negoziali - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario

A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1 relativamente
all'unità negoziale n. 4 - diritto di proprietà quota di 1/3
in qualità di debitore ipotecario

-
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/1 relativamente
all'unità negoziale n. 4 - diritto di proprietà quota di 1/3
in qualità di debitore ipotecario

-
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 1/1 relativamente
all'unità negoziale n. 4 - diritto di proprietà quota di 1/3
in qualità di debitore ipotecario

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigonza PD - **Catasto Terreni**

1. Foglio 38 Particella 49 - FABBRICATO RURALE Consistenza 1 are 91 centiare
2. Foglio 38 Particella 309 - FABBRICATO RURALE Consistenza 88 centiare
3. Foglio 38 Particella 1268 - TERRENO Consistenza 29 are 30 centiare
4. Foglio 38 Particella 1420 - TERRENO Consistenza 15 are 8 centiare
5. Foglio 38 Particella 1414 - TERRENO Consistenza 31 are 94 centiare
6. Foglio 38 Particella 1415 - TERRENO Consistenza 5 are 64 centiare
7. Foglio 38 Particella 1417 - TERRENO Consistenza 95 centiare
8. Foglio 38 Particella 1421 - TERRENO Consistenza 3 are 15 centiare

Unità negoziale n. 2 - Comune di Vigonza PD - **Catasto Terreni**

1. Foglio 38 Particella 1270 - TERRENO Consistenza 55 are 37 centiare

Unità negoziale n. 3 - Comune di Vigonza PD - **Catasto Terreni**

1. Foglio 38 Particella 258 - FABBRICATO RURALE Consistenza 1 are 96 centiare
2. Foglio 38 Particella 641 - FABBRICATO RURALE Consistenza 38 centiare
3. Foglio 38 Particella 643 - TERRENO Consistenza 19 are 10 centiare
4. Foglio 38 Particella 644 - FABBRICATO RURALE Consistenza 28 centiare
5. Foglio 38 Particella 1266 - TERRENO Consistenza 34 are 96 centiare

Unità negoziale n. 4 - Comune di Vigonza PD - **Catasto Terreni**

1. Foglio 38 Particella 1422 - TERRENO Consistenza 67 centiare
2. Foglio 38 Particella 1423 - TERRENO Consistenza 33 centiare
3. Foglio 38 Particella 1424 - TERRENO Consistenza 16 are 76 centiare
4. Foglio 38 Particella 1425 - TERRENO Consistenza 5 are 10 centiare



Osservazioni:

Le particelle 1268 – 1270 – 643 e 1266 hanno dato origine alle particelle individuate dalla certificazione notarile come oggetto di pignoramento;

Le restanti particelle sono state in parte liberate da annotazioni successive e in parte soppresse e non sono citate tra i beni pignorati dalla certificazione notarile.

- *Annotazione n. 4628 del 18.09.2012 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 3411 del 05.06.2013 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 3658 del 24.06.2013 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 4968 del 04.10.2013 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 4969 del 04.10.2013 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 289 del 23.01.2015 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 1637 del 22.04.2015 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 2873 del 13.05.2016 (restrizione di beni)*
- *Annotazione n. 2874 del 13.05.2016 (restrizione di beni)*

2) **Iscrizione ai nn. 16477 R.G. / 2758 R.P. del 05/05/2017: Ipoteca giudiziale**

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova c.f. 80024820286 - rep.n. 554/2017 del 17.02.2017

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Totale: € 150.000,00

Richiedente: avv. Matteo Gervasini

A favore: - **Banco BPM S.p.A.** di Milano - cf: 09722490969
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigonza PD - **Catasto Terreni**

1. Foglio 38 Particella 1560 - TERRENO Consistenza 21 are 14 centiare
2. Foglio 38 Particella 1564 - TERRENO Consistenza 20 are 63 centiare
3. Foglio 38 Particella 1569 - TERRENO Consistenza 24 are 6 centiare
4. Foglio 38 Particella 1644 - TERRENO Consistenza 2 are 26 centiare
5. Foglio 38 Particella 1415 - TERRENO Consistenza 5 are 64 centiare
6. Foglio 38 Particella 1421 - TERRENO Consistenza 3 are 15 centiare
7. Foglio 38 Particella 1423 - TERRENO Consistenza 33 centiare
8. Foglio 38 Particella 1506 - TERRENO Consistenza 5 are 3 centiare
9. Foglio 38 Particella 1563 - TERRENO Consistenza 2 are 63 centiare
10. Foglio 38 Particella 1596 - TERRENO Consistenza 3 are 34 centiare

Osservazioni:

- *Gli immobili n. 1,2,3 e 4 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto di esecuzione;*
- *Gli immobili n. 5,6,7,8,9 e 10 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla certificazione notarile;*
- *A margine della nota non si rilevano annotazioni;*

3) **Iscrizione ai nn. 34160 R.G. / 6312 R.P. del 03/09/2018: Ipoteca conc. amministrativa**

Descrizione: Riscossione \ Altro atto

Pubblico ufficiale: Ag. Delle Entrate c.f. 13756881002 - rep.n. 2241/7718 del 28.08.2018

Derivante da: Ruolo

Totale: € 2.092.290,70

Richiedente: Agenzia Delle Entrate - Riscossione

A favore: - **Agenzia delle Entrate - Riscossione** di Roma - cf: 13756881002
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigonza PD - **Catasto Terreni**

1. Foglio 38 Particella 1415 - TERRENO Consistenza 5 are 64 centiare
2. Foglio 38 Particella 1421 - TERRENO Consistenza 3 are 15 centiare
3. Foglio 38 Particella 1423 - TERRENO Consistenza 33 centiare



4. Foglio 38 Particella 1506 - TERRENO Consistenza 5 are 3 centiare
5. Foglio 38 Particella 1560 - TERRENO Consistenza 21 are 14 centiare
6. Foglio 38 Particella 1563 - TERRENO Consistenza 2 are 63 centiare
7. Foglio 38 Particella 1564 - TERRENO Consistenza 20 are 63 centiare
8. Foglio 38 Particella 1569 - TERRENO Consistenza 24 are 6 centiare
9. Foglio 38 Particella 1596 - TERRENO Consistenza 3 are 34 centiare
10. Foglio 38 Particella 1644 - TERRENO Consistenza 2 are 26 centiare

Osservazioni:

- **Gli immobili n. 5,7,8 e 10 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto di esecuzione;**
- **Gli immobili n. 1,2,3,4,6 e 9 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla certificazione notarile;**
- **A margine della nota non si rilevano annotazioni;**

Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 34128 R.G. / 22592 R.P. del 30/07/2021: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale:

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Nuova Frontiera SPV S.r.l. di Conegliano TV - cf: 04952610261

A favore: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Vigonza PD - Catasto Terreni

- 1) Foglio 38 Particella 1268 - TERRENO
- 2) Foglio 38 Particella 1270 - TERRENO
- 3) Foglio 38 Particella 643 - TERRENO
- 4) Foglio 38 Particella 1266 - TERRENO

Quadro D:

La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonche' a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili de scritti nel quadro b.si precisa che il presente pignoramento si intende eseguito limitatamente alle porzioni di immobili gia' identificate con parte delle particelle 1268, 1270, 643 e 1266 del fg. 38 ed attualmente censite in catasto, a seguito di intervenute variazioni catastali. come segue:- nct fg. 38 part. 1564 semin arbor cl. 2 mq. 2063, derivante da parte della part. 1268;- nct fg. 38 part. 1569 semin arbor cl. 2 mq. 2406, derivante da parte della part. 1270;- nct fg. 38 part . 1644 vigneto cl. 2 mq. 226, derivante da parte della part. 643;- nc t fg. 38 part. 1560 semin arbor cl. 2 mq. 2114, derivante da parte del la part. 1266. Il pignoramento e' pertanto da intendersi escluso su tutti gli altri immobili presenti nel titolo e sulle restanti porzioni d elle originarie particelle 1268, 1270, 643, 1266 non espressamente indicate nel quadro d della presente trascrizione. Il tutto con esonero del conservatore da responsabilita' al riguardo.

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto di esecuzione;**
- **A margine della nota non si rilevano annotazioni;**



5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

La scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente fatto salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica.**

Si richiamano in particolare le convenzioni urbanistiche già citate:

- Convenzione edilizia redatta da _____ del Comune di Vigonza in data 6 giugno 2008, numero 2084 di repertorio - **Trascrizione nn. 15304/26573 del 18 giugno 2008**
- Modifica di convenzione di lottizzazione in autentica autenticata dal notaio Cazzato Donato di Padova in data 21 ottobre 2010, numero 285618/37572 di repertorio - **Trascrizione nn. 24260/41658 del 28 ottobre 2010**
- Convenzione edilizia rogito notaio Giavi Gianluigi di Padova in data 13 aprile 2012, numero 36314/11104 di repertorio - **Trascrizione nn. 10960/15290 del 4 maggio 2012**

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI

Si provvede ad allegare Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza (**Allegato H**)

Si provvede ad allegare le visure catastali rilasciate dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio. (comprese all'interno dell' **Allegato C**)

La sottoscritta perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 3 marzo 2022

arch. Daila Canevari

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

- All. A** Quesito
- All. B** Titoli di provenienza
- All. C** Documentazione catastale
- All. D** Documentazione urbanistica
- All. E** Documentazione fotografica
- All. F** Dimostrazione calcolo superficie commerciale
- All. G** Certificato di Destinazione Urbanistica

