

TRIBUNALE di PADOVA

G.E. Dott.sa Micol SABINO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione immobiliare n. 70/2023 riunita alla 327/2020



Terreni intestati - PUA Ex Saimp a Padova [PD] Coord. Google 45°26'10.0"N 11°53'40.6"E

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

creditore iscritto non intervenuto:

[REDACTED]

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architetto Bassini.it

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott.sa Micol Sabino, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

3

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura

praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

(omissis)...

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e-mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili

per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2. PREMESSE

Per cercare di favorire una agevole lettura dell'elaborato, comprensivo delle parti che sono state successivamente integrate o modificate a seguito della riunione del fascicolo, si è proceduto alla revisione della perizia inserendo per i capitoli che hanno subito una variazione, un carattere di colorazione diversa, facilmente identificabile, che individua l'integrazione relativa alla parte in aggiunta riunita.

3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso **l'Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi;
- Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di valutazione;

È stata acquisita copia del titolo di provenienza, che si allega (allegato A).

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in allegato alla presente relazione.

CON RIFERIMENTO AI BENI INDICATI procedura esecutiva immobiliare 70/2023:

È stato richiesto un nuovo CDU per i mappali inseriti nel secondo atto di pignoramento e un nuovo CDU di aggiornamento a quello precedentemente richiesto, ora scaduto, per i mappali interessati dalla

precedente procedura. I due certificati, rilasciati dal comune di Padova in data 9 e 10 agosto 2023 sono allegati alla presente relazione e integrano quanto precedentemente depositato.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA

Beni e diritti di proprietà della società debitrice [REDACTED]

Beni già così identificati

A) Comune di Padova - Area edificabile (per la piena proprietà):

- **Catasto Terreni – foglio 25, mapp. 558**, consistenza 99 are 10 centiare – ente urbano – corrispondente nel Catasto Urbano all'area censita alla Sezione A, foglio 8, mapp. 474, Via Guido Reni (area urbana di mq 9.910);

- **Catasto Terreni – Foglio 25, mapp. 536**, consistenza 5 are 65 centiare – ente urbano;
e rispettivi diritti congiunti, di piena proprietà di [REDACTED]

B) Comune di Padova (per la sola proprietà del soprassuolo)

- **Catasto Terreni, foglio 25, mapp. 560** – consistenza 2 are 32 centiare – ente urbano, corrispondente nel Catasto Urbano all'area censita alla Sezione A, foglio 8, mapp. 476, Via Guido Reni (area urbana di mq 232);

- **Catasto Terreni, foglio 25, mapp. 562**, consistenza 29 centiare, ente urbano – corrispondente nel Catasto Urbano all'area censita alla Sezione A, foglio 8, mapp. 478, Via Guido Reni (area urbana di mq 29);

e rispettivi diritti congiunti, di proprietà per l'area di [REDACTED]

Beni attualmente così identificati

A) Comune di Padova – Catasto Fabbricati – Foglio 25

- **mapp. 680, sub. 1**, piano TE, Via Bolis Giusto, cat. F/1;

- **mapp. 536**, piano TE, Via Guido Reni, cat. F/1;

e rispettivi diritti congiunti, di piena proprietà di [REDACTED]

B) Comune di Padova – Catasto Fabbricati – Foglio 25

- **mapp. 560, sub. 1**, piano S1, Via Pontevigodarzere 2, cat. D/8, rendita € 1.506,00;

- **mapp. 562**, piano TE, Via Guido Reni, cat. F/1;

e rispettivi diritti congiunti, di proprietà per l'area di [REDACTED]

CON RIFERIMENTO AI BENI INDICATI procedura esecutiva immobiliare 70/2023:

Catasto Fabbricati

- Foglio 25, **particella 671**, piano TE, via Pontevigodarzere, cat. F/1;

Catasto Terreni

- Foglio 25, **particella 672**, superficie mq 250, incolto sterile,
e rispettivi diritti congiunti di proprietà [REDACTED] per la quota di 322/1000;

Catasto Terreni

- Foglio 25, **particella 673**, superficie mq 400, incolto sterile;

Catasto Fabbricati

- Foglio 25, **particella 675**, dimensione mq 94, piano TE, Via del Plebiscito 1866, cat. F/1;

- Foglio 25, **particella 676**, dimensione mq 4, piano TE, Via del Plebiscito 1866, cat. F/1,

e i rispettivi diritti congiunti di piena proprietà di [REDACTED]

5. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA

COMUNE DI PADOVA – Catasto Fabbricati (allegato 3)

Foglio 25

- **particella 536** | Cat. area urbana | Cons. 565 mq | via Guido Reni snc piano T

- **particella 680** | Cat. area urbana | Cons. 9.825 mq | via Giusto Bolis snc piano T

Intestati:

[REDACTED] Proprietà per 1/1

Foglio 25

- **particella 562** | Cat. area urbana | Cons. 29 mq | via Guido Reni snc piano T

- **particella 560** | sub 1 | Cat. D/8 | Rendita Euro 1.506,00 | via Pontevigodarzere n. 2 piano S1

Intestati:

[REDACTED] Superficie per 1/1

[REDACTED] Proprietà per l'area per 1/1

CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI CON LA procedura esecutiva immobiliare 70/2023:

Catasto dei fabbricati - Comune di Padova

Foglio 25 **Particella 671** - Categoria F/1, Consistenza 86 mq - VIA PONTEVIGODARZERE n. SNC Piano T

intestazione attuale dell'immobile:

1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 339/500;

2. [REDACTED] Diritto di: **Proprietà per 322/1000.**

Foglio 25 **Particella 675** - Categoria F/1, Consistenza 94 mq - VIA DEL PLEBISCITO 1866 n. SNC Piano T

intestazione attuale dell'immobile:

1. [REDACTED] Diritto di: **Proprietà per 1/1.**

Foglio 25 **Particella 676** - Categoria F/1, Consistenza 4 mq - VIA DEL PLEBISCITO 1866 n. SNC Piano T



intestazione attuale dell'immobile:

1. [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Catasto dei terreni - Comune di Padova

Foglio 25 **Particella 672** - Particella con destinazione: INCOLT STER - Superficie: 250 mq;

intestazione attuale dell'immobile:

1. [REDACTED] - Diritto

di: Proprietà per 339/500;

2. [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 322/1000

Foglio 25 **Particella 673** - Particella con destinazione: INCOLT STER - Superficie: 400 mq;

intestazione attuale dell'immobile:

1. [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1

6. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI

9

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali.

Si precisa che con frazionamento: pratica n. PD0010631, in atti dal 16/01/2013 – FRAZIONAMENTO - presentato il 16/01/2013(n.10631.1/2013) è stata soppressa la particella 558 che ha generato i seguenti immobili: 680, 681, 682, 683 attualmente rimasto in proprietà solo il 680.

CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI DALLA procedura esecutiva immobiliare 70/2023

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali.

7. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta la Relazione Legale del Notaio Dott.ssa Daniela Cardarelli (si rimanda alla lettura del documento integrale allegato agli atti).

Oggetto:

A) piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Padova, via Guido Reni snc e così identificati:
- nel c.f.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) (già sez. A, foglio 8) - particelle n.ri:

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 PUGNANO (PD)
studio@architetto.bassinim.it

536 - Via Guido Reni Snc, p. T - cat. F1 - mq. 565;

680 sub 1 - Via Giusto Bolis Snc, p. T - cat. F1 - mq. 9.825;

- nel c.t.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particelle n.ri:

536 - ENTE URBANO - ha. 00.05.65;

680 - ENTE URBANO - ha. 00.98.25;

B) "proprietà del soprassuolo" dell'area sita in Padova, via Guido Reni snc - sulla quale la parte venditrice nel titolo di acquisto di cui oltre si è riservata "il diritto di fare e mantenere al di sotto del terreno medesimo costruzione, che rimarrà di proprietà esclusiva della parte venditrice" - e così identificata nel c.t.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particelle n.ri:

560 - ENTE URBANO - ha. 00.02.32;

562 - ENTE URBANO - ha. 00.00.29;

con precisazione che gli stessi immobili hanno la seguente corrispondenza nel c.f.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) (già sez. A, foglio 8) - particelle n.ri:

562 - Via Guido Reni Snc, p. T - cat. F1 - mq. 29;

560 sub 1 - Via Pontevigodarzere, n. 2, z.c. 2, p. S1 - cat. D/8 - R.C.Euro 1.506,00

La sottoscritta dottoressa Daniela Cardarelli, notaio del Collegio di Padova, con sede a Monselice dichiara, sotto la propria responsabilità, che dagli atti in suo possesso, dall'esame degli atti catastali e degli atti dell'ultimo ventennio conservati presso l'ufficio dei registri immobiliari e degli atti dello stato civile

è risultato quanto segue

Titolarità

Gli immobili sopra descritti alla **lettera A)** spettano in **piena ed esclusiva proprietà** alla società

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili sopra descritti alla **lettera B)** spettano per la "proprietà del soprassuolo" alla società

[REDACTED] sopra descritta

con precisazione che, nel titolo di acquisto a favore della società stessa, la parte venditrice [REDACTED]

[REDACTED] si è riservata "il diritto di fare e mantenere al di sotto del terreno medesimo costruzione, che rimarrà di proprietà esclusiva della parte venditrice".

Quadro sinottico

Al ventennio gli immobili di cui in oggetto erano identificati nel c.t. al foglio 25 con le particelle



n.ri 197, 200, 202, 312, 222, 224, 228, 277 e 311 e spettavano in proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] per averli acquistati con atto in data 1 ottobre 1996, n. 19056 rep. notaio Piccoli di Trento (trascritto a Padova in data 25 ottobre 1996 ai n.ri 24156/17051).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in atti dal 1° luglio 2003, n. 202442 prot., le particelle suindicate sono state fuse ed hanno originato la particella n. 197 di mq. 31.666 (trentunomilaseicentosessantasei) e.u..

Per effetto del frazionamento in data 3 dicembre 2009, n., PD0391849, la particella n. 197 ha originato, tra le altre, le particelle n.ri 534 di mq. 9.910 (novemilanovecentodieci), **536** di mq. 565 (cinquecentosessantacinque) (**attuale**), 537 di mq. 232 (duecentotrentadue), 540 di mq. 29 (ventinove).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 ottobre 2010, n. PD0304282 prot., la particella n. 534 del c.t. è stata variata nella particella n. 558.

Per effetto della denuncia in data 3 febbraio 2010, n. PD0029644 prot., lo stesso immobile di cui alla particella n. 534 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 458 (unità in corso di definizione).

Per effetto della denuncia di variazione in data 25 ottobre 2010, n. PD0310096 prot., la particella n. 458 del c.f. è stata variata nella particella n. 474 (area urbana).

Per effetto della denuncia catastale in data 3 febbraio 2010, n. PD0029660 prot., l'immobile di cui alla particella n. 536 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 460 (area urbana).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 ottobre 2010, n. PD0304282 prot., la particella n. 537 del c.t. è stata variata nella particella n. **560** di mq. 232 (duecentotrentadue) e.u. (**attuale**).

Per effetto della denuncia in data 3 febbraio 2010, n. PD0029664 prot., lo stesso immobile di cui alla particella n. 537 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 461 (in corso di definizione).

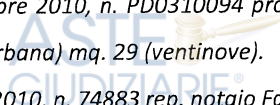
Per effetto della denuncia di variazione in data 25 ottobre 2010, n. PD0310092 prot., la particella n. 461 del c.f. è stata variata nella particella n. 476 (area urbana) mq. 232 (duecentotrentadue).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 ottobre 2010, n. PD0304282 prot., la particella n. 540 del c.t. è stata variata nella particella n. **562** di mq. 29 (ventinove) e.u. (**attuale**).

Per effetto della denuncia in data 3 febbraio 2010, n. PD0029667 prot., lo stesso immobile di cui alla particella n. 540 del c.t. è stato identificato nel c.f. alla sez. A, foglio 8, con la particella n. 464 (in corso di definizione).

Per effetto della denuncia di variazione in data 25 ottobre 2010, n. PD0310094 prot., la particella n. 464 del c.f. è stata variata nella particella n. 478 (area urbana) mq. 29 (ventinove).

Con la compravendita di cui all'atto in data 3 novembre 2010, n. 74883 rep. notaio Fassanelli di Padova (trascritto a Padova in data 5 novembre 2010 ai n.ri 42502/24740 e 42503/24741, e trascritto in



rettifica in data 15 novembre 2010 ai n.ri 43827/25472) la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] suindicata:

* la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui alle particelle n.ri 474 e 460 del c.f., corrispondenti alle particelle n.ri 558 e 536 del c.t.;

* la proprietà del soprassuolo, riservandosi la parte venditrice la proprietà del sottosuolo, degli immobili di cui alle particelle n.ri 476 e 478 del c.f., corrispondenti alle particelle n.ri 560 e 562 del c.t..

Per effetto del frazionamento in data 16 gennaio 2013, n. PD0010631 prot., la particella n. 534 ha originato, tra l'altro, la particella n. **680** di mq. 9.825 (novemilaottocentoventicinque) e.u. (**attuale**).

Per effetto della variazione catastale in data 23 maggio 2014, n. PD0099614 prot., la particella n. 474 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con le particelle n.ri 680-681- 682-683 (area urbana).

Per effetto della denuncia di variazione in data 23 luglio 2014, n. PD0153132 prot., l'immobile di cui alle particelle n.ri 680-681-682-683 è stato variato ed identificato con la particella n. **680 sub. 1** - area urbana di mq. 9.825 (**attuale**).

Per effetto della variazione catastale in data 23 maggio 2014, n. PD0099203 prot., la particella n. 460 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con la particella n. **536** - area urbana mq. 565 (**attuale**).

Per effetto della denuncia di variazione in data 22 febbraio 2012, n. PD0052497 prot., la particella n. 476 del c.f. lo stesso immobile è stato identificato con la particella n. 476 sub. 1 (cat. D/8).

Per effetto della variazione catastale in data 20 maggio 2014, n. PD0096500 prot., la particella n. 476 sub. 1 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con la particella n. **560 sub. 1** (cat. D/8) (**attuale**).

Per effetto della variazione catastale in data 20 maggio 2014, n. PD0096496 prot., la particella n. 478 è stata variata ed identificata nel c.f. al foglio 25 con la particella n. **562** area urbana di mq. 29 (ventinove) (**attuale**).

12

CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI DALLA procedura esecutiva immobiliare 70/2023

Per comodità di lettura si riporta la Relazione Legale del Notaio Dott.ssa Daniela Cardarelli (si rimanda alla lettura del documento integrale depositato agli atti).

Oggetto:

A) piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in **Padova e così identificati:**

- nel c.t.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particella n.

673 - INCOLT STER - superficie catastale mq. 400;

- nel c.f.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particelle n.ri:

675 - Via Del Plebiscito 1866, n. SNC, p. T - cat. F1 - mq. 94;



676 - Via Del Plebiscito 1866, n. SNC, p. T - cat. F1 - mq. 4;

corrispondenti alle particelle n.ri 675 e 676 del c.t.;

B) piena proprietà di 322/1000 (trecentoventidue millesimi) dell'area sita in **Padova** e così identificata:

- nel c.f.

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particella n.

671 - Via Pontevigodarzere, n. SNC, p. T - cat. F1 - mq. 86;

corrispondente alla particella n. 671 del c.t.;

- nel c.t.:

Comune di Padova - foglio 25 (venticinque) - particella n.

672 - INCOLT STER - superficie catastale mq. 250;

Confini (in senso orario a partire da nord): strada (a nord-est) ed area di cui alle particelle n.ri 674, 681, 680, 563, 569, 577 e 578.

La sottoscritta dottoressa **Daniela Cardarelli**, notaio del Collegio di Padova, con sede a Monselice dichiara, sotto la propria responsabilità, che dagli atti in suo possesso, dall'esame degli atti catastali e degli atti dell'ultimo ventennio conservati presso l'ufficio dei registri immobiliari e degli atti dello stato civile,

è risultato quanto segue.

Titolarità

Gli immobili sopra descritti alla **lettera A)** spettano in **piena ed esclusiva proprietà** alla società

[REDACTED]

Gli immobili sopra descritti alla **lettera B)** spettano in piena proprietà, per la quota di **322/1000 (trecentoventidue millesimi)** alla società

[REDACTED] sopra descritta.

Quadro sinottico

Al ventennio gli immobili di cui in oggetto erano identificati nel c.t. al foglio 25:

* in parte con le particelle n.ri 197, 200, 202, 312, 222, 224, 228, 277 e 311 e spettavano in proprietà alla società [REDACTED] per averli acquistati con atto in data 1 ottobre 1996, n. 19056 rep. notaio Piccoli di Trento (trascritto a Padova in data 25 ottobre 1996 ai n.ri 24156/17051).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in atti dall'1 luglio 2003, n. 202442 prot., le particelle suindicate sono state fuse ed hanno originato la particella n. 197 di mq. 31.666 (trentunomilaseicentosessantasei) e.u..

Per effetto del frazionamento in data 3 dicembre 2009, n., PD0391849, la particella n. 197 ha originato, tra le altre, le particelle n.ri 533 di mq. 20.180 (ventimilacentoottanta) e 535 di mq. 650 (seicentocinquanta).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 ottobre 2010, n. PD0304282 prot., le particelle n.ri 533 e 535 del c.t. sono state variate nelle particelle n.ri 557 e 559.

Per effetto del frazionamento e denuncia di tipo mappale in data 23 settembre 2011, n. PD0363722 prot., la particella n. 557 è stata frazionata ed ha originato, tra l'altro, la particella n. 563 di mq. 17.976 (diciassettemilanovecentosettantasei).

Per effetto del frazionamento in data 16 gennaio 2013, n. PD0010631 prot., la particella n. 563 ha originato, tra l'altro, la particella n. **671** di mq. 86 (ottantasei) e.u. (**attuale**), e la particella n. 559 ha originato, tra l'altro, le particelle n.ri **672** di mq. 250 (duecentocinquanta) (**attuale**) e **673** di mq. 400 (quattrocento) (**attuale**).

Per effetto della denuncia di variazione in data 23 luglio 2014, n. PD0153131 prot., l'immobile di cui alla particella n. 671 è stato variato ed identificato nel c.f. con la particella n. **671** - area urbana di mq. 86 (ottantasei) (**attuale**).

14

Con l'atto di fusione per incorporazione in data 22 novembre 2010, n. 64814 rep. notaio Weger di Bozano (trascritto a Padova in data 7 dicembre 2010 ai n.ri 47197/27455) gli immobili in oggetto sono divenuti di proprietà della società [REDACTED]

Con la cessione in data 6 dicembre 2016, n. 7924 rep. notaio Valmasoni di Selvazzano Dentro (trascritto a Padova in data 12 dicembre 2016 ai n.ri 62362/27299) la società [REDACTED] ha ceduto alla società [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà della particella n. 673 e la piena proprietà di 322/1000 (trecentoventidue millesimi) delle particelle n.ri 671 e 672;

* ed in parte con la particella n. 225, e spettava in proprietà alla società [REDACTED] [REDACTED] per averla acquistata con cessione di ramo d'azienda in data 24 aprile 2002, n. 147257 rep. notaio Falqui Massidda di Rovereto (trascritto a Padova in data 30 maggio 2002 ai n.ri 20985/14709).

Per effetto del frazionamento in data 23 settembre 2011, n. PD0363722 prot., la particella n. 225 è stata frazionata ed ha originato, tra l'altro, la particella n. 575 di mq. 2.810 (duemilaottocentodieci).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 20 agosto 2012, n. PD0221537 prot., la particella n. 575 è stata variata nella particella n. 668 di mq. 2.180.

Per effetto del frazionamento in data 16 gennaio 2013, n. PD0010631 prot., la particella n. 668 è stata frazionata ed ha originato, tra l'altro, le particelle n.ri **675** e **676** (**attuali**).



Per effetto delle denunce di variazione in data 23 luglio 2014, n. PD0153137 e PD0153138 prot., le particelle n.ri 675 e 676 del c.t. sono state identificate nel c.f. con le particelle n.ri 675 e 676 (attuali). Con la permuta di cui all'atto in data 6 dicembre 2016, n. 7923 rep. notaio Valmasoni di Selvazzano Dentro (trascritto a Padova in data 12 dicembre 2016 ai n.ri 42361/27298) gli immobili di cui alle particelle n.ri 675 e 676 del c.f. e del c.t. sono state cedute alla società [REDACTED]

8. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per comodità di lettura si riporta la Relazione Legale del Notaio Dott.ssa Daniela Cardarelli (che si può trovare in forma integrale tra i documenti agli atti).

La sottoscritta dottoressa **Daniela Cardarelli**, notaio del Collegio di Padova, con sede a Monselice dichiara, sotto la propria responsabilità, che dagli atti in suo possesso, dall'esame degli atti catastali e degli atti dell'ultimo ventennio conservati presso l'ufficio dei registri immobiliari e degli atti dello stato civile

è risultato quanto segue

Diritti di terzi e limitazioni al potere di disposizione

A tutto il **25 gennaio 2021** non esistono, a carico degli immobili sopra descritti, vincoli, limitazioni e diritti di terzi risultanti da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione:

- degli obblighi e delle limitazioni derivanti dalla **convenzione edilizia** di cui all'atto in data 8 luglio 2011, n. 1879 rep. notaio Valmasoni (trascritto a Padova in data 13 luglio 2011 ai n.ri 27343/17113) e sostitutiva della precedente convenzione per il P.U.A. denominato "Area SAIMP- Padova - via Pontevigodarzere) di cui all'atto in data 1 marzo 2010, n. 21324 rep. notaio Basile (trascritta a Padova in data 5 marzo 2010 ai n.ri 8546/5186);

- dell'**ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 8 novembre 2010, ai n.ri 42741/9889, per euro

[REDACTED] a favore [REDACTED]

[REDACTED]
a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal finanziamento di cui all'atto in data 3 novembre 2010, n. 74884 rep. notaio Fassanelli di Padova;

- dell'**ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 8 novembre 2010, ai n.ri 42742/9890, per euro

[REDACTED] a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal finanziamento di cui all'atto in data 3 novembre 2010, n. 74885 rep. notaio Fassanelli di Padova;

- della trascrizione in data 4 gennaio 2021, n.ri 2/2, a favore dello [REDACTED]
[REDACTED] del **pignoramento** in data 15 dicembre 2020, n. 4342 rep.

Ufficiale Giudiziario di Padova.

CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI DALLA procedura esecutiva immobiliare 70/2023

A tutto il **14 aprile 2023** non esistono, a carico degli immobili sopra descritti, vincoli, limitazioni e diritti di terzi risultanti da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione:

- degli obblighi e delle limitazioni derivanti dalla convenzione edilizia di cui all'atto in data 8 luglio 2011, n. 1879 rep. notaio Valmasoni (trascritto a Padova in data 13 luglio 2011 ai n.ri 27343/17113) e sostitutiva della precedente convenzione per il P.U.A. denominato "Area SAIMP- Padova – via Pontevigodarzere) di cui all'atto in data 1 marzo 2010, n. 21324 rep. notaio Basile (trascritta a Padova in data 5 marzo 2010 ai n.ri 8546/5186);

- del pignoramento in data 23 febbraio 2023, n. 1125 rep. Ufficiale Giudiziario di Padova, trascritto a Padova in data 8 marzo 2023 ai n.ri 8180/5787.

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 10.08.2023 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo all'esecutato rilevando che **non sono presenti nuove formalità** successive a quelle indicate nella relazione notarile.

16

9. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PI

In base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Padova e al Certificato di Destinazione Urbanistica (aggiornato alla data 10 agosto 2023 – da consultare nella versione integrale allegata alla presente) richiesto dallo scrivente che certifica che l'area così descritta in Catasto Terreni, Foglio 25, **Mappali 536 – 680 – 562 – 560** risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D2 COMMERCIALE, DIREZIONALE E TURISTICA DI COMPLETAMENTO;
- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E1 AGRICOLO-PAESAGGISTICA;
- parte AREA PER ATTREZZATURE STRADALI.

L'area è parzialmente sovrapposta a PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) CONFERMATO.

L'area è parzialmente compresa nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2/2010, variante D.G.C. n. 160/2011, D.C.C. n. 46/2011, D.G.C. n. 471/2014; pertanto, le prescrizioni e le destinazioni urbanistiche per la stessa area sono quelle derivanti dal suddetto Piano.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli **26, 30, 31, 38, 7** delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

- 2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, fatto salvo quanto disciplinato dall'articolo 11.2.5 delle N.T.A. del P.A.T., interessata da :

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.;

- 3) assoggettata alla disciplina di cui alla parte IV, titolo V del D.lgs 152/2006 - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

17

CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI DALLA procedura esecutiva immobiliare 70/2023

In base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Padova e al Certificato di Destinazione Urbanistica (aggiornato alla data 9 agosto 2023 – da consultare nella versione integrale allegata alla presente) richiesto dallo scrivente che certifica che l'area così descritta in Catasto Terreni, Foglio 25, **Mappali 671 – 673 – 676 – 672 - 675** risulta:

- 1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente** ricadente in:

- parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D2 COMMERCIALE, DIREZIONALE E TURISTICA DI COMPLETAMENTO;
- parte AREA PER ATTREZZATURE STRADALI.

L'area è parzialmente interessata da FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

L'area è parzialmente sovrapposta a PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) CONFERMATO di cui alla D.C.C. 02/2010 e successive modifiche e/o varianti.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 26, 38, 7, 37 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

- 2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014**, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da:

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI;
- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.;

- 3) **assoggettata** alla disciplina di cui alla parte IV, titolo V del D.lgs 152/2006 - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.

B) PRATICHE EDILIZIE

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Padova ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- PUA "Area Saimp – via Pontevigodarzere" approvato con D.G.C. n. 2010/0002 del 18.01.2010
- Convenzione attuativa del P.U.A. "Area SAIMP – Via Pontevigodarzere", con atto in data 01.03.2010 Rep. n. 21324 notaio Federico Basile, registrato a Padova 2 in data 04.03.2010 al n. 3877 serie 1T
- Variante al PUA "Area Saimp – via Pontevigodarzere" approvata con D.C.C. n. 2011/0046 del 06.06.2011
- Convenzione edilizia sostitutiva con atto in data 08.07.2011, Rep. n. 1879 notaio Martino Valmasoni (trascritto a Padova in data 13 luglio 2011 ai n.ri 27343/17113) (allegato 7)
- Comunicazione prot. n. 169346 del 24.04.2019 – comunicazione efficacia del PUA fino al 31.01.2023 (allegato 8), prorogato alla 31.01.2027.

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Ambiente del Comune di Padova ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- Comunicazione di chiusura del procedimento di bonifica prot. n. 104384 in data 18.04.2013 – ID 2178/SP-EF – Determinazione dirigenziale n. 2011/36/00060 del 05.09.2011 – bonifica Area ex Saimp (allegato 9).
- Comunicazione di chiusura del procedimento di bonifica prot. n. 38548 in data 26.01.2021 – ID 2178/ET-EF – rimozione cisterne di olio combustibile (allegato 10).

10. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITÀ

L'area risulta priva di manufatti ed edifici, fatta eccezione per la recinzione in parte di cantiere, una cabina elettrica prefabbricata e la viabilità di servizio che rientra in parte nello stralcio 1 e in parte all'interno dello stralcio 2.



CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI DALLA procedura esecutiva immobiliare 70/2023

L'area indicata risulta priva di manufatti ed edifici, le particelle 671 e 672 sono adibite a strada, le rimanenti porzioni corrispondono a relitti stradali e terreno incolto. L'esatta posizione dei confini può essere determinata solo con un rilievo strumentale.

11. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa, le particelle 680 e 536 confinano come segue (allegato 2):

- a NORD con le particelle 563, 671, 672, 673, 675, 681, 676, 682, 683, stesso Comune e Foglio
- ad OVEST con le particelle 562, 563, 560, 564, stesso Comune e Foglio
- a SUD con via Giusto Bolis
- ad EST con le particelle 273, 678, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 562 confina come segue (allegato 2):

- a NORD con la particella 563, stesso Comune e Foglio
- ad OVEST con la particella 563, stesso Comune e Foglio
- a SUD con la particella 680, stesso Comune e Foglio
- ad EST con la particella 680, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 560 confina come segue (allegato 2):

- a NORD - OVEST con la particella 563, stesso Comune e Foglio
- a SUD - OVEST con la particella 563, stesso Comune e Foglio
- ad EST con la particella 680, stesso Comune e Foglio.

CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI DALLA procedura esecutiva immobiliare 70/2023

Considerando come un unico compendio le particelle 671, 672, 673, 675, si individuano i seguenti confini di proprietà:

- a NORD con le particelle 577 e 674;
- a EST con le particelle 674 e 681;
- a SUD con la particella 680;
- a OVEST con la particella 563.

12. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA - CONSISTENZA

L'area oggetto di stima è situata a Padova tra via Plebiscito 1866 e via Giusto Bolis, in località Pontevigodarzere nella zona nord del territorio comunale, nei pressi dell'uscita della Tangenziale Nord e adiacente al complesso del Centro commerciale dell'Interspar.

Si tratta di un'area edificabile urbanizzata nelle aree esterne, facente parte di un Piano Urbanistico Attuativo denominato "Ex Saimp", ed individuata nel Secondo stralcio funzionale a destinazione

commerciale – direzionale - residenziale

Il primo stralcio è stato realizzato, contestualmente sono state realizzate le urbanizzazioni primarie, compresa la strada di servizio e accesso ai parcheggi interrati ed esterni che insiste su parte delle particelle 680, 562, 671, 672 e 560.

In base alla documentazione reperita con la richiesta di accesso agli atti, risulta che il PUA è stato approvato con D.G.C. n. 2010/0002 del 18.01.2010, è stata redatta una Convenzione attuativa con atto in data 01.03.2010; successivamente è stata richiesta una variante, approvata con D.C.C. n. 2011/0046 del 06.06.2011 alla quale è seguita la Convenzione edilizia sostitutiva del 08.07.2011.



Individuazione del lotto | Coord. Google 45°26'10.0"N 11°53'40.6"E

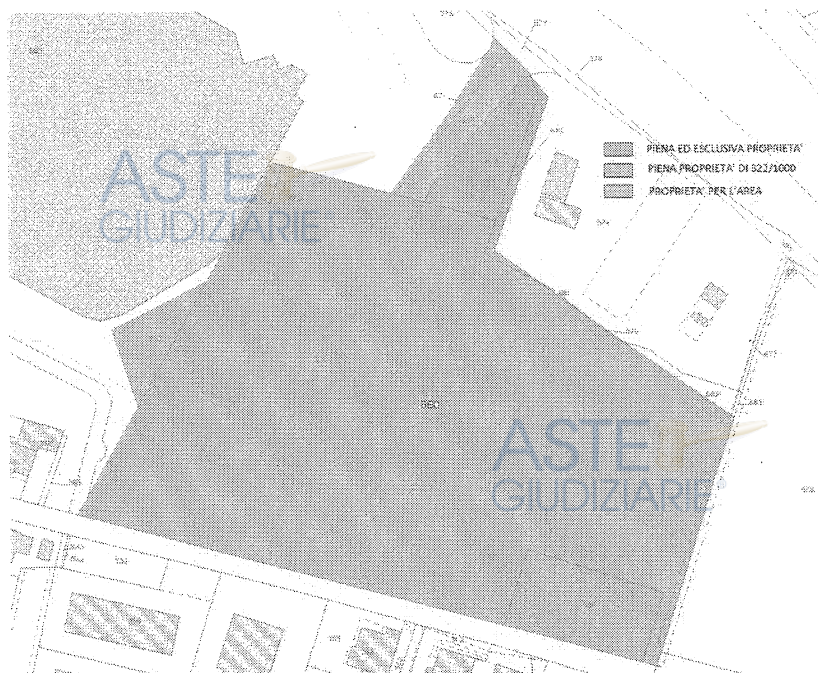
La comunicazione del Comune di Padova prot. n. 169346 del 24.04.2019 specifica che il PUA avrà scadenza in data 31.01.2023; a seguito dell'ultima verifica effettuata presso gli uffici del settore urbanistica del comune di Padova risulterebbe prorogata secondo quanto indicato dall'ufficio urbanistica del comune di Padova al 31.01.2027.

Dalla sovrapposizione effettuata tra mappa catastale ed ortofoto, risulta realizzata sull'area in proprietà a nord – ovest parte della viabilità interna prevista dal PUA.

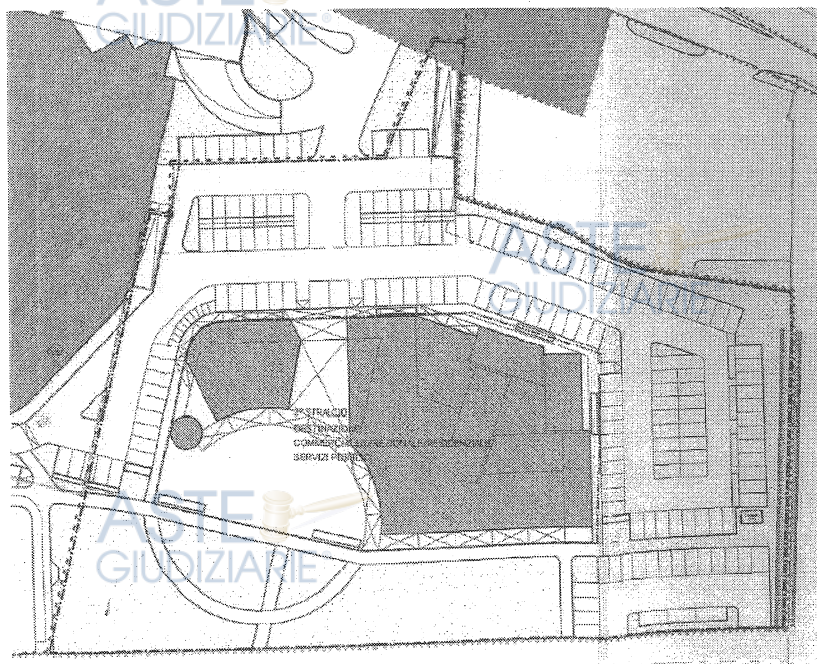
L'area è composta dalle particelle 680 sub 1, 536, 673, 675, 676 in piena proprietà che ricadono all'interno del perimetro del secondo stralcio (in tutto o in parte), dalle particelle 560 e 562, di proprietà della ditta eseguita solo per l'area (il diritto di superficie è intestato alla proprietà del complesso commerciale), e infine delle particelle 671 e 672, di proprietà per 322/1000 dell'intero, che sembrano ricadere all'interno del primo stralcio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto mappa catastale - Individuazione aree



Estratto tavola di progetto con individuazione perimetro secondo stralcio

Durante il sopralluogo è stato appurato che il lotto risulta recintato lungo i confini sud, est e nord, ad ovest la recinzione segue la strada realizzata su parte delle particelle 680 e 560 (esterne alla recinzione di cantiere), come la particella 562, adiacente al fabbricato commerciale; restano esterne al perimetro della recinzione verificata in loco anche le particelle 671, 672, 673 e porzione della 675.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettoebassini.it

All'interno della recinzione è stata realizzata una cabina elettrica e sono presenti alcuni sottoservizi, lo scrivente non ha avuto accesso all'interno dell'area e non ha potuto appurare se la cabina Enel è funzionante e a servizio di qualche attività. Non si è a conoscenza di eventuali sottoservizi o materiali presenti sotto il livello del suolo come anche di eventuali sostanze inquinanti da bonificare.

La particella 560 risulta vincolata ad uso pubblico come da atto del 04.10.2011 rep. n. 2142 del notaio Martino Valmasoni (allegato 11)

Di seguito, per comodità di lettura, si riportano i dati metrici estratti dalla relazione e dalle tavole allegate alla variante:

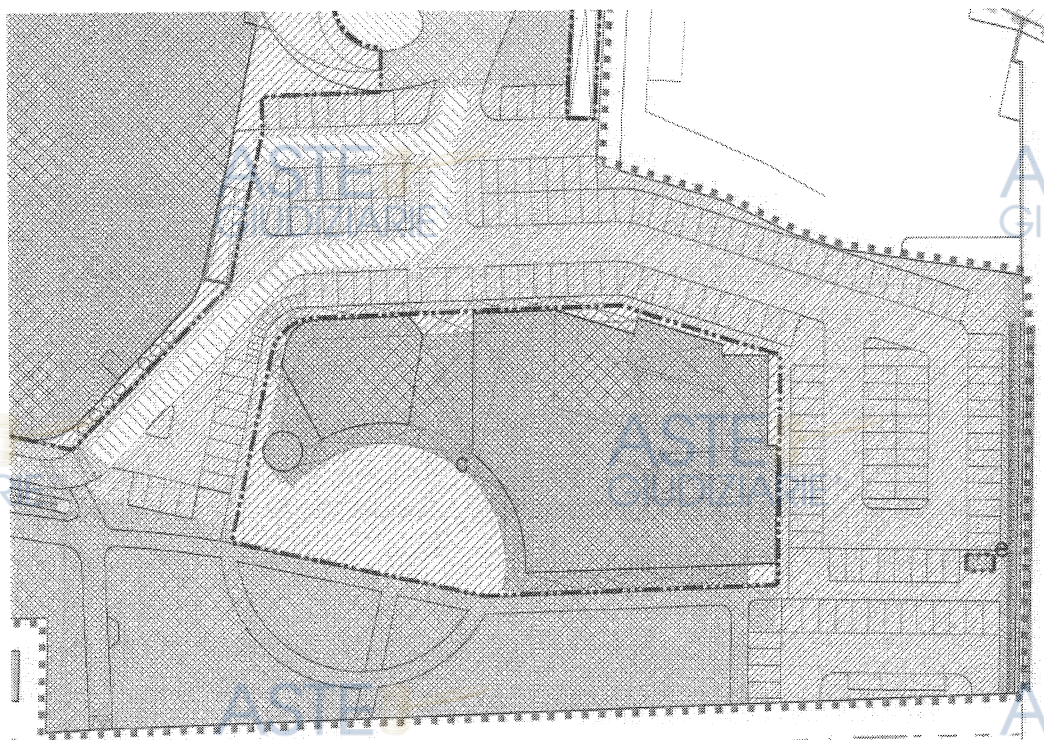
Il Stralcio

Destinazione:	commerciale/direzionale/residenziale
Volume realizzabile:	29.068 mc
SLP complessiva:	9.100 mq
Parcheggio pubblico:	4.550 mq
Verde pubblico:	4.550 mq
Parcheggio privato:	2.907 mq

In base a quanto riportato nella Convenzione edilizia sostitutiva del 2011 e nelle tavole di progetto allegate e inserite nel piano, è previsto che nel secondo stralcio venisse realizzato un complesso a destinazione commerciale – direzionale – residenziale (volume 29.068 mc – superficie lorda di pavimento 9.100 mq) con autorimessa interrata ed una cabina elettrica.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio composto da una piastra a 3 piani fuori terra che crei una cortina edilizia prospiciente una piazza, con l'area a parcheggio a nord che faccia da filtro alla Tangenziale ed un'area a verde a sud di raccordo con il quartiere. La superficie complessiva realizzabile è pari a 9.100 mq (superficie lorda di pavimento), con destinazione commerciale a piccole e medio - piccole strutture di vendita (max 1000 mq. di vendita non alimentari per attività, con un massimo di 2000 mq. complessivi di S.L.P.) e la restante superficie da adibire ad uso residenziale e direzionale.

Le aree interne allo stralcio che comprendono gli standards sono principalmente da vincolare ad uso pubblico, fatta eccezione per la particella 536 che individua parte di un'area da destinare a parcheggio e da cedere al Comune.



Estratto della tavola 10V1 del piano approvato

23

In base a quanto riportato nella tavola 10V1, la strada di servizio e accesso agli interrati avrà superficie pari a 374 mq, per la destinazione direzionale la superficie degli spazi a parcheggio pubblico fuori terra è pari a 4.874 mq, la superficie del parcheggio privato interrato è pari a 3.800 mq, la superficie del verde pubblico è pari a 4.976 mq. Tali superfici garantiscono il rispetto delle superfici minime previste dal PUA.

In base alla documentazione estratta con l'accesso agli atti, è risultato che la ditta lottizzante ha stipulato l'atto di "Cessione di aree, costituzione di vincoli in esecuzione di Convenzione urbanistica" del 04.10.2011 rep. n. 2142 del notaio Martino Valmasoni (allegato 11) con il quale sono state cedute al Comune e vincolate ad uso pubblico le aree indicate nella Convenzione inerenti il primo stralcio; tra queste, come già indicato, anche la particella 560 (superficie complessiva 232 mq) che è stata così vincolata ad uso pubblico: 12 mq vincolati a verde, 83 mq vincolati a strada e marciapiede, 137 mq a parcheggio.

Come da verifica effettuata con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Padova, sono state realizzate le opere stradali esterne all'ambito e la conservazione e restauro dell'esistente oratorio previste dalla Convenzione.

Con la Convenzione, la Ditta Lottizzante si era impegnata a realizzare e cedere al Comune una sala pubblica (ad uso biblioteca/sala del quartiere), con una superficie lorda di pavimento di mq. 400 da

costruirsi nell'ambito dell'edificazione prevista nel secondo stralcio a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Considerato che tale opera non è stata realizzata nei tempi previsti dalla Convenzione, a seguito di accordo con l'Amministrazione Comunale, è stata pagata da parte della ditta lottizzante del primo stralcio la cifra di Euro 400.000,00 in luogo della realizzazione dell'opera pubblica prevista a carico delle ditte lottizzanti (D.G.C. n. 2017/0471 del 16.09.2014 – allegato 12). È stato quindi verificato con l'Ufficio Urbanistico che la ditta lottizzante del secondo stralcio non dovrà realizzare la biblioteca/sala pubblica prevista, e dovrà quindi essere chiesta una variante al Piano.

Andrà negoziato con l'Amministrazione un nuovo accordo che consideri la mancata realizzazione della biblioteca.

Nella Convenzione viene specificato che il Permesso di costruire relativo al secondo stralcio oltre al progetto degli edifici comprenderà le opere di urbanizzazione contenute nello stralcio stesso, al fine di verificarle, confermarle e/o precisarle.

Come indicato dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Ambiente, l'area è stata interessata da procedimenti di bonifica ambientale attualmente chiusi (bonifica Area ex Saimp); nel CDU viene indicato un secondo intervento di bonifica in corrispondenza dell'adiacente punto vendita di carburanti. È stato verificato inoltre con l'Ufficio Ambiente nella persona della dott.ssa Zordan, che la bonifica n. 2446 interessa l'area denominata "San Marco Petroli" collocata esternamente alle aree oggetto di pignoramento e del PUA, in corrispondenza del confine nord dell'area pignorata; da quanto appurato l'intervento risulterebbe a carico della ditta intestataria del lotto (part. 674).

24

13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

In base a quanto riportato negli elaborati allegati alla Variante al PUA, è possibile realizzare:

Volume realizzabile: 29.068 mc

SLP complessiva: 9.100 mq

La superficie dei lotti è stata ricavata dalle visure catastali

PARTICELLE RICOMPRESE NEL SECONDO STRALCIO			
Foglio	Particella	Proprietà	Sup. catastale [mq]
25	536	piena proprietà	565
25	680	piena proprietà	9.825
25	673	piena proprietà	400
25	675	piena proprietà	94
25	676	piena proprietà	4
			10.888,00

PARTICELLE FUORI AMBITO			
Foglio	Part	Proprietà	Sup. catastale mq
25	562	proprietà per l'area	29
25	560	proprietà per l'area	232
			261
25	671	proprietà per 322/1000	86
25	672	proprietà per 322/1000	250
			336



14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista dell'area, che non è stato effettuato alcun rilievo strumentale con l'individuazione esatta dei confini (unico metodo per identificare correttamente la posizione dei confini), dalla verifica eseguita a vista lo scrivente non ha riscontrato sostanziali difformità tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa (allegato 2), una esatta ricognizione dello stato dei luoghi con i limiti delle singole particelle può risultare solo da un rilievo strumentale.

L'area risulta priva di manufatti ed edifici, fatta eccezione per la cabina elettrica realizzata all'interno

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettobassini.it

della recinzione di cantiere, della recinzione di cantiere; si riscontra la presenza di una viabilità di servizio e di accesso ai parcheggi interrati prevista dal PUA che corre all'interno dell'area in proprietà. La attuale viabilità interna al lotto dello stralcio 1 che interessa anche lo stralcio 2 dovrà essere modificata e adeguata alla indicazioni del piano da attuare.

15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo, l'area risultava in parte libera ed inutilizzata, chiusa da recinzione in metallo, in parte fissa e in parte di cantiere; la porzione esterna alla recinzione è utilizzata principalmente come viabilità di servizio anche se in parte ricadente all'interno dell'area in proprietà (strada da vincolare ad uso pubblico).

16. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, fatto salvo quanto disposto dalla Convenzione citata (allegato 7).

17. FORMAZIONE DEL LOTTO

Le previsioni del PUA, la posizione delle aree e le loro caratteristiche, oltre che le quote di proprietà suggeriscono la necessità di definire due lotti distinti, di seguito valutati.

18. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

LOTTO 1 | AREA EDIFICABILE URBANIZZATA II STRALCIO

Criteri di Stima:

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui (in condizioni ordinarie), un bene verrà ceduto.

Considerato che i lotti ricadono in parte all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo, il criterio di stima utilizzato è quello del Valore di Trasformazione che consente la valorizzazione dei beni che al momento della valutazione si trovano nella condizione di poter essere trasformati, aumentandone il loro valore. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento nel tempo, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$Vt = Vbt - Ct$$

con Vt = valore di trasformazione; Vbt = valore del bene trasformato; Ct = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione si fonda su alcuni requisiti base, che possono essere così riassunti:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Premessa e confermata la possibile edificazione del lotto, tale criterio ha come base di analisi il mercato delle costruzioni ultimate con tipologia simile o confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Definito il valore medio di mercato del bene finito (Vbt), si procede alla determinazione analitica dei costi che andrebbero sostenuti per la realizzazione del fabbricato medesimo (Ct).

Più precisamente il valore di stima dell'area (Vt) risulterà determinato dalla differenza $Vt = Vbt - (Ct + R)$, formula che tiene conto anche del profitto (R) derivante dall'iniziativa imprenditoriale (15% di Ct).

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per lo stato conservativo normale e quando reperibili per lo stato ottimo riferiti alla zona di interesse, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Negozi - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1.250 ÷ 1.650 Euro/mq

Uffici – stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1.000 ÷ 1.350 Euro/mq

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo:

Attuali valori medi di mercato: 1.400 ÷ 1.900 Euro/mq

Borsino Immobiliare

Negozi:

Euro/mq. 1.039 – 1.213 – 1.388

Uffici:

Euro/mq. 908 – 1.054 – 1.200

Abitazioni:

Euro/mq. 1.086 – 1.279 – 1.471

I valori medi di alienazione per tali destinazioni d'uso - come ricavati dalla media dei dati di mercato ricavati da Agenzie Immobiliari, da Borsini immobiliari e dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - registrano i seguenti dati di zona:

residenziale abitativo e assimilabile di qualità medio-alta 1.400,00 -1.900,00 euro/mq
che si assumono nei valori di riferimento leggermente più alti del valore medio poiché il bene, conseguente alla sua trasformazione, è da intendersi nuovo ed efficiente anche sotto il profilo energetico.

Al fine della quantificazione economica (sia in termini di costi che di vendita) si deve altresì procedere con una valutazione tecnica che consenta di sviluppare le quantità di superfici lorde di calcolo.

Allo scopo, utilizzando i dati urbanistici indicati in corso di narrativa, si ipotizza la realizzazione della seguente quantità minime.

Superficie teorica realizzabile SLP 9.100 mq. urbanistici

con conseguenti importi di realizzo statistici pari ad:

arrotondati complessivi 15.470.000,00 euro

che rappresenta il valore Vbt ricercato.

La stima dei costi di trasformazione viene determinata per mezzo di banche dati statistiche che fanno riferimento a progetti analoghi, già messi in opera e completati in tempi precedenti all'interno di un lasso di tempo che permetta di rendere le informazioni fruibili e i dati comparabili. Tali riferimenti sono i parametri di costo che hanno maggior influenza per il progetto.

Questo procedimento è usato comunemente e viene ritenuto valido nei casi in cui si disponga di una quantità limitata di dati fra i quali, il più rilevante, è quello geometrico-dimensionale. È previsto che il valore individuato in questa fase possa fluttuare all'interno di un range più o meno esteso in funzione di quelle che sono le conoscenze specifiche del progetto in esame e dei riferimenti precedentemente accumulati nel corso del tempo. Si vuole con questi sistemi valutare l'ordine di grandezza dei costi da affrontare.

28

I dati parametrico-statistico ed il foglio di calcolo utilizzati nel caso specifico sono quelli sviluppati dal CNAPPC - Consiglio Nazionale degli Architetti - di concerto con il CRESME - Centro Ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia – ed in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012 e definiti da un modello di stima riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn$$

dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

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

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- **fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini

tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

• **fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

In base ai dati conosciuti si ricavano i seguenti dati statistici indicativi di costo:

edificazione (arrotondato)	10.920.000,00 euro
spese tecniche ed accessorie (6% arrotondato)	655.200,00 euro
ricavo (15% arrotondato)	1.638.000,00 euro
per complessivi arrotondati	13.215.000,00 euro

(comprensivo di spese e ricavo dell'imprenditore).

il valore alla data odierna a libero mercato del bene è pertanto pari alla differenza fra le quantità complessive 15.470.000,00 e 13.215.000,00 e cioè 2.255.000,00 (diconsi euro duemilioniduecentocinquantacinquemila/00) che corrisponde ad un valore unitario per mc. edificabile di circa euro 77,50 arrotondati.

E' tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

riduzione percentuale per subentro alla procedura urbanistico-amministrativa esistente e per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15 %;

Il valore complessivo dei beni oggetto del presente lotto da porre a base d'asta è pertanto alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono pari ad euro arrotondati 1.917.000,00 (diconsi euro unmilionenovecentodiciassettemila/00).

Diritto venduto: proprietà 1/1 | [REDACTED]

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 1 | Euro 1.917.000,00

Il calcolo del valore di stima dell'immobile risultava già comprensivo della capacità edificatoria massima prevista dal piano e comprendeva anche le particelle che sono state in seconda istanza inserite nel secondo atto di pignoramento (il mancato pignoramento delle particelle 671, 672, 673, 675, 676, non comprometteva l'attuazione del piano ma ne complicava l'iter di approvazione); lo scrivente ritiene pertanto che la riunione delle procedure con l'inserimento delle nuove particelle all'interno del compendio immobiliare e del perimetro del PUA non si traduca in un accrescimento del valore di stima ma in una maggiore celerità e snellezza nelle procedure di ridefinizione e di approvazione della pratica

urbanistica, considerato che tutte le particelle indicate sembrano essere ricomprese all'interno del perimetro del secondo stralcio, in una maggiore appetibilità commerciale del compendio immobiliare. Va anche considerato che le attuali dinamiche economiche del mercato immobiliare e la severità delle misure di politica ipotecaria imposte dalla BCE concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole.

Nomisma per il 2023 prevede una diminuzione delle compravendite di case del 14,6% mentre le nuove erogazioni di mutui subiranno una flessione del 18%, con l'aumento dei tassi d'interesse e la maggiore attenzione a concedere finanziamenti da parte delle banche, l'aumento dei costi delle materie prime in edilizia renderanno più difficile l'accesso al credito producendo una diminuzione delle intenzioni di acquisto.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, ad eventuali costi di bonifica, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere o non perfezionate, alle varianti urbanistiche al PUA, alla realizzazione delle aree da urbanizzare e da cedere da cedere, 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", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

30

LOTTO 2 | AREE A STANDARD

Diritto venduto: Proprietà per l'area | [REDACTED]

Le due particelle ricadono all'interno del perimetro del primo stralcio tra le aree del PUA che rimangono private ma da vincolare ad uso pubblico: la particella 562 è adiacente al fabbricato commerciale realizzato con il primo stralcio ed individua parte della viabilità, la particella 560 risulta già vincolata con atto del 04.10.2011; prive di suscettibilità di mercato in condizione ordinaria, prive di capacità di produrre reddito, prive di potere edificatorio, ne **viene alienata solo la proprietà per l'area**. Si ritiene quindi di applicare un valore unitario forfettario pari a 2 Euro/mq che porta a un valore complessivo di euro 522,00 (cinquecentoventidue/00).

Valore dell'area allo stato attuale			
voce di riferimento	(Euro/mq)	(mq)	(Euro)
valore di vendita	2,00	261	522
totale			522

CON RIFERIMENTO AI BENI IDENTIFICATI DALLA procedura esecutiva immobiliare 70/2023



Le particelle 671 e 672 di proprietà di [REDACTED] con superficie catastale rispettiva di mq 86 e 250 per complessivi mq 336, intestati all'esecutata per la quota di 322/1000, esterni al perimetro del secondo stralcio, attualmente utilizzati a strada, vengono valorizzati in complessivi euro 216,00 (duecentosedicimila/00).

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per favorire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro $(522,00 + 216,00) - 15\% =$ Euro 630,00 arrotondati

VALORE DI STIMA ARROTONDATO | Euro 630,00 (seicentotrentamila/00) arrotondati per le quote di competenza di ciascuna particella.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, ad eventuali costi di bonifica, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate, 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", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

31

19. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato del bene come sopra identificato, valutato a corpo, possa essere così indicato:

LOTTO 1 |

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: Euro 1.917.000,00 (unmilionenovecentodiciasettemila/00)

Diritto venduto: proprietà 1/1 | [REDACTED]

LOTTO 2 |

Si ritiene opportuno raggruppare in un unico lotto le particelle esterne al perimetro del PUA anche se il diritto venduto non è il medesimo.

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: Euro 630,00 (seicentotrentamila/00)

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettoalbassini.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova 13 settembre 2023

Mauro Bassini architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAURO BASSINI
N° 1213
ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI INTEGRATIVI A QUELLI PRECEDENTEMENTE DEPOSITATI:

- | | |
|------------|------------------------------------|
| ALLEGATO A | Estratto di mappa Catasto Terreni |
| ALLEGATO B | Visure catastali ai terreni |
| ALLEGATO C | Visure catastali ai fabbricati |
| ALLEGATO D | CDU aggiornati |
| ALLEGATO E | Aggiornamento ispezioni ipotecarie |

ASTE
GIUDIZIARIE®
32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernabè, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettoebassini.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®