



Tribunale Ordinario di Padova
Sezione Civile e Fallimentare
Giudice Delegato | Dott.ssa Paola Rossi
Curatore della Liquidazione | Dott. Tomaso Lo Russo



Liquidazione Giudiziale n. 53/2025



Titolare Ditta Individuale
di

Bagnoli di Sopra (PD)



Ottobre 2025



mauro bassini architetto



indice dei capitoli

0.1.	premesse generali.....	3
0.2.	incarico	3
0.3.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	3
0.4.	limiti.....	4
0.5.	assunzioni	5
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	6
0.1.	LOTTO 01 Porzione di capannone artigianale.....	7
0.2.	lotto 01_ diritto venduto	7
0.3.	lotto 01_ ubicazione dei beni.....	7
0.4.	lotto 01_ qualità dei beni	7
0.5.	lotto 01_ composizione dei beni.....	8
0.6.	lotto 01_ identificazione catastale odierna dei beni.	8
0.7.	lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.....	9
0.8.	lotto 01_ confini catastali dei beni.	10
0.9.	lotto 01_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	10
0.10.	lotto 01_ provenienza dei beni.	13
0.11.	lotto 01_ occupazione stato locativo congruità del canone	13
0.12.	lotto 01_ condominio.....	13
0.13.	lotto 01_ formalità pregiudizievoli	13
0.14.	lotto 01_ Storia catastale	14
0.15.	lotto 01_ destinazione urbanistica delle aree	15
0.16.	lotto 01_ pratiche edilizie rilasciate	17
0.17.	lotto 01_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	17
0.18.	lotto 01_ attestazione di prestazione energetica.....	19
0.19.	lotto 01_ descrizione del bene	19
0.20.	lotto 01_ criteri di stima adottati.	23
0.21.	lotto 01_ valore stimato	25
.	allegati – parte integrante dell'elaborato	26

0.1. premesse generali**0.2. incarico**

Con incarico del 10 settembre 2025 la curatela informava lo scrivente

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

di essere stato incaricato quale CTU, per procedere al deposito di una perizia di stima del compendio immobiliare in capo all'impresa individuale fallita.

I beni immobili nelle disponibilità della Procedura sono riferiti alla impresa individuale [REDACTED] **Titolare Ditta Individuale** [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Bagnoli di Sopra (PD), Viale dell'Industria nr. 2, cod. fisc. [REDACTED], avente ad oggetto l'attività di manutenzione e riparazione di macchinari industriali.

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

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

0.3. accertamenti, indagini ed attività eseguite

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

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti alla procedura, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- richiedere agli archivi tecnico comunali la documentazione tecnico amministrativa ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia ed effettuare alcune misure a campione al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnico di cui ai titoli abilitativi;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

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

0.4. limiti

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista durante il sopralluogo.
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- C. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

0.5. assunzioni

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

o.6. formazione e consistenza dei lotti.

Il bene nella disponibilità della procedura risulta costituito da un unico lotto:

LOTTO Unico

intestazione catastale:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Diritti e oneri reali:

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

Comune di BAGNOLI DI SOPRA (Codice A568) Catasto dei Fabbricati

Foglio 13, particella 281, sub 5, Categoria D/7, Rendita euro 6.200,00 -

Indirizzo: VIALE DELL' INDUSTRIA n. 2 Piano T

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente ritiene che il bene nella disponibilità della procedura consenta la formazione di un solo lotto come precedentemente individuato e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua dello stesso.

0.1. LOTTO 01 | Porzione di capannone artigianale.

0.2. lotto 01_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

- Comune di Bagnoli di Sopra (Catasto Fabbricati), Foglio 13 particella 281, sub 5.

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

0.3. lotto 01_ ubicazione dei beni

Comune di Bagnoli di Sopra PD, viale dell'Industria n. 2, porzione di capannone artigianale con terreno pertinenziale comune - Coordinate geografiche lat. 45°12'00.5"N - long 11°53'20.8"E -
(<https://maps.app.goo.gl/jeK3wh2gFj6yUHR48>).

0.4. lotto 01_ qualità dei beni

Porzione del complesso edilizio ad uso artigianale-commerciale-direzionale denominato

"Centro Servizi De Angeli" accatastato come D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Detta porzione comprende un laboratorio con annessi open space, ufficio, spogliatoi e servizi al piano terra.

Diritto di Proprietà 1/1 in separazione dei beni sulla particella m.n. 281 del foglio 13 sub 5 del catasto dei fabbricati del Comune di Bagnoli di Sopra PD, compresa la comproprietà delle parti comuni del predetto complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra le quali in particolare l'area cortilizia, il vano della cabina elettrica ad uso locale contatori e l'impianto antincendio costituito da locale pompe e serbatoio di acqua identificati con la particella 281 sub. 1 (bene comune non censibile ai subb. 3, 4, 5, 6, 7 e 11).

0.5. lotto 01_composizione dei beni

LOTTO 01

Trattasi di una porzione di capannone artigianale con scoperto pertinenziale su area comune condominiale individuato nell'elaborato planimetrico con il sub 1 "B.C.N.C. ai sub 3-4-5-6-7-11 consistente nell' area cortilizia, nel vano della cabina elettrica ad uso locale contatori e nell' impianto antincendio costituito da locale pompe e serbatoio di acqua". Il laboratorio ha una superficie indicativa di circa 1070 mq dei quali circa mq 157 sono occupati dalla zona ufficio, open space, servizi, disimpegni e spogliatoi, altezza interna dichiarata nelle schede catastali ml 8,00.

0.6. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 06.10.2025

Unità immobiliare così distinta in censo

Comune BAGNOLI DI SOPRA (A568) (PD), catasto dei fabbricati.

LOTTO 01

Foglio 13 Particella 281 Subalterno 5

Classamento: Rendita: Euro 6.200,00 Categoria D/7

Indirizzo: VIALE DELL'INDUSTRIA n. 2 Piano T

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BAGNOLI DI SOPRA (A568) (PD) Foglio 13 Particella 281 Ente
Urbano mq 19.680

Intestazione attuale dell'immobile

[REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni.

Deriva dall'atto: del 07/08/2019 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO
Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 42230 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 21873.1/2019 Reparto PI di PADOVA in atti
dal 09/08/2019.

0.7. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

I confini interni del capannone sono materialmente identificati con le pareti di
confine e si ritiene che tale situazione sia rappresentativa dell'effettiva proprietà
dell'immobile; relativamente alle parti comuni esterne, l'esatta collocazione dei
confini catastali può essere verificata solo con specifiche indagini presso i
competenti uffici e misurazioni strumentali non oggetto di incarico. Si assume
pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta
configurazione degli stessi. La rappresentazione grafica dell'edificio nella scheda
catastale, nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, sembra essere
coerente con lo stato dei luoghi.

o.8. lotto 01 confini catastali dei beni.

Con riferimento al lotto 1 (particella 281 sub 5) e all'elaborato planimetrico si individuano i seguenti confini catastali:

- a nord ovest con il sub 6;
- a nord est con il sub 1 (b.c.n.c.);
- a est con il sub 1 (b.c.n.c.);
- a sud est con il sub 4;
- a ovest con il sub 7.

o.9. lotto 01 proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

AGGIORNAMENTO AL 21.10.2025

COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA Catasto Fabbricati Foglio 13 ex Sez. B

Foglio 3 particella

281 sub. 5 Viale dell'Industria n. 2 Piano T Cat. D/7 R.C. €. 6.200,00

unità facente parte del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni del

Comune di Bagnoli di Sopra Foglio 13 particella 281 di Ha. 1.96.80

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta:

████████████████████ con sede in Udine – Codice Fiscale

██████████ – proprietà 1/1

(per averlo acquistato con atto di compravendita in data 30.07.2003 Rep. 79.593

Notaio ██████████ di Padova Trascritto a Padova il 08.08.2003 ai n.ri

36.684/22.987)

- con atto in data 19.01.2012 Rep. 203.104 Notaio [REDACTED] di Udine Trascritto a Padova il 22.10.2013 ai n.ri [REDACTED], integrato con atto in data 10.11.2016 Rep. 14.041 [REDACTED] di Lignano Sabbiadoro Trascritto a Padova il 23.11.2016 ai n.ri 40.016/25.788 e rettificato con atto in data 24.05.2017 Rep. 15.169 Notaio [REDACTED] di Lignano Sabbiadoro Trascritto a Padova il 06.06.2017 ai n.ri [REDACTED] (confermato con atto in data 29.06.2011 Rep. 18.102 [REDACTED] di Borgoricco Trascritto a Padova il 13.07.2021 ai n.ri [REDACTED]) la [REDACTED] con sede in Udine – Codice Fiscale [REDACTED], conferiva nella [REDACTED] con sede in Udine – Codice Fiscale [REDACTED], il bene in oggetto passa alla ditta:

[REDACTED] con sede in Udine, Codice Fiscale [REDACTED] – proprietà 1/1

- con atto in data 03.11.2014 Rep. 3.606 Notaio [REDACTED] di San Giorgio di Nogaro Trascritto a Padova il 27.11.2014 ai n.ri [REDACTED] ed ai n.ri [REDACTED] rettificato con atto in data 10.11.2016 Rep. 14.041 Notaio [REDACTED] di Lignano Sabbiadoro Trascritto a Padova il 23.11.2016 ai [REDACTED] ed ai n.ri [REDACTED] la [REDACTED] con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED], modifica la propria ragione in [REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], e si trasferiva la sede sociale da Udine a Tavagnacco, il bene in oggetto passa alla ditta:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (UD), Codice Fiscale [REDACTED] – proprietà 1/1

- con atto in data 30.03.2017 Rep. 5.466 Notaio [REDACTED] di San Giorgio di Nogaro Trascritto a Padova il 21.04.2017 ai n.ri [REDACTED] la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], modificava la propria ragione sociale in [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], il bene in oggetto passa alla ditta:

[REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

- con atto di compravendita per riscatto contratto leasing in data 07.08.2019 Rep. 42.230 Notaio [REDACTED] di Conselve Trascritto a Padova il 09.08.2019 ai n.ri [REDACTED] la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], vendeva al sig. [REDACTED] [REDACTED] (quale titolare della ditta individuale [REDACTED] corrente in Bagnoli di Sopra P.I. [REDACTED]), il bene in oggetto passa alla ditta:

[REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – deceduto.

ATTUALE PROPRIETARIA

N.B. Nell'atto di compravendita del 07.08.2019 Rep. 42.230 Notaio [REDACTED] (acquisto effettuato dal sig. [REDACTED]) si richiama il disciplinare approvato dalla Impresa individuale per lo Sviluppo Economico del Conselvano S.p.A. poi ATTIVA S.p.A. con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 15.11.1995 su delega dell'assemblea dei soci del 07.07.1995, modificato con successivo

verbale del Consiglio di Amministrazione in data 09.04.1997, e che la vendita è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 10 del citato disciplinare, dal Comune di Bagnoli di Sopra con provvedimento del Sindaco in data 22.05.2019 n. 3754 di Prot. – risulta necessario provvedere alla richiesta di svincolo dal Comune di Bagnoli di Sopra PD.

0.10. lotto 01 _provenienza dei beni.

Atto di compravendita in data 7 agosto 2019 N. 42.230 Rep. per riscatto contratto di Leasing, prodotto dal dott. [REDACTED], Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Padova, con sede in Conselve. Trascrizione presso Direzione Provinciale di PADOVA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro generale 34227

Registro Particolare 21873- Data di presentazione 09/08/2019 (allegato 15):

0.11. lotto 01 _occupazione | stato locativo | congruità del canone

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 1 sopralluogo effettuato in data 22.05.2025 e in data 12.09.2025 l'immobile risultava chiuso e inutilizzato, allo scrivente non risultano contratti e canoni di locazione in essere.

0.12. lotto 01 _condominio

Allo stato attuale, non risulta agli atti una formale gestione condominiale dell'area esterna. Tuttavia, si ritiene che eventuali oneri relativi alla manutenzione o gestione delle suddette aree comuni esterne dovranno essere ripartiti tra i comproprietari in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, salvo diverso accordo tra le parti.

0.13. lotto 01_ formalità pregiudizievoli

Sul bene suddetto grava la seguente trascrizione pregiudizievole:

SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE Trascritta a Padova il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] emessa dal

Tribunale di Padova il [REDACTED] n. [REDACTED]

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI

[REDACTED] QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA Catasto Fabbricati Foglio 13 particella

281 sub. 5 Viale dell'Industria n. 2 Piano T Cat. D/7

0.14. lotto 01_ Storia catastale

La particella **281** di Ha. 1.96.80 Foglio 13 Catasto Terreni Comune di Bagnoli di Sopra risulta già così censito sin dal 20.12.2002, e sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto censita con la particella **281 sub. 5** Foglio 13 ex Sez. B Foglio 3 Catasto Fabbricati del Comune di Bagnoli di Sopra, deriva dalla denuncia per costituzione del 15.01.2003 n. 181.1/2003, dalla denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe – cancellazione sezione – dell'11.06.2015 n. 15/2015 e dalla denuncia per diversa distribuzione degli spazi interni del 30.04.2019 n. 105704.1/2019

N.B. Nell'atto di compravendita del 07.08.2019 Rep. 42.230 Notaio [REDACTED] (acquisto effettuato dal sig. [REDACTED]) si richiama il disciplinare approvato dalla Impresa individuale per lo Sviluppo Economico del Conselvano S.p.A. poi ATTIVA S.p.A. con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 15.11.1995 su delega dell'assemblea dei soci del 07.07.1995, modificato con successivo verbale del Consiglio di Amministrazione in data 09.04.1997, e che la vendita è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 10 del citato disciplinare, dal Comune di Bagnoli di Sopra con provvedimento del Sindaco in data 22.05.2019 n. 3754 di Prot.

0.15. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

In base a quanto riportato nella Tavola 13.3.C – Elaborato 43 in scala 1:200 della zona industriale del Comune di Bagnoli di Sopra, l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della zona urbanistica D1.1.3 – Aree industriali, artigianali e a magazzini di completamento, disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.O.).

Ai fini della presente analisi estimativa, si ritiene che tale destinazione urbanistica non rivesta particolare rilevanza, in quanto la porzione immobiliare oggetto di stima non presenta caratteristiche di autonomia funzionale o strutturale, risultando parte integrante di un più ampio compendio immobiliare che ne limita la possibilità di interventi ampliativi puntuali.

Di seguito si riporta un estratto delle disposizioni dell'articolo 10 delle N.T.O. ritenute maggiormente significative ai fini della presente perizia. Per una consultazione completa del testo normativo si rimanda al sito istituzionale del Comune di Bagnoli di Sopra (PD) e all'allegato della presente relazione (allegato 6).

Art. 10 - Zone "D1-1" industriali, artigianali ed a magazzini di completamento

Destinazioni d'uso - Oltre alle destinazioni d'uso industriale ed artigianale collegate

alle funzioni di produzione e stoccaggio delle merci, sono ammesse quelle relative a:

- uffici aziendali collegati all'attività produttiva;
 - servizi per gli addetti alla produzione del tipo mense, biblioteche, etc.;
 - palestre, centri sportivi, servizi socio-culturali, attività ludiche, educative, didattiche
- e di formazione a condizione che siano reperiti gli standard di legge;*
- residenze per custodi o titolari delle aziende insediate;
 - impianti di infrastrutture tecnologiche del tipo cabine elettriche, telefoniche, etc., funzionali agli insediamenti ed inoltre centrali di trasformazione di interesse sovracomunale e ancora:
 - magazzini per stoccaggio e commercializzazione all'ingrosso delle merci;
 - depositi e impianti per il trattamento e la raccolta dei rifiuti riciclabili ad esclusione dei rifiuti speciali e tossico-nocivi;
 - attrezzature per la protezione civile e per i Vigili del Fuoco;
 - attrezzature per il servizio di trasporto urbano.

Il rilascio di ogni singolo permesso di costruire è subordinato prioritariamente alla realizzazione - con cessione o vincolo di superficie di area privata - degli standards previsti dal P.R.G. entro l'area di proprietà della ditta richiedente; è comunque fatta salva la scomputabilità a congruaglio con gli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

Nel caso la ditta non abbia la disponibilità di aree a servizi entro la proprietà, e qualora

non sia disponibile ad acquisirle là dove previste dal P.R.G., è consentita la monetizzazione secondo i parametri di legge, previa richiesta all'amministrazione comunale, la quale si pronuncerà nei tempi di legge, sia in merito all'alternativa che in merito alla valutazione economica della monetizzazione.

Rapporto di copertura massimo 50% della superficie fondiaria;
altezza massima dei fabbricati: secondo le esigenze produttive con un massimo di ml. 10, salvo esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici

o.16. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Bagnoli di Sopra PD la copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione e gli sono stati forniti si seguenti documenti (allegati alla presente relazione):

- l'intero complesso edilizio in Comune di Bagnoli di Sopra, di cui quanto in oggetto fa parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bagnoli di Sopra: concessione edilizia rilasciata in data 3 luglio 2002 n. 30/2002 prot. n. 1496 e pratica n.02/0024;
- in data 19 settembre 2003 è stata inoltrata la domanda rivolta ad ottenere il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità garantendo che sussistono tutti i presupposti ai fini della maturazione del cd. "silenzio assenso" relativamente all'abitabilità/agibilità.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a sanatoria per modifiche interne e prospettiche presentata in data 12 aprile 2019.

0.17. lotto 01 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

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

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

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, eventuali difformità dimensionali contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali non costituiscono violazione edilizia, configurandosi come tolleranze esecutive e non come varianti sostanziali rispetto al progetto assentito.

Si rileva, tuttavia, che le varianti prospettiche, relative alla copertura, e le principali differenze riscontrate in pianta rispetto al progetto originario sembrano regolarizzate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, presentata in data 12 aprile 2019.

Tutto ciò premesso, si riscontra — per quanto è stato possibile verificare — la sostanziale corrispondenza tra quanto indicato negli elaborati progettuali e nella relazione tecnica, e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Si ritiene, peraltro, che debba essere richiesta una nuova agibilità per la parte dell'immobile destinata ad uffici e spogliatoi, a seguito delle intervenute variazioni forometriche. Costo indicativo per la presentazione della pratica edilizia, dichiarazioni di rispondenza, eventuali adeguamenti e diritti amministrativi circa euro 4.000,00 base imponibile.

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

0.18. lotto 01 _attestazione di prestazione energetica

L'allegato "D" dell'atto di provenienza corrisponde all'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare del 2 agosto 2019 con validità 10 anni che prevede una classe energetica "E" (allegato 14).

0.19. lotto 01 _descrizione del bene

Descrizione generale e inquadramento territoriale

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Bagnoli di Sopra (Provincia di Padova), in Viale dell'Industria n. 2, all'interno della zona industriale/artigianale del territorio comunale, e costituisce una porzione di capannone artigianale inserito in un complesso edilizio più ampio, con corte pertinenziale ad uso comune. Le coordinate geografiche del bene sono: latitudine 45°12'00.5"N – longitudine 11°53'20.8"E.

Dal punto di vista territoriale, il Comune di Bagnoli di Sopra è situato nella parte meridionale della Provincia di Padova, in una zona di pianura prevalentemente agricola, caratterizzata da un tessuto urbano a bassa densità e da una distribuzione dei poli produttivi concentrata in aree specificamente destinate a insediamenti industriali ed artigianali, come nel caso dell'area in esame.

La zona industriale di Bagnoli di Sopra si sviluppa a margine del centro urbano, lungo l'asse viario rappresentato da Viale dell'Industria, che costituisce una delle

principali direttrici di accesso all'area produttiva del comune. L'area è facilmente accessibile mediante la viabilità ordinaria, in particolare attraverso la Strada Provinciale SP38, che collega il centro abitato con i comuni limitrofi e con la rete viaria regionale. I collegamenti con le principali arterie autostradali sono garantiti dalla vicinanza al casello autostradale di Monselice (A13 Bologna-Padova), situato a circa 13 km di distanza.

Il contesto edilizio è costituito principalmente da fabbricati produttivi e artigianali, realizzati in tempi diversi, prevalentemente a partire dagli anni '80 del secolo scorso fino ad anni recenti. Le tipologie edilizie presenti sono omogenee, costituite da capannoni isolati o in aderenza, dotati di spazi pertinenziali destinati a manovra, parcheggio o deposito.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è classificata all'interno del Piano degli Interventi (PI) del Comune di Bagnoli di Sopra come zona D – destinazione produttiva. Le destinazioni d'uso ammesse includono attività artigianali, industriali e di logistica, compatibilmente con la normativa vigente in materia di sicurezza, ambiente e impatto acustico. L'area risulta urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture di servizio, quali rete fognaria, idrica, elettrica, illuminazione pubblica e telecomunicazioni.

La posizione dell'immobile consente un buon collegamento con i centri urbani di riferimento, tra cui Conselve, Monselice, Este e Padova, garantendo una discreta attrattività per le attività produttive locali.

In sintesi, l'immobile si inserisce in un contesto coerente con la destinazione d'uso artigianale/produttiva, in un'area urbanisticamente definita e ben servita, dotata di adeguati collegamenti infrastrutturali e logistici, tale da garantire un'efficace fruizione delle unità immobiliari a destinazione produttiva.

3.1 Fabbricato "A"

Dalla relazione del progettista depositata agli atti si estrapolano le parti di maggiore interesse. Il corpo "A" ha forma ad L di superficie coperta pari a circa mq 6.419,02.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato in progetto sono le seguenti:

- il capannone ha un'altezza utile sottotrave di ml. 8,00 c.a.
- la struttura portante è in calcestruzzo armato prefabbricato costituito da pilastri, travi di copertura e pannelli di tamponamento.
- la copertura del deposito è a due falde.

Il capannone è stato diviso in sette compartimenti di differente superficie mediante muri

in blocchi REI 120 completamente separati gli uni dagli altri.

Il settore A6 (laboratorio per lavorazioni meccaniche) ha previsto un corpo uffici, spogliatoi, servizi igienici, anch'esso realizzato in blocchi REI 120, con accesso sia dall'interno che dall'esterno dell'edificio. E' stato installato sulla capata ovest dell'edificio un carro ponte "Otis" della portata da 5 tonnellate già valutato all'interno del valore complessivo di stima dell'edificio. I locali adibiti ad uffici sono riscaldati tramite boiler elettrico e condizionati tramite macchina refrigeratrice elettrica, a mezzo fan-coils.

Tale settore è dotato di n° 2 portoni sezionali da 450 cm x 500 cm e di n° 2 uscite di sicurezza, una passante dal corridoio che serve la zona uffici, una collegata direttamente all'esterno.

4.2 aree scoperte di pertinenza

Il piazzale previsto garantirà la circolazione totale attorno ai due fabbricati, è stato sistemato con pavimentazione bituminosa. L'area adibita a parcheggio delle autovetture è stata completata con pavimentazione filtrante.

- Superfici (dati indicativi da planimetrie catastali)

- Superficie lorda coperta complessiva: 1.070 mq c.a.

- Superficie lorda coperta uffici, servizi, spogliatoi: 157 mq c.a.
- Superficie lorda coperta laboratorio: 913 mq c.a.
- Scoperto pertinenziale esclusivo: assente
- Altezza interna (catastale): ml 8,00
- Anno di costruzione: concessione 2002 – richiesta agibilità 2003
- Interventi di ristrutturazione rilevanti di recente datazione: nessuno
- Destinazione catastale: D/7 – Laboratorio manutenzioni meccaniche

Nota: Le superfici sopra indicate sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto ottenute per sovrapposizione grafica da planimetrie catastali e progetti edilizi e non frutto di un rilievo reale.

Finiture:

uffici e locali accessori: I serramenti esterni sono in metallo verniciato con imbotte in lamiera, uscite di sicurezza con maniglione anti panico da uffici e laboratorio, porte interne uffici in laminato con rivestimento legno, impianti elettrici e meccanici sottotraccia, pavimenti e rivestimenti zona uffici e spogliatoi in ceramica. Controsoffitti con struttura metallica a vista, pannelli in fibra 60*60 e illuminazione integrata

laboratorio: pavimento industriale ad alta resistenza con finitura al quarzo, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in cls e blocchi REI 120, portone di accesso al laboratorio a scorrere in lamiera verniciata tipo sandwich.

Impianti alimentati con collegamenti esterni a vista.

Impianti:

Gi impianti compresi all'interno nell'unità immobiliare risultano i seguenti:

- carro ponte su una capata interna al Laboratorio "Omis da 5 tonnellate"

- riscaldamento laboratorio con tre generatori d'aria calda a scambio diretto alimentati a metano per il riscaldamento e il rinnovo d'aria posizionati sulla parete est (tipo Robur).
- riscaldamento zona uffici con mobiletti ventil;
- caldaia autonoma a gas metano con radiatori metallici per zona spogliatoi e bagni

Lo scrivente non ha la possibilità di effettuare alcuna verifica sulla funzionalità e regolarità degli impianti che risultano all'interno dell'edificio.

Stato di manutenzione e criticità rilevate

L'immobile si presenta in condizioni generali coerenti con la sua vetustà. Non risultano interventi significativi di manutenzione straordinaria o ammodernamento.

Si segnalano:

- Infiltrazioni per probabile umidità di risalita ai piedi delle murature soprattutto in quelle in prossimità dei muri perimetrali che causano il distacco della tinteggiatura e anche dell'intonaco.

0.20. lotto 01_criteri di stima adottati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

0.21. lotto 01_valore stimato

Si ritiene di operare una differenziazione di prezzo tra la parte a capannone e la parte ad uffici e spogliatoio dotate di differenti finiture, ne deriva la seguente valorizzazione:

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq) / cat.	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
b	capannone	T	887	I	887	450,00	399.150,00
c	uffici	T	173,00	I	173	500,00	86.500,00
	costi di regolarizzazione edilizia						4.000,00
	valore finale di stima						481.650,00

valore stimato del bene allo stato attuale comprensivo della quota parte condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.: € 481.650,00 (quattrocentottantunmilaseicentocinquanta/00) arrotondati.

Detrazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – 15% euro 72.225,00 arrotondati. Valore finale da porre a base d'asta per la quota di proprietà di 1/1 euro 410.000,00 arrotondati.

Il più probabile valore di stima della quota di immobile riferita alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, comprensiva della quota condominiale ai sensi dell'art. 1117 del CC, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00)**.

allegati – parte integrante dell'elaborato

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali
4. Elaborato planimetrico
5. Elenco subalterni
6. Planimetria catastale
7. Indicazioni urbanistiche

8. Concessione edilizia
9. Richiesta di agibilità
10. Tavole grafiche di progetto
11. Segnalazione certificata di attività edilizia
12. Relazione scia a sanatoria
13. Tavole grafiche allegate alla scia
14. Attestato di Prestazione Energetica
15. Atto di provenienza

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Padova, lì 23 ottobre 2025

Mauro Bassini architetto

Mauro Bassini
