

Tribunale Ordinario di Padova
Sezione Civile e Fallimentare
Giudice Delegato | Dott.ssa Alessandra Pasqualetto
Curatore del Fallimento | Dott. Luca Vindigni

Fallimento n. 66/2018

**NASTRIFICIO FINAT SAS D BRUNO E
DANILO CASINI & C. IN LIQUIDAZIONE**

Beni immobili a Piove di Sacco (PD) e a Camaiore (LU)

Febbraio 2026

mauro bassini architetto

indice dei capitoli

0.1.	premesse generali.....	5
0.2.	incarico	5
0.3.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	6
0.4.	limiti.....	6
0.5.	assunzioni.....	7
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	8

0.1.	LOTTO 01 unità immobiliare a destinazione commerciale in via Roma 69 a Piove di Sacco PD	10
0.2.	lotto 01_ diritto venduto.....	10
0.3.	lotto 01_ubicazione dei beni.....	10
0.4.	lotto 01_qualità dei beni.....	10
0.5.	lotto 01_composizione.....	11
0.6.	lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.	11
0.7.	lotto 01_correttezza dell'accatastamento.....	12
0.8.	lotto 01_confini catastali dei beni.	12
0.9.	lotto 01_proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà	13
0.10.	lotto 01_provenienza dei beni.	13
0.11.	lotto 01_occupazione stato locativo congruità del canone	13
0.12.	lotto 01_condominio.....	14
0.13.	lotto 01_formalità pregiudizievoli.....	14
0.14.	lotto 01_Storia catastale	16
0.15.	lotto 01_destinazione urbanistica delle aree	17
0.16.	lotto 01_pratiche edilizie rilasciate	19
0.17.	lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	20
0.18.	lotto 01_attestazione di prestazione energetica	21
0.19.	lotto 01_descrizione del bene	21
0.20.	lotto 01_criteri di stima adottati.	24
0.21.	lotto 01_valore stimato	26

0.1.	LOTTO 02 unità immobiliare a destinazione commerciale in via Roma 73 a Piove di Sacco PD.....	29
-------------	--	-----------

0.2.	lotto 02_ diritto venduto	29
0.3.	lotto 02_ ubicazione dei beni	29
0.4.	lotto 02_ qualità dei beni	29
0.5.	lotto 02_ composizione	30
0.6.	lotto 02_ identificazione catastale odierna dei beni.....	30
0.7.	lotto 02_ correttezza dell'accatastamento.	31
0.8.	lotto 02_ confini catastali dei beni.....	32
0.9.	lotto 02_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà.....	32
0.10.	lotto 021_ provenienza dei beni.	32
0.11.	lotto 02_ occupazione stato locativo congruità del canone.....	33
0.12.	lotto 02_ condominio	34
0.13.	lotto 01_ formalità pregiudizievoli.....	34
0.14.	lotto 02_ Storia catastale.....	36
0.15.	lotto 01_ destinazione urbanistica delle aree	37
0.16.	lotto 02_ pratiche edilizie rilasciate.....	38
0.17.	lotto 02_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	39
0.18.	lotto 02_ attestazione di prestazione energetica	41
0.19.	lotto 02_ descrizione del bene.....	41
0.20.	lotto 02_ criteri di stima adottati.....	44
0.21.	lotto 02_ valore stimato	46
0.1.	LOTTO 03 Unità con destinazione residenziale al piano terra di via Castello n. 25 nel comune di Camaione provincia di Lucca;.....	48
0.1.	lotto 03_ diritto venduto	48
0.2.	lotto 03_ ubicazione dei beni	48
0.3.	lotto 03_ qualità dei beni.....	49
0.4.	lotto 03_ composizione	49
0.5.	lotto 03_ identificazione catastale odierna dei beni.....	50
0.6.	lotto 03_ correttezza dell'accatastamento.	51
0.7.	lotto 03_ confini catastali dei beni.....	51
0.8.	lotto 02_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà.....	51
0.9.	lotto 03_ provenienza dei beni.....	52
0.10.	lotto 03_ occupazione stato locativo congruità del canone.....	54
0.11.	lotto 03_ condominio	54

0.12.	lotto 03_formalità pregiudizievoli	54
0.13.	lotto 03_Storia catastale.....	56
0.14.	lotto 03_destinazione urbanistica delle aree.....	57
0.15.	lotto 03_pratiche edilizie rilasciate.....	59
0.16.	lotto 03_attestazione di prestazione energetica	60
0.17.	lotto 03_descrizione del bene.....	61
0.18.	lotto 03_criteri di stima adottati.	64
0.19.	lotto 03_valore stimato.....	66
.	allegati – parte integrante dell’elaborato	68

0.1. premesse generali

0.2. incarico

Con incarico del 25 febbraio 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 alla redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare in capo al sig. costituito da due
unità ad uso commerciale a Piove di Sacco (PD) e da una unità immobiliare ad uso residenziale a Camaione (LU).

I beni immobili nelle disponibilità della Procedura sono riferiti alla procedura **NASTRIFICIO FINAT SAS D BRUNO E DANILO CASINI & C. IN LIQUIDAZIONE** con sede legale in Creazzo (VI), via Zambon n. 29, cod. fisc. 01488660281, già con sede in Vigonza (PD) via Pastore n. 3, avente ad oggetto l'attività di produzione e commercializzazione di nastri e frecce elastiche o meno in genere, di filo elastico ricoperto in genere, legalmente rappresentata dal Liquidatore Oliva Medin Davide, nato a Vicenza il 05.03.1968, residente a Creazzo (VI) in via Zambon n. 29, e del socio accomandatario in proprio Casini Danilo, nato a Piove di Sacco (PD) il 14.10.1955, cod. Fisc. CSNDNL55R4G693U, residente ad Andra (BA) in via Cortato n. 711.

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

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

0.3. accertamenti, indagini ed attività eseguite

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

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti dalla procedura, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita degli stessi;
- richiedere agli archivi tecnico comunali di Pieve di Sacco (PD) e di Camaiore (LU) 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 tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

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

0.4. limiti

- 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.

0.5. assunzioni

- C. 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.
- D. Si assume che la superficie catastale dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- E. 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.
- F. 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).
- G. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- H. 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 tre distinti lotti.

LOTTO 01

Unità con destinazione commerciale al piano terra e interrato in via Roma n. 69 a Pieve di Sacco (PD);

Dati di superficie: totale 88 mq

Identificazione catastale: Foglio 27 Particella 1026 sub 21-28

intestazione catastale:

- nato a _____ il _____

- Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

LOTTO 02

Unità con destinazione commerciale al piano terra in via Roma n. 73 a Pieve di Sacco (PD);

Dati di superficie: totale 43 mq

Identificazione catastale: Foglio 27 Particella 1026 sub 22

intestazione catastale:

- nato a _____ il _____

- Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

LOTTO 03

Unità con destinazione residenziale al piano terra di via Castello n. 25 nel comune di Camaiore provincia di Lucca;

Dati di superficie: totale 131 mq

Identificazione catastale: Foglio 2 Particella 332-330 sub 1-11

intestazione catastale:

- nato a _____ il _____

- Diritto di: Proprieta' per 1/2.

– nata a

il : - Diritto di: Proprieta' per 1/2.

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

o.1. LOTTO 01 | unità immobiliare a destinazione commerciale in via Roma 69 a Piove di Sacco PD

o.2. lotto 01_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

– Comune di Piove di Sacco (PD)

Catasto Fabbricati, Foglio 27 particella 1026, sub 21-28.

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.

o.3. lotto 01_ubicazione dei beni

Comune di Piove di Sacco PD, via Roma n. 69, unità immobiliare con destinazione commerciale sita al piano terra e interrato e prospetta su portico ad uso pubblico -

Coordinate geografiche: 45°17'45.6"N 12°02'13.3"E
(<https://maps.app.goo.gl/g2Cjfb69o2hHXtFj8>).

o.4. lotto 01_qualità dei beni

Si tratta di un immobile a destinazione commerciale individuato in censo con la Categoria C/1 “Negozi e Botteghe”, insediato nel centro urbano consolidato di Piove di Sacco lungo via Roma, si inserisce in un contesto edilizio di impianto storico, caratterizzato da continuità del fronte stradale e prevalente destinazione commerciale al piano terra.

L'edificio, presumibilmente di epoca primo-novecentesca con successive ristrutturazioni, presenta tipologia in linea a sviluppo pluripiano, con portico ad

archi al piano terra e facciata intonacata con aperture regolari ed elementi decorativi tradizionali. Il linguaggio architettonico risulta coerente con il contesto urbano circostante.

Lo stato manutentivo appare complessivamente discreto. L'immobile riveste un interesse urbano di medio livello, contribuendo alla qualificazione del tessuto centrale e al valore commerciale della via.

0.5. lotto 01_composizione

Trattasi di una unità immobiliare autonoma con destinazione commerciale, accesso dal sottoportico e vetrina su strada, come raffigurato nella planimetria catastale il bene si sviluppa con un impianto distributivo semplice e funzionale, articolato in un ambiente principale destinato alla vendita/esposizione, direttamente accessibile dal fronte strada. Gli spazi di servizio (retro, deposito e servizi igienici) risultano collocati in posizione arretrata rispetto all'area aperta al pubblico, garantendo una chiara separazione tra zona operativa e area clienti; al piano interrato è presente un ripostiglio con volta a botte e mattoni con faccia a vista, lo spazio viene utilizzato come deposito – magazzino.

La distribuzione interna appare razionale e coerente con la destinazione commerciale, con percorsi fluidi e adeguata fruibilità degli spazi.

0.6. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 26.01.2026

Unità immobiliare così distinta in censo

Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 21-28

Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 63 mq, Superficie Catastale totale 88 mq,

Rendita: Euro 1.177,83

Indirizzo: VIA ROMA n. 63 Piano S1-T

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIOVE DI SACCO(PD)

Foglio 27 Particella 1026, superficie catastale mq 557.

Intestazione attuale dell'immobile

_____ nato a _____ il 1 _____ (C.F. _____), Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

o.7. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

I limiti del perimetro dell'immobile sono materialmente identificati dalle pareti di confine e si ritiene che tale situazione sia rappresentativa dell'effettiva proprietà del bene; la rappresentazione grafica delle parti interne risulta coerente con lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo, si rilevano alcune lievi discrepanze che non incidono sulla rendita catastale del bene e sono pertanto da considerare non rilevanti (posizione dell'ingresso sulla vetrina esterna). Si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione degli stessi. La rappresentazione grafica dell'edificio nella scheda catastale sembra essere coerente con lo stato dei luoghi (non è presente l'elaborato planimetrico).

Il civico corretto rilevato in loco è il 69 e non il 63 indicato nella visura catastale.

o.8. lotto 01_ confini catastali dei beni.

In assenza di elaborato planimetrico, i confini catastali vengono ricavati dalla mappa (allegato 1). Con riferimento alla particella 1026 si individuano i seguenti confini catastali:

- a nord con le particelle 1549, 1494, 1493;
- a est con le particelle 100, 752, strada pubblica via Roma;
- a sud con strada pubblico via Roma;
- a ovest con la particella 98.

0.9. lotto 01_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta intestataria per averlo acquistato con il seguente atto di compravendita:

_____ nato a _____ (PD) il _____ – Codice Fiscale _____
_____ – proprietà 1/1

Atto di compravendita in data 30.12.2004 Rep. 75.807 Notaio Maria Leotta in Pieve di Sacco PD trascritto in data 14.01.2005 RP. 984 RG 1568 con il quale la società “Nastrificio Finat s.n.c. di Casini Danilo & C.” ha ceduto e venduto al signor _____ gli immobili di cui alla presente relazione.

ATTUALE PROPRIETARIO

0.10. lotto 01_provenienza dei beni.

Atto di compravendita in data 30.12.2004 Rep. 75.807 Notaio Maria Leotta in Pieve di Sacco PD trascritto in data 14.01.2005 RP. 984 RG 1568 con il quale la società “Nastrificio Finat s.n.c. di Casini Danilo & C.” ha ceduto e venduto al : _____ gli immobili di cui alla presente relazione.

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25.02.2025 l'immobile risultava locato e normalmente utilizzato, allo scrivente è stata fornita una copia del contratto di locazione che risulta allegato al presente elaborato.

Contratto originario sottoscritto in data 11.10.2005 tra i signori _____ e la società LA CASA DI CRILU' di Magro Luigi & C. S.N.C.

Oggetto: l'immobile ad uso commerciale sito in Pieve di Sacco - via Roma n. 69.
Durata: la locazione avrà durata di anni sei (6) con decorrenza dal 1.10.2005 e potrà essere automaticamente rinnovata per uguale periodo. La Conduttrice ha la facoltà

di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, L. 392/78, dandone preavviso a mezzo raccomandata A.R. almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire.

Canone: il canone di locazione era stato concordato in € 24.000,00 (ventiquattromila) annui, da corrispondersi dalla Conduttrice al Locatore in numero 12 rate mensili anticipate di € 2.000,00 ciascuna, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente secondo le variazioni comunicate dall'ISTAT nella misura massima consentita dalla legge, pari al 75% delle variazioni accertate dal medesimo ISTAT; il contratto originario risulta registrato a Padova il 18.10.2005 al n. 5913. Allo scrivente non sono state consegnate disdette o aggiornamenti del contratto.

0.12. lotto 01_condominio

Allo scrivente non risulta agli atti una formale gestione condominiale dell'unità immobiliare, essa risulta inserita all'interno di un edificio di più ampie dimensioni ma è dotata di accesso e utenze autonome; restano comunque previste quote condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

0.13. lotto 01_formalità pregiudizievoli

Sul bene suddetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

AGGIORNAMENTO AL 27.01.2026

Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 21-28

Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 63 mq, Superficie Catastale totale 88 mq,

Rendita: Euro 1.177,83 - Indirizzo: VIA ROMA n. 63 Piano S1-T

unità facente parte del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di PIOVE DI SACCO(PD), Foglio 27 Particella 1026, superficie catastale mq 557.

- ISCRIZIONE CONTRO del 01.08.2016 – R.P. 4909 R.G. 26842
Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 6530/2016 del 19/07/2016
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Immobili siti a Piove di Sacco (PD). Annotazione n. 1238 del 12/02/2019.
A favore: Banca di credito Cooperativo di Pove di Sacco (PD)
Contro: nato il a (PD) C.F.
per il diritto di proprietà 1/1
Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati
Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 21-28 Categoria C/1.
- ISCRIZIONE CONTRO del 12.09.2017 – R.P. 5962 R.G. 34714
Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 5585/2017 del 26/07/2017
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Immobili siti a Piove di Sacco (PD).
A favore: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. (PD)
Contro: nato il a (PD) C.F.
per il diritto di proprietà 1/1
Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati
Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 21-28 Categoria C/1.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23.12.2021 – R.P. 36709 R.G. 55248
Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 66 del 09/09/2021
Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA D FALLIMENTO
Immobili siti a Piove di Sacco (PD).

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di Bruno Casini quale socio ill.te responsabile della società Nastrificio Finat s.a.s di Bruno e Danilo Casini & C.

Contro: nato C.F.
per il diritto di proprietà 1/1

Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati
Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 21-28 Categoria C/1.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23.12.2025 – R.P. 35499 R.G. 51116

Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 102 del 09/09/2021

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA D FALLIMENTO

Immobili siti a Piove di Sacco (PD).

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di Bruno Casini quale socio ill.te responsabile della società Nastrificio Finat s.a.s di Bruno e Danilo Casini & C. in liquidazione e del socio ill.te responsabile Bruno Casini.

Contro: nato il C.F.
per il diritto di proprietà 1/1

Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati
Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 21-28 Categoria C/1.

0.14. lotto 01_Storia catastale

Storia catastale dell'immobile.

Comune: Piove di Sacco (PD)

Catasto Fabbricati – Foglio 27 – Particella 1026 – Subalterno 21

Categoria: C/1 (Negozzi e botteghe) - Classe: 6 - Consistenza: 63 mq

Superficie catastale: 88 mq

Rendita catastale: € 1.177,83

Ubicazione: Via Roma n. 63 – Piano S1-T

- **Situazione catastale attuale (dal 01/02/2016)**

L'unità immobiliare risulta censita al Foglio 27, Particella 1026, Subalterno 21, con intestazione a:

....., proprietario per 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

L'attuale identificativo catastale deriva da una bonifica dell'identificativo catastale (Pratica n. PD0015904 del 01/02/2016), con mantenimento di categoria, classe, consistenza e rendita.

- **Precedente identificativo catastale (dal 01/02/2016)**

L'unità deriva dalla precedente iscrizione al Foglio 27 – Particella 98 – Subalterno 21, aggiornata tramite pratica di bonifica identificativo catastale (Pratica n. PD0015897 del 01/02/2016), a seguito di allineamento delle mappe catastali.

- **Aggiornamento superfici (dal 09/11/2015)**

In data 09/11/2015, è stata effettuata una variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie, senza modifiche alla rendita o alla categoria.

- **Variazione di classamento (dal 01/11/2004)**

Con pratica n. PD0254165 del 01/11/2004, l'immobile ha subito una variazione nel classamento, mantenendo la categoria C/1, classe 6, consistenza 63 mq e rendita € 1.177,83.

- **Nota sulle unità catastali soppresse**

L'attuale unità deriva dalla soppressione e riorganizzazione di precedenti subalterni (Foglio 27, Particelle 98 e 99), a seguito di operazioni di riallineamento catastale e variazioni planimetriche.

0.15. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Piove di Sacco il 4 febbraio 2026 risulta quanto segue:

il terreno sito nel comune di Piove di Sacco al Foglio 27 mappale n. 1026 è destinato dal Piano Regolatore Comunale:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

Foglio 27 mappale n. 1026:

Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 32 di tipo urbano a dominanza residenziale con identificativo progressivo di riferimento IR10 – Piove Centro (art. 53 delle Norme di Attuazione) interessato dalla presenza dalle seguenti invarianti:

- invarianti storico-monumentali (art. 12 delle Norme di Attuazione: elementi puntuali – edifici storico monumentali;
- azioni strategiche (art. 14 delle Norme di Attuazione): centri storici e aree di urbanizzazione consolidata con sovrapposto parzialmente cono visuale.

- Piano degli Interventi (PI):

Foglio 27 mappale n. 1026:

Zona A del Centro storico (art. 2 delle N.T.O.) con inseriti:

- un edificio di particolare pregio storico-ambientale (art. 3 delle N.T.O.) di categoria A1 e con numerazione progressiva di riferimento A1/165;
- un edificio a conservazione volumetrica – cat. B/1 (art. 5 delle N.T.O.);
- spazio aperto di pertinenza dell'edificato.

L'area in oggetto è inserita:

- all'interno di perimetro del centro storico e del centro abitato (art. 35 delle N.T.O.).
- all'interno della perimetrazione del vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs 42/2004 relativo a "Casa del secolo XV con colonne ed arcate in terracotta".

Con riferimento al PIANO di GESTIONE del RISCHIO di ALLUVIONI per il periodo 2021-2027, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 e pubblicato in G.U. n. 31 del 07/02/2023 e successivi aggiornamenti, i mappali ricadono in area a pericolosità idraulica moderata P1 con rischio idraulico medio R2.

o.16. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate

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

Dalla documentazione agli atti si desume che la costruzione del fabbricato sul quale insiste l'immobile in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente a tale data sono stati rilasciati dal comune di Piove di Sacco i seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia 139/91 e n. 5133 di prot. Del 15.07.1991 per restauro e adeguamento igienico sanitario di un edificio commerciale e residenziale;
- concessione edilizia n. 139/91A e n. 18372 di prot. Del 25.07.1995, per proroga di un anno della suddetta concessione;
- concessione edilizia n. 589/199 e n. 25705/TM di prot. Del 17.11.1999, per completamento lavori del fabbricato ad uso residenziale e commerciale di cui alla suddetta concessione n. 193/1991 relativamente al piano interrato e terra;
- certificato di agibilità n. 4759 e n. 6363MT di prot. del 11.04.2000 (relativo al negozio dl piano terra di cui al mapp 98/12 e 99/21).
- Permesso di costruire 370/2003 del 07.01.2004, per esecuzione dei lavori in variante alla C.E. 139/91 e 589/99, di restauro e adeguamento igienico sanitario di un edificio residenziale/commerciale, per modifiche e mancata esecuzione di alcuni interventi nonché per il completamento di opere interne di finitura e ristrutturazione del corpo accessorio.
- certificato di agibilità n. 5408 di prot. del 14.04.2005, riferimento pratica edilizia 370/2003.

Si segnala che il bene immobile oggetto della presente valutazione è sottoposto a vincolo culturale, ai sensi della normativa di tutela dei beni culturali, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nonché in

forza dei provvedimenti emanati ai sensi della Legge 20 giugno 1909, n. 364, e del Regio Decreto 7 settembre 1929.

0.17. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

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

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

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

Si rileva, tuttavia, che si tratta di un impianto antico che non ha subito variazioni di consistenza rispetto all'ultimo progetto approvato, che eventuali lievi discostamenti dimensionali possono essere attribuiti alla irregolarità in pianta dell'immobile, oltre alle non perfette complanarità delle superfici murare interne.

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

Si precisa, infine, che lo scrivente non ha possibilità di verifica in merito al corretto funzionamento e alla conformità degli impianti rispetto alla normativa vigente. Si ricorda che la presente valutazione è riferita allo stato attuale dei luoghi, così come

rilevato, e che l'alienazione dell'immobile avviene a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

0.18. lotto 01_attestazione di prestazione energetica

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

In assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica e in mancanza di rilievi strumentali e verifiche tecniche approfondite, sulla base delle caratteristiche costruttive, dell'epoca di realizzazione e delle tipologie dei materiali presumibilmente impiegati, si ritiene in via meramente indicativa e non vincolante che il bene possa essere riconducibile alle classi energetiche più basse, verosimilmente F o G.

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

0.19. lotto 01_descrizione del bene

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il Comune di Piove di Sacco è situato nella parte sud-orientale della Provincia di Padova, all'interno dell'area denominata Saccisica, contesto territoriale storicamente caratterizzato da insediamenti urbani di origine medievale e da un'organizzazione territoriale a vocazione agricola, oggi affiancata da funzioni residenziali, commerciali e di servizio.

Il centro abitato di Piove di Sacco rappresenta un polo urbano di riferimento per i comuni limitrofi, svolgendo un ruolo di centralità sotto il profilo amministrativo, commerciale e dei servizi. Il territorio comunale risulta ben collegato ai principali centri della provincia, in particolare Padova, Venezia e l'area della Riviera del Brenta, grazie a una rete infrastrutturale articolata che comprende viabilità ordinaria, collegamenti ferroviari e servizi di trasporto pubblico.

Il tessuto urbano del capoluogo si caratterizza per la presenza di un centro storico consolidato, con edifici di impianto tradizionale e strade a vocazione prevalentemente pedonale e commerciale, attorno al quale si sviluppano aree residenziali più recenti e zone destinate ad attività produttive e artigianali.

Dal punto di vista economico, Piove di Sacco presenta un contesto dinamico e diversificato, con una diffusa presenza di attività commerciali di vicinato, servizi alla persona, studi professionali e piccole-medie imprese. La dotazione di servizi pubblici, scolastici, sanitari e amministrativi risulta completa e adeguata al ruolo di centro comprensoriale.

Il bene oggetto di perizia è costituito da unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Piove di Sacco (PD), in Via Roma n. 69, Coordinate Google 45°17'45.5"N 12°02'13.5"E; (<https://maps.app.goo.gl/CJZJdWxUbE5zhcMK8>) inserita nel tessuto urbano centrale del capoluogo.

La via rappresenta uno dei principali assi commerciali e pedonali della città, caratterizzata da edifici storici a destinazione mista residenziale–commerciale, con presenza diffusa di attività di vicinato, servizi e spazi pubblici; il portico sul quale affaccia l'attività è considerato con maggior flusso pedonale e con maggior attrattività commerciale rispetto al suo omologo.

La zona risulta ottimamente servita da infrastrutture, trasporti pubblici e parcheggi nelle immediate vicinanze, con elevata visibilità e buona accessibilità pedonale.

L'immobile è inserito in un fabbricato di impianto storico, con caratteristiche architettoniche tradizionali, sviluppato su più livelli.

Descrizione dell'impianto distributivo

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, così articolati:

Piano Terra (T):

destinato a locale commerciale con vetrina su via Roma, costituente l'accesso principale al negozio. Il piano è caratterizzato da ambiente principale di vendita, con altezze interne generose e presenza di travi a vista, che conferiscono pregio e

carattere all'ambiente. È presente anche un antibagno e bagno con un adiacente locale retro negozio.

Piano Interrato (S1):

collegato internamente tramite scala, utilizzato come locale di servizio/deposito. Tale livello è caratterizzato da volta a botte in muratura di mattoni faccia a vista, elemento tipico dell'edilizia storica locale, che ne accresce il valore architettonico e testimoniale.

La distribuzione interna risulta funzionale all'uso commerciale, con chiara distinzione tra area di vendita e spazi accessori.

Descrizione generale delle finiture

A seguito del sopralluogo e dalle immagini allegate alla presente si rilevano le seguenti finiture, meglio leggibili dalla documentazione fotografica allegata.

Pavimentazioni: piano terra - pavimentazione in terrazzo alla veneziana con semina classica, colori caldi, coerente con l'uso commerciale, materiale resistente all'usura; pavimento e rivestimento bagno e anti in materiale ceramica.

piano interrato: pavimentazione in laterizio/cotto, lavorato a spina di pesce in linea con il carattere storico degli ambienti interrati.

Pareti: piano terra: pareti intonacate e tinteggiate; piano interrato: murature in parte intonacate e in parte con mattoni a vista. Soffitti: piano terra: travi lignee a vista; piano interrato: volta a botte in laterizio faccia a vista.

Infissi: vetrina su strada con serramenti idonei all'uso commerciale; porte interne di tipo tradizionale.

Nel complesso le finiture risultano coerenti con la tipologia dell'immobile, con una commistione di elementi storici e funzionali, nel complesso il bene si trova in uno stato di conservazione e manutenzione ordinario.

Descrizione generale degli impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

Impianto di climatizzazione estiva:

presenza di uno split per aria fredda, con motore esterno installato nel cortile retrostante.

Impianto di riscaldamento:

costituito da n. 2 termoconvettori installati al piano terra del negozio.

Produzione di acqua calda sanitaria: garantita da caldaia dedicata.

Impianto elettrico:

presente e funzionale, adeguato all'uso commerciale (non oggetto di verifica di conformità nella presente descrizione). Presente una pompa di sollevamento ad immersione nel piano interrato.

Gli impianti risultano funzionali, seppur riconducibili a dotazioni non di nuova realizzazione.

Stato di conservazione complessivo

L'immobile si presenta in stato di conservazione complessivamente discreto/buono, compatibile con l'epoca di costruzione e ristrutturazione del fabbricato e con l'uso commerciale in atto. Gli ambienti risultano funzionali e utilizzabili, con presenza di elementi architettonici di pregio (volte, murature in laterizio faccia a vista, travi lignee), che valorizzano il bene nel contesto del centro storico.

Eventuali interventi futuri potranno essere orientati a un aggiornamento delle finiture e degli impianti, senza necessità di opere strutturali rilevanti e compatibilmente con il vincolo della soprintendenza che insiste sull'edificio.

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

Unità immobiliare con destinazione commerciale al piano terra e interrato

Via Roma n. 69 – Piove di Sacco (PD)

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1

lo scrivente ha ritenuto sulla scorta della propria esperienza professionale di effettuare alcune considerazioni oggettive nell'individuazione del prezzo unitario di riferimento. Si tratta di un bene che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche gode di discreta appetibilità commerciale, considerato che verrà venduto attraverso un procedimento di

asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (- 10%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

rif.nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
1	negozio	T	65,00	1	65,00		-
2	ripostiglio	S1	44,50	0,5	22,25		-
6	LOTTO 1	quota di proprietà 1/1			87,25	2.000,00	174.500,00
7	Valore di stima arrotondato						175.000,00

valore stimato del bene allo stato attuale comprensivo della quota parte condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.: € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00) arrotondati.

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

– 15% euro 26.250,00 arrotondati.

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

euro 149.000,00 arrotondati (centoquarantanovemila/00).

Il più probabile valore di stima della quota di immobile riferita alla procedura, da considerarsi a corpo e non a misura, comprensiva della quota condominiale ai sensi

dell'art. 1117 del CC, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi **euro 149.000,00 arrotondati (centoquarantanovemila/00).**

0.1. LOTTO 02 | unità immobiliare a destinazione commerciale in via Roma 73 a Piove di Sacco PD

0.2. lotto 02_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Comune di Piove di Sacco (PD)

Catasto Fabbricati, Foglio 27 particella 1026, sub 22.

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 02_ubicazione dei beni

Comune di Piove di Sacco PD, via Roma n. 73, unità immobiliare con destinazione commerciale sita al piano terra, prospetta su portico ad uso pubblico - Coordinate geografiche:

45°17'45.6"N

12°02'13.3"E

(<https://maps.app.goo.gl/g2Cjfb69o2hHXtFj8>).

0.4. lotto 02_qualità dei beni

Si tratta di un immobile a destinazione commerciale individuato in censo con la Categoria C/1 "Negozi e Botteghe", si sviluppa al piano terra con vetrina nel sottoportico, insediato nel centro urbano consolidato di Piove di Sacco lungo via Roma, si inserisce in un contesto edilizio di impianto storico, caratterizzato da continuità del fronte stradale e prevalente destinazione commerciale al piano terra. L'edificio, presumibilmente di epoca primo-novecentesca con successive ristrutturazioni, presenta tipologia in linea a sviluppo pluripiano, con portico ad

archi al piano terra e facciata intonacata con aperture regolari ed elementi decorativi tradizionali. Il linguaggio architettonico risulta coerente con il contesto urbano circostante.

Lo stato manutentivo appare complessivamente buono. L'immobile riveste un interesse urbano di medio livello, contribuendo alla qualificazione del tessuto centrale e al valore commerciale della via.

0.5. lotto 02_composizione

Trattasi di una unità immobiliare autonoma con destinazione commerciale, accesso dal sottoportico e vetrina su strada, come raffigurato nella planimetria catastale il bene si sviluppa con un impianto distributivo semplice e funzionale, articolato in un ambiente principale destinato alla vendita/esposizione, direttamente accessibile dal fronte strada e un "retro" adibito a ufficio con i servizi igienici annessi. Gli spazi di servizio (retro e servizi igienici) risultano collocati in posizione arretrata rispetto all'area aperta al pubblico, garantendo una chiara separazione tra zona operativa e area clienti. La distribuzione interna appare razionale e coerente con la destinazione commerciale, con percorsi fluidi e adeguata fruibilità degli spazi.

0.6. lotto 02_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 26.01.2026

Unità immobiliare così distinta in censo

Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 22

Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale totale 43 mq,

Rendita: Euro 635,66

Indirizzo: VIA ROMA n. 63 Piano T

Nota: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl. 27 pla. 99 sub 22 per allineamento mappe -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIOVE DI SACCO(PD)

Foglio 27 Particella 1026, superficie catastale mq 557.

Intestazione attuale dell'immobile

_____ nato a I _____ il _____ (C.F. _____), Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

0.7. lotto 02_ correttezza dell'accatastamento.

I limiti del perimetro dell'immobile sono materialmente identificati dalle pareti di confine e si ritiene che tale situazione sia rappresentativa dell'effettiva proprietà del bene; la rappresentazione grafica delle parti interne risulta coerente con lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo. Si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione degli stessi. La rappresentazione grafica dell'edificio nella scheda catastale sembra essere coerente con lo stato dei luoghi (non è presente l'elaborato planimetrico). Il civico corretto rilevato in loco è il 73 e non il 63 indicato nella visura catastale.

Nel vano disimpegno di collegamento tra negozio e retro negozio l'altezza non corrisponde a quella indicata nella scheda. L'altezza indicata è nettamente inferiore a quella rilevata in loco; costo presunto per deposito nuova scheda **euro 700,00** (oltre IVA e cassa).

o.8. lotto 02_confini catastali dei beni.

In assenza di elaborato planimetrico, i confini catastali vengono ricavati dalla mappa (allegato 1). Con riferimento alla particella 1026 si individuano i seguenti confini catastali:

- a nord con le particelle 1549, 1494, 1493;
- a est con le particelle 100, 752, strada pubblica via Roma;
- a sud con strada pubblico via Roma;
- a ovest con la particella 98.

o.9. lotto 02_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta intestataria per averlo acquistato con il seguente atto di compravendita:

nato a (PD) il – Codice Fiscale
– proprietà 1/1

Atto di compravendita in data 30.12.2004 Rep. 75.807 Notaio Maria Leotta in Pieve di Sacco PD trascritto in data 14.01.2005 RP. 984 RG 1568 con il quale la società “Nastrificio Finat s.n.c. di Casini Danilo & C.” ha ceduto e venduto al signor
gli immobili di cui alla presente relazione.

ATTUALE PROPRIETARIO

o.10. lotto 021_provenienza dei beni.

Atto di compravendita in data 30.12.2004 Rep. 75.807 Notaio Maria Leotta in Pieve di Sacco PD trascritto in data 14.01.2005 RP. 984 RG 1568 con il quale la società “Nastrificio Finat s.n.c. di Casini Danilo & C.” ha ceduto e venduto al signor
gli immobili di cui alla presente relazione.

0.11. lotto 02_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25.02.2025 l'immobile risultava locato e normalmente utilizzato, allo scrivente è stata fornita una copia del contratto di locazione che risulta allegata al presente elaborato.

Contratto originario sottoscritto in data 27.10.2016 tra i signori _____ e la Società Zelger Veneto S.r.l. con sede in Bolzano, via Roma 18/M, P.iva e Codice Fiscale 02925880219. Per comodità di lettura si riportano a seguire i principali dati del contratto di locazione che potrà essere letto per esteso nella sezione allegati.

Oggetto: n. 1 negozio della superficie di mq. 34 circa sito in Comune di Piove di Sacco (PD) in via Roma n. 73, catastalmente identificato al N.C.E.U., comune di Piove di Sacco, foglio 27, part. 1026, sub. 22, cat. C/1, Classe 6, Rendita Euro 635,66.

Durata: La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a cominciare dal 01/11/2016 per terminare il giorno 31/10/2022. Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni salvo disdetta nei termini di legge. La parte Conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Canone: Il canone di locazione viene complessivamente, convenuto in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) annue, e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00 (mille/00) a partire dal mese di dicembre 2016.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente secondo le variazioni comunicate dall'ISTAT nella misura massima consentita dalla legge, pari al 75% delle variazioni accertate dal medesimo ISTAT;

Nel contratto originario, seppur sottoscritto dalle parti non risultano registrazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate. Allo scrivente non sono state consegnate disdette o aggiornamenti del contratto di locazione.

0.12. lotto 02_condominio

Allo scrivente non risulta agli atti una formale gestione condominiale dell'unità immobiliare, essa risulta inserita all'interno di un edificio di più ampie dimensioni ma per quanto risulta allo scrivente è dotata di accesso e utenze autonome; restano comunque previste quote condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

0.13. lotto 01_formalità pregiudizievoli

Sul bene suddetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

AGGIORNAMENTO AL 27.01.2026

Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterni 22

Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale totale 43 mq,

Rendita: Euro 635,66 - Indirizzo: VIA ROMA n. 63 Piano S1-T

unità facente parte del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di PIOVE DI SACCO(PD), Foglio 27 Particella 1026, superficie catastale mq 557.

- ISCRIZIONE CONTRO del 01.08.2016 – R.P. 4909 R.G. 26842

Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 6530/2016 del 19/07/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Immobili siti a Piove di Sacco (PD). Annotazione n. 1238 del 12/02/2019.

A favore: Banca di credito Cooperativo di Pove di Sacco (PD)

Contro: nato il 1 a (PD) C.F.

per il diritto di proprietà 1/1

Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterno 22 Categoria C/1- 34 mq – via Roma n. 63, P.T.

- ISCRIZIONE CONTRO del 12.09.2017 – R.P. 5962 R.G. 34714

Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 5585/2017 del 26/07/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Immobili siti a Piove di Sacco (PD).

A favore: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. (PD)

Contro: nato il a (PD) C.F.

per il diritto di proprietà 1/1

Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterno 22 Categoria C/1- 34 mq – via Roma
n. 63, P.T.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23.12.2021 – R.P. 36709 R.G. 55248

Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 66 del 09/09/2021

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA D FALLIMENTO

Immobili siti a Piove di Sacco (PD).

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di Bruno Casini quale socio ill.te responsabile della società Nastrificio Finat s.a.s di Bruno e Danilo Casini & C.

Contro: nato il a (PD) C.F.

per il diritto di proprietà 1/1

Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterno 22 Categoria C/1- 34 mq – via Roma n. 63,
P.T.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23.12.2025 – R.P. 35499 R.G. 51116

Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Rep. 102 del 09/09/2021

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA D FALLIMENTO

Immobili siti a Piove di Sacco (PD).

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di Bruno Casini quale socio ill.te responsabile della società Nastrificio Finat s.a.s di Bruno e Danilo Casini & C. in liquidazione e del socio ill.te responsabile Bruno Casini.

Contro: nato il a (PD) C.F. ,

per il diritto di proprietà 1/1

Immobili: Comune di PIOVE DI SACCO Catasto dei Fabbricati

Foglio 27 Particella 1026 Subalterno 22 Categoria C/1- 34 mq – via Roma n. 63,
P.T.

o.14. lotto 02_Storia catastale

Storia catastale dell'immobile.

Comune: Piove di Sacco (PD)

Catasto Fabbricati – Foglio 27 – Particella 1026 – Subalterno 22

Categoria: C/1 (Negozi e botteghe) - Classe: 6 - Consistenza: 34 mq

Superficie catastale: 43 mq

Rendita catastale: € 635,66

Ubicazione: Via Roma n. 63 – Piano T

La piena proprietà (1000/1000) è in capo a

), in regime di separazione dei beni. Tale diritto deriva da un atto di compravendita del 30/12/2004 (Notaio Maria Leotta, Rep. 75807), registrato il 13/01/2005 e perfezionato con voltura in atti dal 05/02/2013.

A. Periodo 2016 – 2025: Allineamento Mappe

In data 01/02/2016 è stata protocollata la pratica n. PD0015897 per "Bonifica Identificativo Catastale". Questa operazione ha comportato l'aggiornamento dell'identificativo mappale dalla precedente particella 99 all'attuale 1026, al fine di allineare le mappe catastali con il classamento esistente.

B. Periodo 2004 – 2016: Consolidamento e Superfici

- 09/11/2015: Viene inserita in visura la superficie catastale (43 m²).
- 01/11/2004: Si registra una variazione nel classamento (Pratica n. PD0254165), mantenendo la categoria C/1. In questo arco temporale, l'immobile era identificato come Foglio 27, Particella 99, Subalterno 22.

C. Periodo 2003: Costituzione e Ristrutturazione

L'unità immobiliare è stata costituita in data 31/10/2003 a seguito di una pratica di divisione, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (Pratica n. 304833). All'epoca, la proprietà era intestata alla società NASTRIFICIO FINAT SNC DI CASINI DANILO E C.

D. Origini e soppressioni

La conformazione attuale dell'unità deriva dalla soppressione e fusione di diversi cespiti originari. Per una completa analisi della consistenza prima del 2003, occorrerebbe esaminare i registri storici dei seguenti mappali soppressi:

Foglio 27, Particella 98: Subalterni 9 e 11.

Foglio 27, Particella 99: Subalterni 4, 14, 18 e 19.

E. Conclusioni

L'immobile ha mantenuto la destinazione commerciale (C/1) e la medesima rendita (€ 635,66) dal 2003 ad oggi. L'unica variazione sostanziale negli ultimi dieci anni ha riguardato esclusivamente la numerazione della particella per ragioni di allineamento cartografico d'ufficio

0.15. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Piove di Sacco il 4 febbraio 2026 (allegato..) risulta quanto segue:
il terreno sito nel comune di Piove di Sacco al Foglio 27 mappale n. 1026 è destinato dal Piano Regolatore Comunale:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

Foglio 27 mappale n. 1026:

Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 32 di tipo urbano a dominanza residenziale con identificativo progressivo di riferimento IR10 – Piove Centro (art. 53 delle Norme di Attuazione) interessato dalla presenza delle seguenti invarianti:
- invarianti storico-monumentali (art. 12 delle Norme di Attuazione: elementi puntuali – edifici storico monumentali;

- azioni strategiche (art. 14 delle Norme di Attuazione): centri storici e aree di urbanizzazione consolidata con sovrapposto parzialmente cono visuale.

- Piano degli Interventi (PI):

Foglio 27 mappale n. 1026:

Zona A del Centro storico (art. 2 delle N.T.O.) con inseriti:

- un edificio di particolare pregio storico-ambientale (art. 3 delle N.T.O.) di categoria A1 e con numerazione progressiva di riferimento A1/165;
- un edificio a conservazione volumetrica – cat. B/1 (art. 5 delle N.T.O.);
- spazio aperto di pertinenza dell'edificato.

L'area in oggetto è inserita:

- all'interno di perimetro del centro storico e del centro abitato (art. 35 delle N.T.O.).
- all'interno della perimetrazione del vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs 42/2004 relativo a "Casa del secolo XV con colonne ed arcate in terracotta".

Con riferimento al PIANO di GESTIONE del RISCHIO di ALLUVIONI per il periodo 2021-2027, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 e pubblicato in G.U. n. 31 del 07/02/2023 e successivi aggiornamenti, i mappali ricadono in area a pericolosità idraulica moderata P1 con rischio idraulico medio R2.

o.16. lotto 02_pratiche edilizie rilasciate

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

Dalla documentazione agli atti si desume che la costruzione del fabbricato sul quale insiste l'immobile in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente a tale data sono stati rilasciati dal comune di Piove di Sacco i seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia 139/91 e n. 5133 di prot. Del 15.07.1991 per restauro e adeguamento igienico sanitario di un edificio commerciale e residenziale;
- concessione edilizia n. 139/91A e n. 18372 di prot. Del 25.07.1195, per proroga di un anno della suddetta concessione;
- concessione edilizia n. 589/199 e n. 25705/TM di prot. Del 17.11.1999, per completamento lavori del fabbricato ad uso residenziale e commerciale di cui alla suddetta concessione n. 193/1991 relativamente al piano interrato e terra;
- certificato di agibilità n. 4759 e n. 6363MT di prot. del 11.04.2000 (relativo al negozio dl piano terra di cui al mapp 98/12 e 99/21).
- Permesso di costruire 370/2003 del 07.01.2004, per esecuzione dei lavori in variante alla C.E. 139/91 e 589/99, di restauro e adunamento igienico sanitario di un edificio residenziale/commerciale, per modifiche e mancata esecuzione di alcuni interventi nonché per il completamento di opere interne di finitura e ristrutturazione del corpo accessorio.
- certificato di agibilità n. 5408 di prot. del 14.04.2005, riferimento pratica edilizia 370/2003.

Si segnala che il bene immobile oggetto della presente valutazione è sottoposto a vincolo culturale, ai sensi della normativa di tutela dei beni culturali, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nonché in forza dei provvedimenti emanati ai sensi della Legge 20 giugno 1909, n. 364, e del Regio Decreto 7 settembre 1929.

0.17. lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

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

rappresentato nella documentazione progettuale e negli atti autorizzativi depositati presso gli enti competenti.

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

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

Si rileva, tuttavia, che si tratta di un impianto antico che non ha subito variazioni di consistenza rispetto all'ultimo progetto approvato, che eventuali lievi discostamenti dimensionali possono essere attribuiti alla irregolarità in pianta dell'immobile, oltre alle non perfette complanarità delle superfici murare interne.

Tutto ciò premesso, sulla scorta dei riscontri effettuati — per quanto è stato possibile verificare — si attesta la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati progettuali depositati agli atti; unica eccezione riguarda l'altezza interna dei locali, la quale risulta inferiore rispetto a quella di progetto. Si precisa, tuttavia, che tale quota continua a garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente (unica incoerenza riscontrata nell'altezza del vano di collegamento tra negozio e retro negozio che misura un'altezza di ml 189 c.a.). La predetta difformità è presumibilmente riconducibile agli interventi di insonorizzazione e isolamento acustico realizzati per l'ottimale svolgimento dell'attività commerciale specifica.

Al fine di ristabilire la piena conformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Accertamento di Conformità) per la regolarizzazione delle altezze interne (anche del corridoio di collegamento tra il negozio e il retro), atto che potrà ricomprendere anche le lievi variazioni dimensionali in pianta.

Il costo stimato per la presentazione della pratica, comprensiva di sanzione amministrativa e oneri professionali, si quantifica forfettariamente in **circa Euro**

3.000,00 (oltre oneri fiscali e previdenziali), oltre ad **euro indicativi 1.000,00** per lavori (oltre agli oneri fiscali).

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

0.18. lotto 02_attestazione di prestazione energetica

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

In assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica e in mancanza di rilievi strumentali e verifiche tecniche approfondite, sulla base delle caratteristiche costruttive, dell'epoca di realizzazione e delle tipologie dei materiali presumibilmente impiegati, si ritiene in via meramente indicativa e non vincolante che il bene possa essere riconducibile alle classi energetiche più basse, verosimilmente F o G.

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

0.19. lotto 02_descrizione del bene

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il Comune di Piove di Sacco è situato nella parte sud-orientale della Provincia di Padova, all'interno dell'area denominata Saccisica, contesto territoriale storicamente caratterizzato da insediamenti urbani di origine medievale e da un'organizzazione territoriale a vocazione agricola, oggi affiancata da funzioni residenziali, commerciali e di servizio.

Il centro abitato di Piove di Sacco rappresenta un polo urbano di riferimento per i comuni limitrofi, svolgendo un ruolo di centralità sotto il profilo amministrativo, commerciale e dei servizi. Il territorio comunale risulta ben collegato ai principali centri della provincia, in particolare Padova, Venezia e l'area della Riviera del Brenta, grazie a una rete infrastrutturale articolata che comprende viabilità ordinaria, collegamenti ferroviari e servizi di trasporto pubblico.

Il tessuto urbano del capoluogo si caratterizza per la presenza di un centro storico consolidato, con edifici di impianto tradizionale e strade a vocazione prevalentemente pedonale e commerciale, attorno al quale si sviluppano aree residenziali più recenti e zone destinate ad attività produttive e artigianali.

Dal punto di vista economico, Piove di Sacco presenta un contesto dinamico e diversificato, con una diffusa presenza di attività commerciali di vicinato, servizi alla persona, studi professionali e piccole-medie imprese. La dotazione di servizi pubblici, scolastici, sanitari e amministrativi risulta completa e adeguata al ruolo di centro comprensoriale.

Il bene oggetto di perizia è costituito da unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Piove di Sacco (PD), in Via Roma n. 69, Coordinate Google 45°17'45.5"N 12°02'13.5"E; (<https://maps.app.goo.gl/CJZJdWxUbE5zhcMK8>) inserita nel tessuto urbano centrale del capoluogo.

La via rappresenta uno dei principali assi commerciali e pedonali della città, caratterizzata da edifici storici a destinazione mista residenziale–commerciale, con presenza diffusa di attività di vicinato, servizi e spazi pubblici.

La zona risulta ottimamente servita da infrastrutture, trasporti pubblici e parcheggi nelle immediate vicinanze, con elevata visibilità e buona accessibilità pedonale.

L'immobile è inserito in un fabbricato di impianto storico, con caratteristiche architettoniche tradizionali, sviluppato su più livelli.

Descrizione dell'impianto distributivo

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello:

Piano Terra (T):

destinato a locale commerciale con vetrina su via Roma, costituente l'accesso principale al negozio. Il piano è caratterizzato da ambiente principale di vendita, con altezze interne generose e presenza di controsoffitti insonorizzati. È presente anche un antibagno e bagno con un adiacente locale retro negozio adibito ad ufficio. La distribuzione interna risulta funzionale all'uso commerciale, con chiara distinzione tra area di vendita e spazi accessori.

Descrizione generale delle finiture

A seguito del sopralluogo e dalle immagini allegate alla presente si rilevano le seguenti finiture, meglio leggibili dalla documentazione fotografica allegata.

Pavimentazioni: piano terra - pavimentazione in terrazzo alla veneziana con semina classica, colori caldi, coerente con l'uso commerciale, materiale resistente all'usura; pavimento e rivestimento bagno e anti in materiale ceramica.

Pareti: piano terra: pareti intonacate e tinteggiate anche con rivestimenti in cartongesso.

Infissi: vetrina su strada con serramenti idonei all'uso commerciale; porte interne bianche di tipo tradizionale, serramenti in legno con vetrocamera.

Nel complesso le finiture risultano coerenti con la recente ristrutturazione, nel complesso il bene si trova in uno stato di conservazione e manutenzione ordinario.

Descrizione generale degli impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

Impianto di climatizzazione estiva e invernale:

presenza di due split, con motore esterno installato nel cortile retrostante.

Produzione di acqua calda sanitaria: garantita da caldaia dedicata.

Impianto elettrico: presente e funzionale, adeguato all'uso commerciale (non oggetto di verifica di conformità nella presente descrizione).

Gli impianti risultano funzionali, seppur riconducibili a dotazioni non di nuova realizzazione.

Stato di conservazione complessivo

L'immobile si presenta in stato di conservazione complessivamente discreto/buono, compatibile con l'epoca di ristrutturazione e con l'uso commerciale in atto. Gli ambienti risultano funzionali e utilizzabili.

Eventuali interventi futuri potranno essere orientati a un aggiornamento delle finiture e degli impianti, senza necessità di opere strutturali rilevanti e compatibilmente con il vincolo della soprintendenza che insiste sull'edificio.

0.20. lotto 02_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 02_valore stimato

Unità immobiliare con destinazione commerciale al piano terra

Via Roma n. 73 – Piove di Sacco (PD)

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1

lo scrivente ha ritenuto sulla scorta della propria esperienza professionale di effettuare alcune considerazioni oggettive nell'individuazione del prezzo unitario di riferimento. Si tratta di un bene che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, gode di discreta appetibilità commerciale, considerato che verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (- 10%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);
-

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
1	negozio	T	44,00	1	44,00		-
6	LOTTO 2	quota di proprietà 1/1			44,00	2.300,00	101.200,00
7	Valore di stima arrotondato						101.000,00

valore stimato del bene allo stato attuale comprensivo della quota parte condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.: € 101.000,00 (centounmila/00) arrotondati.

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

– 15% euro 15.150,00 arrotondati.

Detrazione per costi di sanatoria e regolarizzazione anche catastale:

- euro 4.700,00 arrotondati¹;

Il valore finale da porre a base d'asta per la quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile oggetto di procedura è determinato in euro 81.000,00 (ottantunomila/00), arrotondati.

Il più probabile valore di mercato della suddetta quota, riferito alla presente procedura, è stato determinato considerando il bene a corpo e non a misura, comprensivo della proporzionale quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ed ammonta complessivamente ad euro 81.000,00 (ottantunomila/00).

Si evidenzia che, trattandosi di unità immobiliare di ridotte dimensioni, inserita in contesto urbanisticamente qualificato e ubicata nel sottoportico caratterizzato dal maggiore passaggio pedonale di via Roma, la determinazione del valore risulta maggiormente significativa se riferita “a corpo”, atteso che per tale tipologia di beni l'appetibilità commerciale, la posizione e la concreta potenzialità locativa incidono in misura prevalente rispetto al mero parametro superficiale, che resta comunque assunto quale criterio tecnico di riferimento estimativo.

¹ Costi indicativi e non definitivi: la sanzione amministrativa va verificata in sede di presentazione della pratica edilizia; i costi per i lavori vanno accompagnati da un preventivo di una ditta esecutrice, i costi professionali dal preventivo del professionista incaricato. Si tratta di importi al netto div e cassa.

**0.1. LOTTO 03 | Unità con destinazione residenziale al piano
terra di via Castello n. 25 nel comune di Camaiore provincia di
Lucca;**

0.1. lotto 03_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/2

- Comune di Camaiore Località Monteggiori - Provincia di Lucca

Catasto Fabbricati, Foglio 2 particella 332 (graffato part. 330), sub 1 (graffato sub 11).

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.

0.2. lotto 03_ubicazione dei beni

- Comune di Camaiore, località Monteggiori, Provincia di Lucca
- via Castello n. 25 Piano T, unità immobiliare con destinazione residenziale
- Coordinate geografiche: 43°56'47.2"N 10°15'57.7"E
(<https://maps.app.goo.gl/8VnCUMQLgo9tNqKB7>).

L'unità immobiliare è sita all'interno dello storico borgo medioevale di Monteggiori arroccato sulle pendici del Monte Gabberi. Qui sorgeva un castello feudale molto importante per il controllo del territorio della Versilia: parti delle antiche mura, alcuni tratti di cinta e la porta d'accesso sono ancora visibili oggi e si integrano nelle strutture moderne del paese. Monteggiori domina dall'alto la **piana versiliese** e offre splendidi panorami che abbracciano le colline. Il borgo conserva un'atmosfera tranquilla con vicoli acciottolati e case in pietra.

0.3. lotto 03_qualità dei beni

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale individuato in censo con la Categoria A/3 “Abitazioni di tipo economico”. L’immobile sito in Camaiore (LU), località Monteggiori, Via del Castello n. 25, è inserito nel contesto del vecchio borgo storico, caratterizzato da un impianto urbanistico medievale con edifici addossati, viabilità interna di ridotta sezione e sviluppo prevalentemente lineare lungo le antiche direttrici del nucleo fortificato da percorrere prevalentemente a piedi, non è possibile l’uso di auto che va lasciata ai imiti dell’edificato in zone all’uopo destinate.

Il borgo è posto in posizione collinare, immerso in un contesto paesaggistico di pregio, circondato da aree boscate e terrazzamenti agricoli, con accesso veicolare limitato tramite strada comunale tortuosa e parcheggio ai piedi del borgo, in prossimità del cimitero.

L’area presenta prevalente destinazione residenziale, con fabbricati in muratura tradizionale, coperture a falde e finiture tipiche dell’edilizia storica locale; i servizi e le aree di parcheggio risultano esterni al nucleo più antico del paese.

L’unità immobiliare si sviluppa su un unico “piano terra” con livelli in parte sfalsati all’interno di un edificio condominiale, è interamente ristrutturato, le condizioni sono buone.

0.4. lotto 03_composizione

Trattasi di una unità immobiliare autonoma con accesso da vano comune condominiale attraverso alcuni gradini a scendere rispetto all’ingresso principale, destinazione residenziale, come raffigurato nella planimetria catastale allegata il bene si sviluppa con un impianto distributivo semplice e funzionale, articolato in un ingresso, bagno camera, zona cottura, soggiorno-pranzo, corridoio, camera, bagno, ripostiglio, camera. La distribuzione interna appare razionale e coerente con la destinazione residenziale, con percorsi fluidi e adeguata fruibilità degli spazi, non ci sono spazi esterni pertinenziali e nemmeno poggioli in proprietà.

0.5. lotto 03 _identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 02.02.2026

Unità immobiliare così distinta in censo

Comune di Comune di CAMAIORE Provincia di LUCCA

Catasto dei Fabbricati

Foglio: 2 Particella: 332 Sub.: 1

Foglio: 2 Particella: 330 Sub.: 11

Cona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale
Totale 131 mq, Rendita: Euro 387,73

Indirizzo: VIA CASTELLO n. 25 Piano T

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAMAIORE (B455) (LU)

Foglio 2 Particella 330

Foglio 2 Particella 332

Intestazione attuale dell'immobile

1. _____ nata a _____

(PD) il _____ Diritto di: Proprieta' per ½.

Deriva da: atto del 31/03/2015 Pubblico ufficiale RENIERI MARTA Sede
FIRENZE (FI) Repertorio n. 7011 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 3963.1/2015 Reparto PI di LUCCA in atti dal 29/04/2015

2. _____ nato a _____

(PD) il _____ Diritto di: Proprieta' per ½

Deriva da: Atto del 31/03/2015 Pubblico ufficiale RENIERI MARTA Sede
FIRENZE (FI) Repertorio n. 7011 - PERMUTA Nota presentata con Modello
Unico n. 3962.1/2015 Reparto PI di LUCCA in atti dal 29/04/2015

o.6. lotto 03_ correttezza dell'accatastamento.

I limiti del perimetro dell'immobile sono materialmente identificati dalle pareti di confine e si ritiene che tale situazione sia rappresentativa dell'effettiva proprietà del bene; la rappresentazione grafica delle parti interne risulta coerente con lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo. Si assume pertanto che i confini rappresentati nella mappa catastale, corrispondano all'esatta configurazione degli stessi. L'elaborato planimetrico rappresenta correttamente il bene graffiando la particella 332 sub 1 alla 330 sub 11.

o.7. lotto 03_confini catastali dei beni.

Con riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente, si individuano i seguenti confini di catastali:

- a est con il sub 15 e con il sub 10
- a nord con via Casello;
- a ovest con via Castello.

o.8. lotto 02_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Con atto di compravendita in data 31.03.2015 Rep. N.7011 Marta RENIERI, Notaio in Firenze, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, trascritto a Lucca in data 29.04.2015 Rp. 3962 Rg 5263, la società "SEDRAN S.R.L." cede a titolo di permuta² al signor la quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile posto in Camaiore (LU) e alla signora .

la quale accetta ed acquista, la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo). La attuale proprietà risulta:

² Con altro bene in altra località

nato a _____ il _____ c.f. _____

- Proprieta' ½

nata a _____ il _____ c.f. _____

- Proprieta' ½

o.9. lotto 03 _provenienza dei beni.

Aggiornamento al 02.02.2026

Nel ventennio il bene in Comune di CAMAIORE, Provincia di LUCCA Catasto Fabbricati Foglio: 2 Particella: 332 Sub.: 1 graffato alla Particella: 330 Sub.: 11 (ex Foglio 2 particella 330 sub 1 graffata con particella 332) aveva i seguenti passaggi di proprietà:

- con successione testamentaria in morte di _____ deceduta il _____
(DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/07/1982 - UR Sede VIAREGGIO (LU) Registrazione Volume 405 n. 53 registrato in data 17/01/1983 - SUCC.DI _____ Voltura n. 374.1/1994 - Pratica n. 21475 in atti dal 22/01/2001). Nota trascrizione RG 1968 RP 1633 data di presentazione 22/02/1983 Ufficio Provinciale di Lucca - ereditava la piena proprietà del bene "1/2 di fabbricato per abitazione e di vano a P:T: uso garage di vecchia costruzione posto in comune di Camaione Fraz. Monteggiori, via della Chiesa n. 24 ed loc. "agli orti" distinto nel NCEU alla partita 2776 foglio 2 mappale 330 sub 1 e 332 cat. A/2 classe 1 vani 9.5 redd. 1045 e mappa 438 sub 2 p.t. cat. C/6 la signora Matteucci Gabriella (figlia). Il bene in oggetto passava a:

nata a _____ (LU) il _____ — c.f. _____

- Proprieta' 1/1

- Con atto di compravendita in data 11 giugno 2008, repertorio n. 2597/1024, registrato a Firenze 3 in data 19 giugno 2008 al n. 6351 e trascritto in data

20 giugno 2008 al n. 6461 Reg. Part. Di Marta RENIERI, Notaio in Firenze, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, la società " " è divenuta proprietaria di un appartamento per civile abitazione posto in Comune di Camaiore (LU), località "Agli Orti, frazione "Monteggiori", Via del Castello n. 25. Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra risulta censito nel Foglio di mappa 2 dalle particelle graffate numero:

330 subalterno 11, Via Castello n. 25, piano terreno, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, rendita catastale Euro 387,73; 332 subalterno 1. Il bene in oggetto passava a:

sede in BRENO (BS) – c.f. - Proprieta' 1/1

- Con atto di compravendita - permuta in data 31.03.2015 Rep. N.7011 Marta RENIERI, Notaio in Firenze, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, trascritto a Lucca in data 29.04.2015 Rp. 3962 Rg 5263, la società " " cede a titolo di permuta al signor la quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile posto in Camaiore (LU) - Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra risulta censito nel Foglio di mappa 2 dalle particelle graffate numero: 330 subalterno 11, Via Castello n. 25, piano terreno, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, rendita catastale Euro 387,73; 332 subalterno 1 - corrispondente ad appartamento per civile abitazione con accesso da vano scala condominiale sulla destra di chi entri nel vano scala dopo una piccola rampa di scalini a scendere; esso si sviluppa al piano terra su un unico piano ed è costituito da disimpegno, corridoio, soggiorno, due bagni, tre camere oltre ad una zona cottura.
In secondo luogo, all'interno dello stesso atto la società " ",
come sopra rappresentata, vende alla signora la quale

accetta ed acquista, la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) della porzione immobiliare posta in COMUNE DI CAMAIORE (LU), Località "Agli Orti", frazione "Monteggiori", Via del Castello n. 25, precedentemente indicata.

Il bene in oggetto passava a:

nato a _____ il _____ c.f. _____

- Proprieta' ½

nata a _____ il _____ c.f. _____

- Proprieta' ½

ATTUALI PROPRIETARI

0.10. lotto 03_occupazione | stato locativo | congruità del canone

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26.06.2025 l'immobile risultava occupato dalla proprietà, lo scrivente non è in possesso di eventuali contratti di locazione in essere.

0.11. lotto 03_condominio

Da quanto dichiarato dalla proprietà non esiste un incarico formale a un amministratore condominiale per la gestione del fabbricato. Le spese di gestione del compendio riferite alle parti comuni e alla suddivisione degli importi relativi ai consumi condominiali vengono gestiti e suddivisi dai condomini. Allo scrivente non è stata fornita dalla proprietà specifica documentazione al riguardo; restano comunque previste le quote condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

0.12. lotto 03_formalità pregiudizievoli

Sul bene suddetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

AGGIORNAMENTO AL 03.02.2026

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2016 - Registro Particolare 1774
Registro Generale 11774 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA
Repertorio 6530/2016 del 19/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CAMAIORE (LU)
Immobili: Comune Camaiore (LU) – C.F. Fg. 2 Part 330 sub 11 – Fg. 2 Part.
332 sub 1 – A3 Via Castello n. 25 Piano T.
A favore: Banca di credito cooperativo d Piove di Sacco (PD) Sooc. Coop.
Sede: Piove di Sacco PD c.f. 00311340285 – Per il diritto di proprietà – Per
la quota di ½
Contro: - nato a c.f.
- Per il diritto di proprietà – Per la quota di ½
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2017- Registro Particolare 2197
Registro Generale 14489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA
Repertorio 5585/2017 del 26/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CAMAIORE (LU)
Immobili: Comune Camaiore (LU) – C.F. Fg. 2 Part 330 sub 11 – Fg. 2 Part.
332 sub 1 – A3 Via Castello n. 25 Piano T.
A favore: Cassa di Risparmio del Veneto SPA
Sede: Padova PD c.f. 02089931204 – Per il diritto di proprietà – Per la quota
di ½
Contro: - nato a c.f.
- Per il diritto di proprietà – Per la quota di ½
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2021 - Registro Particolare 17185
Registro Generale 23404 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA
Repertorio 66 del 09/09/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA
DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in CAMAIORE (LU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2025 - Registro Particolare 16651 Registro Generale 22015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 102 del 09/09/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in CAMAIORE (LU)

0.13. lotto 03_Storia catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita nel Comune di Camaiole (LU), Catasto Fabbricati, Foglio 2, particella 332, subalterno 1 e Foglio 2, particella 330, subalterno 11, con indirizzo attuale Via Castello n. 25, piano terra.

L'attuale configurazione catastale deriva da una variazione di classamento presentata in data 27/01/2017 (pratica n. LU0007496), con conferma di categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani e rendita catastale pari a Euro 387,73.

In precedenza, in data 27/01/2016, era stata presentata una pratica di diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. LU0005775), che non ha comportato modifiche alla rendita catastale, mentre la superficie catastale risultava pari a 131 mq (successivamente aggiornata in visura).

Con inserimento dei dati di superficie in data 09/11/2015, la superficie catastale risultava pari a 139 mq, poi rettificata a seguito delle successive variazioni.

In data 26/02/2013 è stata registrata una variazione di toponomastica, con aggiornamento dell'indirizzo in Via Castello n. 25, senza modifiche al classamento.

Una rilevante modifica catastale risale al 17/09/2010, a seguito di divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (pratica n. LU0164929), che ha portato all'attuale assetto dell'unità immobiliare, con attribuzione della categoria A/3.

Situazione catastale originaria

Prima delle suddette trasformazioni, l'immobile era censito:

Categoria A/2, classe 1

Consistenza: 9,5 vani

Rendita catastale: Euro 337,56

Tale situazione era già presente all'impianto meccanografico del Catasto (30/06/1987) e confermata nelle variazioni tariffarie del 1992 e del 1994.

Per quanto riguarda la titolarità catastale, l'immobile risulta:

- intestato originariamente a _____ ;
- successivamente trasferito per successione a _____ e _____ ;
- divenuto di piena proprietà della _____ a seguito di atti di compravendita;
- trasferito nel 2015 agli attuali intestatari _____ , _____ , ciascuno per la quota di 1/2, a seguito di atto di compravendita e permuta rogati dal Notaio Marta Renieri.

0.14. lotto 03 _destinazione urbanistica delle aree

Ai fini della presente analisi estimativa, si ritiene che la destinazione urbanistica per il sito di riferimento non rivesta particolare rilevanza, in quanto la porzione immobiliare oggetto di stima non presenta caratteristiche di autonomia funzionale o strutturale, risultando completamente ristrutturata e integrata all'interno di un più ampio compendio immobiliare che ne limita la possibilità di interventi ampliativi puntuali, modifiche di volume o di superficie; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono già stati completamente attuati. Si riportano pertanto alcune indicazioni di massima che permettano di fornire le principali informazioni urbanistiche sul bene oggetto di valutazione con riferimento all'articolo 25 delle Nore Tecniche di Attuazione.

Secondo quanto indicato nelle tavole del piano regolatore Generale presenti nel sito del Comune di Camaiore - 25 dettaglio delle previsioni – la porzione di edificio oggetto di relazione ricade all'interno della frazione di Monteggiori e secondo la grafia indicata in legenda risulta interessata dai seguenti riferimenti:

- **Caposaldi (R):** Emergenze storiche e architettoniche che si qualificano come elementi generatori dei singoli borghi e delle aree urbane, ma anche, se con destinazione pubblica, come ambiti nei quali si tutelano e si organizzano forme di aggregazione sociale.

Gli interventi ammessi sono il restauro e il ripristino filologico per quelle parti in avanzato stato di degrado.

Il restauro da condurre con criteri scientifici appropriati comprenderà:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino da superfetazioni degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi col ripristino delle parti alterate;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

Le destinazioni sono quelle originarie per gli edifici pubblici e di culto, per gli altri edifici sono quelle compatibili con i caratteri tipologici e/o architettonici dell'edificio.

- **Edifici e relativi giardini di valore architettonico (1):** Emergenze storiche e architettoniche, diverse dalle precedenti, edifici notificati (L.1089/1939), edifici elencati fra le invariati dal Piano strutturale o altri assimilati ai precedenti, edifici con giardini storici e monumentali individuati con apposito perimetro.

Gli interventi ammessi, distinti in cartografia, sono il restauro e il ripristino filologico per quelle parti in avanzato stato di degrado; la ristrutturazione edilizia R1, definita nel regolamento edilizio, con le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della sagoma e inclinazione dei tetti, dell'apparato decorativo.

- conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale e dei collegamenti distributivi originari legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.
- conservazione e ripristino delle aperture originarie degli accessi agli edifici, ai fondi e negozi.
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti.
- conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Nel caso di destinazione residenziale l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgono l'impianto distributivo; le attività terziarie sono ammesse per uffici adattabili senza forzature nel sistema distributivo; ai piani terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico.

0.15. lotto 03_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Camaiore (LU) la copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione.

Dalla documentazione agli atti si può fare riferimento alle seguenti pratiche edilizie che hanno delineato l'attuale consistenza dell'immobile.

Pratica edilizia 1584/2008 – DIA prot. 56176 presentata da Sedran srl come variante in corso d'opera alla DIA E/08/1046 “opere di ristrutturazione per il frazionamento in quattro nuovi appartamenti di una unità immobiliare posta in località Monteggiori, via della Chiesa n. 24 in Comune a Camaiore”.

Pratica edilizia 866/2009 – DIA prot. 28920 presentata da Sedran srl come variante in corso d'opera alla DIA E/08/1084 “opere di ristrutturazione per il frazionamento in quattro nuovi appartamenti di una unità immobiliare posta in località Monteggiori, via della Chiesa n. 24 in Comune a Camaiore”.

Pratica edilizia 1920/2009 – DIA prot. 43404 presentata da Sedran srl per apertura finestre già esistenti in edificio ad uso civile abitazione di una unità immobiliare posta in località Monteggiori, via della Chiesa n. 24 in Comune a Camaiore”.

Pratica edilizia 1981/2009 – DIA prot. 66723 presentata da Sedran srl “modifiche interne alle 4 unità abitative (per appartamento 1 chiusura porta del soggiorno e apertura porta in zona notte da disimpegno, di una unità immobiliare posta in località Monteggiori, via della Chiesa n. 24 in Comune a Camaiore.

Pratica edilizia 1031/2010 – variante n corso d’opera alla DIA E/08/01584 – DIA prot. 41310 per la realizzazione di due cancellate in ferro battuto n un giardino privato al fine di dividere in tre parti un giardino privato in seguito al frazionamento di un immobile in quattro nuova unità abitative.

Pratica edilizia A/192/2010 – Certificato di agibilità rilasciato a Sedran srl con riferimento alle pratiche edilizie E/08/01046 del 05/07/2008 – stato finale prot. 0046267/10 del 17/08/2010; via del Catello n. 24/25 (ex. Via della Chiesa n. 24, successivamente rinominata). Riferimento catastale: particella 330 sub 11, 12, 13 ,14.

o.16. lotto 03 _attestazione di prestazione energetica

Lo scrivente non è in possesso di documentazione aggiornata attestante la prestazione energetica dell’unità immobiliare oggetto di stima. Tuttavia, dalla richiesta di accesso agli atti è stato possibile reperire informazioni utili a tal proposito, desunte dall’Attestato di Prestazione Energetica depositato in sede di richiesta del certificato di agibilità, dal quale risulta l’appartenenza alla classe energetica “D”. Tale documento, sebbene attualmente scaduto (data 30/09/2010), può essere assunto quale riferimento indicativo, in quanto dalla data di deposito non sono pervenute allo scrivente informazioni relative all’esecuzione di successivi interventi edilizi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio.

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

0.17. lotto 03_descrizione del bene

Inquadramento territoriale e urbanistico

La località di Monteggiori è una frazione del Comune di Camaiore (Provincia di Lucca), situata in posizione collinare sulle pendici del Monte Gabberi, a circa 250 – 265 m s.l.m., con posizione dominante sulla piana versiliese e sul litorale marino. Il borgo ha origine medievale e conserva tuttora la tipica struttura fortificata con resti della cinta muraria e dell'antico sistema difensivo, configurandosi come nucleo storico compatto caratterizzato da viabilità interna costituita da percorsi pedonali, vicoli stretti e pavimentazioni lapidee.

Dal punto di vista territoriale Monteggiori si colloca a circa 3 km dal capoluogo comunale di Camaiore e in posizione intermedia tra la fascia collinare e la costa versiliese.

Accessibilità e collegamenti

Il borgo è raggiungibile tramite viabilità collinare carrabile fino alle aree di parcheggio poste esternamente al centro storico, mentre l'accesso all'abitato storico avviene prevalentemente a piedi. In generale, l'area interna al borgo risulta non percorribile con autoveicoli a causa della conformazione medievale della rete viaria.

Sono presenti aree di parcheggio pubbliche poste a valle del nucleo storico, generalmente raggiungibili in pochi minuti a piedi dal centro abitato. Il trasporto pubblico è presente nell'area comunale ma con copertura limitata nel borgo, rendendo di fatto preferibile l'utilizzo del mezzo privato per i collegamenti ordinari.

Distanze dai principali centri e dal mare

Monteggori si trova:

- a circa 10–15 minuti dalla costa versiliese (Viareggio, Lido di Camaiore, Pietrasanta);
- a circa 10–15 minuti dal centro di Camaiore;
- a circa 20–25 minuti dal casello autostradale A12 Viareggio/Camaiore;
- a circa 35–40 minuti dall'aeroporto di Pisa.

Tale collocazione rende il borgo funzionalmente collegato sia alla fascia turistica costiera sia ai centri urbani principali del territorio.

Servizi e contesto insediativo

Il borgo presenta caratteristiche tipiche dei nuclei storici collinari di origine medievale, con dotazione limitata di servizi commerciali interni e prevalente riferimento funzionale ai servizi presenti nel capoluogo comunale e nelle località costiere.

Il contesto insediativo è caratterizzato da edifici storici recuperati e da un utilizzo misto residenziale e turistico-ricettivo, con presenza di abitazioni utilizzate sia come residenza stabile sia come seconde case o immobili destinati alla locazione turistica, anche in virtù della posizione panoramica e della prossimità al mare.

L'area si configura pertanto come contesto di interesse sia residenziale che turistico, con particolare attrattività per soggiorni di vacanza in contesto storico-paesaggistico. Il centro storico è caratterizzato da:

- tessuto edilizio compatto di matrice medievale;
- percorsi pedonali in pietra e ciottolato;
- vicoli stretti con pendenze anche rilevanti;
- accessibilità carrabile limitata al perimetro esterno del borgo.

Interventi pubblici recenti sono stati finalizzati al miglioramento della sicurezza della viabilità pedonale e alla riqualificazione delle aree di accesso e parcheggio esterne.

Collocazione urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro del borgo medievale storico, in via del Castello n. 25 (coordinate Google 43°56'47.4"N 10°15'57.7"E) link

Google (<https://maps.app.goo.gl/HUNgLdHJvyVZjvXX9>) e risulta inserita in edificio composto da n. 4 unità immobiliari.

L'appartamento, posto al piano terra, con ristrutturazione risalente al 2010 circa si sviluppa in un unico piano con alcune zone sfalsate, si presenta in buone condizioni fisiche e manutentive in quanto oggetto di ristrutturazione completa ed è composto da: ingresso, zona cottura, soggiorno-pranzo, tre camere e due bagni; non risulta dotato di autorimessa.

La localizzazione all'interno del nucleo storico comporta accessibilità esclusivamente pedonale tramite vicoli con pavimentazione in pietra e con pendenze elevate, non idonei al transito veicolare ordinario se non mediante piccoli mezzi di servizio.

Superfici nette indicative dei locali desunte graficamente dagli elaborati catastali:

ingresso	mq 5.80
bagno	mq 4.20
camera	mq 10.40
zona cottura	mq 7.44
soggiorno pranzo	mq 26.15
corridoio	mq 4.90
camera	mq 14.10
bagno	mq 6.16
ripostiglio	mq 0.75
camera	mq 13.60

Totale superficie netta indicativa al netto degli sguinci delle soglie delle porte mq 93,50 c.a. – Superficie commerciale indicativa circa 131 mq.

Descrizione generale e degli impianti

A seguito del sopralluogo e dalle immagini allegate alla presente si rilevano le seguenti finiture, meglio leggibili dalla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive generali, con finiture riconducibili ad intervento di ristrutturazione relativamente recente.

I pavimenti risultano prevalentemente realizzati in piastrelle ceramiche di grande formato a tinta scura effetto pietra/ardesia, posate a correre, ad eccezione del locale soggiorno nel quale è presente pavimentazione in gres ceramico tonalità cotto.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità chiare. In alcuni ambienti sono presenti elementi di pregio architettonico quali solai con travi lignee a vista tinteggiate, mentre nel locale soggiorno si rilevano decorazioni pittoriche murali e a soffitto di tipo ornamentale.

Gli infissi esterni risultano in legno verniciato di colore chiaro, completi di oscuramenti interni tipo persiane/scuri, con presenza di radiatori metallici sottostanti alle finestre.

Le porte interne risultano in legno verniciato, di tipologia tradizionale.

Il bagno risulta rifinito con rivestimenti in mosaico ceramico, dotato di sanitari sospesi e box doccia con chiusura vetrata curva.

Dal punto di vista tipologico l'immobile mantiene elementi costruttivi riconducibili al contesto edilizio storico (murature, solai lignei, aperture), integrati con finiture e impiantistica di concezione più recente.

Nel complesso lo stato delle finiture può essere definito buono, coerente con immobile ristrutturato e normalmente utilizzabile senza necessità di interventi manutentivi immediati (eccezion fatta per alcuni problemi infiltrativi o di umidità rilevati principalmente nel bagno dell'ingresso e in alcuni punti del soggiorno) e fatto salvo quanto eventualmente accertabile con verifica diretta e strumentale.

0.18. lotto 03_criteri di stima adottati.

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

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

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

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

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

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

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

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

0.19. lotto 03_valore stimato

Unità immobiliare con destinazione residenziale al piano terra

Via del Castello n. 25 – Camaiore, (LU) località Monteggiori - coordinate Google

43°56'47.4"N 10°15'57.7"E) link Google

(<https://maps.app.goo.gl/HUNgLfHJvyVZjvXX9>)

Diritto venduto | Proprietà in quota per ½.

Superficie commerciale indicativa mq 131

Si riportano alcuni fattori che hanno inciso positivamente e negativamente nella formazione del valore di stima:

- contesto storico e panoramico del borgo

- appeal turistico della zona
- finiture interne qualitativamente medio – alte e in buone condizioni
- alcuni piccoli lavori interni di manutenzione da eseguire
- assenza di poggioli, balconi e spazi esterni esclusivi;
- assenza di parcheggi esclusivi;
- accessibilità solo pedonale;
- distanza dai servizi;
- limiti urbanistici legati al centro storico
- alienazione della quota di 1/2.

lo scrivente ha ritenuto sulla scorta della propria esperienza professionale di effettuare alcune considerazioni oggettive nell'individuazione del prezzo unitario di riferimento, considerato che verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

superficie commerciale indicativa 131 mq³

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il

³ Va considerata indicativa in quanto calcolata graficamente da base catastale e non oggetto di un dettagliato rilievo sul posto (non oggetto di incarico).

loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

La valutazione di mercato del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova. A seguito dell'indagine effettuata anche presso siti delle agenzie operanti in zona, sulla scorta della propria esperienza professionale, si giunti alla definizione del seguente valore unitario di riferimento:

$131 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ euro/mq} = 248.900,00 \text{ Euro};$

valore stimato del bene allo stato attuale comprensivo della quota parte condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.: € 249.000,00 arrotondati.

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

– 15% euro 37.350,00 euro.

Valore finale dell'intero = euro 211.550,00

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ da porre a base d'asta euro 106.000,00 (centoseimila/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 106.000,00 arrotondati (centoseimila/00).**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Padova, lì 11 febbraio 2026

Mauro Bassini architetto



The image shows a handwritten signature of Mauro Bassini in black ink. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTO PROV. DI PADOVA", "MAURO BASSINI", and "N° 1213". The stamp is partially obscured by the signature.

Allegati – parte integrante dell’elaborato

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

LOTTO 01 | unità immobiliare comm.le in via Roma 69 a Piove di Sacco PD

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Indicazioni urbanistiche (CDU)
- d) Pratiche edilizie
- e) Contratto di locazione
- f) Atto di provenienza

LOTTO 02 | unità immobiliare comm.le in via Roma 73 a Piove di Sacco PD

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Indicazioni urbanistiche (CDU)
- d) Pratiche edilizie
- e) Contratto di locazione
- f) Atto di provenienza

LOTTO 03 | unità immobiliare residenziale in via Castello 25 a Camaiore LU

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Indicazioni urbanistiche
- d) Pratiche edilizie
- e) Atto di provenienza