

## TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimenti

Fallimento n. 60/2022

G.D. Dott.ssa Paola Rossi



*Piove di Sacco (PD) – Porzione di testa capannone artigianale in via Ungheria n. 2 | Coordinate Google 45°17'32.1"N 12°02'56.3"E*

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

avente ad oggetto la produzione, la lavorazione e la trasformazione, sia per conto proprio che per conto terzi nonché il commercio all'ingrosso e al dettaglio di carne, prodotti a base di carne e generi affini,

**Curatore fallimentare:**

**Dott. Alberto Mazzo** con studio in Padova | via Enrico Scrovegni n. 29

# INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....	3
2.	PREMESSE .....	6
3.	INDAGINI SVOLTE .....	6
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO .....	6
5.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE .....	7
CAPITOLO I.		
	PORZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE IN VIA UNGHERIA N, 2 A PIOVE DI SACCO  PD  .....	8
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE .....	8
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	9
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE .....	11
4.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....	13
5.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....	14
6.	CONFINI DI PROPRIETA' .....	14
7.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....	14
8.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI .....	17
9.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	18
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE .....	18
11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA .....	19
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	19
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE .....	19

## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott.ssa Manuela Elburgo, con apposito provvedimento in data 15.11.2021, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

Quesito per la relazione di stima immobiliare

L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti ex art. 567 c.p.c. acquisiti dal curatore e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed agli eventuali comproprietari, concordando con costoro le modalità di accesso;

descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di fallimento/domanda di concordato preventivo); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c.;
- c. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- d. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- e. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- f. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;
- g. in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la



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

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

i. il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

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

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

B. L'esperto dovrà depositare una copia cartacea della relazione in Cancelleria: il curatore



provvederà al deposito telematico del documento.

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

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**DIRITTO VENDUTO:** *intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).*

**UBICAZIONE:** *comune, via, numero civico.*

**QUALITÀ:** *capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.*

**COMPOSIZIONE:** *numero vani, superficie, piano, scala.*

**DESCRIZIONE CATASTALE:** *- per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.*

**VARIAZIONI CATASTALI:** *con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).*

**CONFINI:** *se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.*

**PROVENIENZA:**

**COMPROPRIETARI:** *(eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).*

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** *(eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame.*

**OCCUPAZIONE:** *contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** *destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)*

**PREZZO BASE:** *indicare il valore stimato.*

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l) e depositare la relazione di stima nel termine assegnato dal curatore.

F. Con provvedimento del Giudice Delegato sarà assegnato all'esperto un fondo spese di € 800,00, oltre accessori di legge: il saldo verrà corrisposto alla vendita del compendio, conteggiato ai sensi degli art.li 12 e 13 delle tabelle in tema di liquidazione dei compensi ai consulenti tecnici, tenendo conto del valore cui il bene è stato venduto ai sensi dell'art. 161bis disp. att. c.p.c.; in caso di pluralità di beni non omogenei spetterà allo Stimatore un compenso conteggiato per ciascun bene, mentre se i beni sono omogenei spetta



un compenso calcolato sul valore complessivo dei beni stimati e venduti.

L'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'accesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di viaggio all'interno del Comune di Padova. L'esperto può avvalersi di collaboratori di fiducia: in assenza di autorizzazione del giudice delegato il compenso di costoro sarà ad esclusivo carico dello stesso Stimatore.

## 2. PREMESSE

La perizia è relativa alla porzione nord est, di testa, di un capannone industriale "a schiera" collocato nella zona industriale del comune di Piove di Sacco (PD), con accessi indipendenti e superficie coperta di circa mq 850, l'edificio insiste su un lotto di terreno con superficie complessiva di mq 1.937 circa, con scoperto pertinenziale (superficie del lotto al netto della superficie coperta del capannone) di mq 1.087 circa.

## 3. INDAGINI SVOLTE

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

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- copia elaborato planimetrico N.C.E.U.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate le ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco (PD)** per individuare la corretta documentazione di progetto atta alla verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizia amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia pratiche edilizie, agibilità e documenti vari.

E' stato eseguito un sopralluogo presso il sito oggetto di indagine in data 28.10.2022, sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico del quale si riportano in allegato alcune immagini, le rimanenti restano a disposizione presso lo studio dello scrivente a chi ne faccia richiesta.

## 4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento,

rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritta a Padova R.g. n. 43834 - R.p. n. 29548 – Presentazione n. 12 del 26/10/2022

**Sezione C soggetti**

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di Proprietà – per la quota di 1/1

**Sezione B immobili**

COMUNE DI PIOVE DI SACCO (PD) Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 678 subalterno 14

Foglio 33 particella 678 subalterno 15

Natura: D7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali – via Ungheria civico 2 – piano T-1

**5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE**

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento e quelli verificati nella visura catastale per soggetto del 21/01/2023 rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Padova **COINCIDONO.**

7

**capitolo I. PORZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE IN VIA UNGHERIA n. 2 A PIOVE DI SACCO | PD |**

Pieve di Sacco (PD) – Porzione di testa capannone artigianale in via Ungheria n. 2 | Coordinate Google 45°17'32.1"N 12°02'56.3"E

**1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

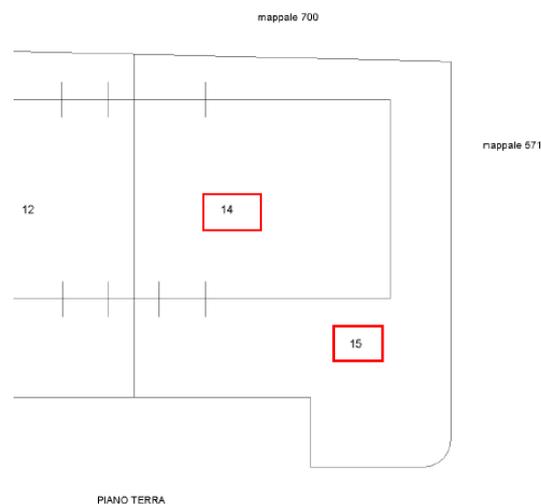
Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 21.01.2023, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Catasto Fabbricati Comune di Pieve di Sacco Foglio 33

- **Particella 678 sub 15**
- **Particella 678 sub 14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PIOVE DI SACCO (PD) Foglio 33 Particella 678

Via Ungheria n. 2 Piano T-1 | Rendita Euro 7.060,00 Categoria D/7



Stralcio elaborato planimetrico

Intestazione degli immobili:



**DIMENSIONE CARNE SRL (CF 04252900289)** Sede in PIOVE DI SACCO (PD) Diritto di: Proprietà per 1/1  
Deriva da: atto del 07/02/2008 Pubblico ufficiale LEOTTA MARIA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 84172 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3380.1/2008 Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/02/2008.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PIOVE DI SACCO (PD)

Foglio **33** Particella **513** Subalterno **15**

Foglio **33** Particella **513** Subalterno **14**

Catasto Terreni Comune di Piove di Sacco

**Foglio 33 Particella 678** - Ente Urbano Superficie 12.373 mq

## 2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

### Aggiornamento al 20.01.2023

COMUNE DI PIOVE DI SACCO Catasto Fabbricati Foglio 33 particelle 678 sub. 14 – 678 sub. 15 graffate Via Ungheria n. 2 Cat. D/7 Piani T-1 capannone artigianale con cortile pertinenziale esclusivo, costituente porzione del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 33 particella 678 di Ha. 1.23.73 Ente Urbano

9

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



14 – 513 sub. 15 graffate Cat. D/7 Piani T, facente parte del complesso immobiliare insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 33 particella 392 di Ha. 1.24.90 Ente Urbano, quindi passa alla ditta:

**ATTUALE PROPRIETARIA**

Sul bene in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 01.09.2016 ai n.ri 30.275/5.557** per Euro 2.100.000,00 Capitale Euro 1.050.000,00 anni 15, in forza di concessione a garanzia di mutuo in data 30.08.2016 Rep. 105.374 Notaio Roberto Franco di Loreggia

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA (PADOVA) – Società Cooperativa con sede in Sant'Elena – C.F. 00203610282- con domicilio eletto in Sant'Elena Via Roma n. 10

a carico:

Colpisce:

COMUNE DI PIOVE DI SACCO Catasto Fabbricati Foglio 33 particelle 678 sub. 14 – 678 sub. 15 graffate Via Ungheria n. 2 Cat. D/7 Piani T-1 capannone artigianale con cortile pertinenziale esclusivo, costituente porzione del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 33 particella 678 di Ha. 1.23.73 Ente Urbano

**IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 17.11.2021 ai n.ri 49.152/8.635** per Euro 118.986,20 Capitale Euro 59.493,10, in forza di ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo in data 16.11.2021 n. 3698/7721 Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma

a favore:

AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE con sede in Roma – C.F. 13756881002 – con domicilio eletto in Padova Via Longhin n. 115

a carico:

Colpisce:

COMUNE DI PIOVE DI SACCO Catasto Fabbricati Foglio 33 particelle 678 sub. 14 – 678 sub. 15 graffate Cat. D/7

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Trascritta a Padova il 26.10.2022 ai n.ri 43.834/29.548 emessa da Tribunale di Padova il 30.06.2022 n. 67

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

a carico:

Colpisce:

COMUNE DI PIOVE DI SACCO Catasto Fabbricati Foglio 33 particelle  
678 sub. 14 – 678 sub. 15 graffate Via Ungheria n. 2 Cat. D/7 Piani T-1

**STORIA CATASTALE**

Le particelle 678 sub. 14 – 678 sub. 15 graffate Foglio 33 Catasto Fabbricati Comune di Piove di Sacco derivano dalla denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe del 06.08.2010 n. 49210.1 dalle particelle 513 sub. 14 – 513 sub. 15 graffate, quest'ultime derivanti dalla denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi intrni-ristrutturazione del 27.02.2009 n. 7898.1 e dalla denuncia di variazione unità afferenti edificate su area urbana del 24.06.2003 n. 8738.1 dalle particelle 505 – 507 – 513, quest'ultime così censite sin dal 21.11.2002

Le particelle 678 sub. 14 – 678 sub. 15 graffate fanno parte del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Comune di Piove di Sacco Foglio 33 particella 678 di Ha. 1.23.73 Ente Urbano, quest'ultima derivante dalla particella 392 di Ha. 1.24.90 come da frazionamento del 04.08.2008 n. 207671.1

La particella 392 di Ha. 1.24.90 deriva dalla fusione delle particelle 25 di mq. 381 – 392 di mq. 293 – 473 di mq. 1466 – 502 di mq. 2697 – 505 di mq. 1781 – 507 di mq. 2553 – 528 di mq. 3103 – 531 di mq. 216 come da Tipo Mappale del 07.01.2003 n. 91.1

**OSSERVAZIONI:**

Nella trascrizione dell'acquisto della DIMENSIONE CARNE S.R.L. Trascritto a Padova il 12.02.2008 ai n.ri 6.294/3.380 la parte venditrice ha dichiarato e garantito che:

- le servitù a favore dell'Enel e le servitù di passaggio richiamate nell'atto in data 31.10.1970 Rep. 95.267 Notaio Carlo Busi di Padova non sono più attuali
- il "CONSORZIO GELSI", di cui fanno parte le aree in oggetto, costituito con atto Trascritto a Padova il 07.08.2001 ai n.ri 33.221/22.288 è stato sciolto (si precisa che a margine di detta trascrizione non risulta alcuna annotazione di scioglimento)
- esiste convenzione urbanistica di cui all'atto in data 31.10.2001 Rep. 2.519 Segretario Comunale di Piove di Sacco, debitamente registrata (non risulta trascritta).

**3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE**

Al solo fine informativo si riportano a seguire alcune utili informazioni relative alle norme di riferimento, rimandando per i successivi approfondimenti al sito del comune dove è possibile reperire la versione integrale dei documenti di seguito riportati.

**A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE VIGENTE**

Secondo quanto previsto dal vigente P.I. pubblicato nel sito del comune di Piove di Sacco [https://www.comune.piovedisacco.pd.it/sites/default/files/paginabase/13\\_3\\_f-tognana\\_33.pdf](https://www.comune.piovedisacco.pd.it/sites/default/files/paginabase/13_3_f-tognana_33.pdf), e alla tavola 13.3.f scala 1.2000 P.I. zonizzazione Tognana Var. n. 33, approvato con D.C.C. n. 6 del 25.02.2022, l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno dell'area territoriale omogenea D4 Area produttiva di espansione.

**Zona D4 – Area produttiva di espansione Art. 30**

1. *L'area produttiva di espansione è soggetta a Piano Attuativo Unitario. Il Piano Attuativo dovrà essere coordinato con l'area preesistente. Il repertorio allegato 13.5.b.2 ne riporta le indicazioni progettuali.*

1.a *Nell'area così classificata non è ammessa la destinazione residenziale, salvo che per l'abitazione del personale di custodia e/o dell'imprenditore per un massimo di mc. 500. Per ogni singolo intervento;*

2. *Le norme che regolamentano tali aree sono le seguenti:*

- *Rapporto copertura: 60% sup. lotto;*
- *Distanza confini: 5,00 metri;*
- *Distanza dalle zone "f": 5,00 metri;*
- *Distanza fabbricati: 10.00 metri;*
- *Distanza strade: nel rispetto del Codice della strada e sue successive modifiche e/o integrazioni;*
- *Altezza massima: 12,00 metri.*

3. *Lo strumento attuativo dovrà stabilire norme dettagliate per l'organizzazione, l'edificazione, l'arredo, ecc.*

4. *Per gli immobili posizionati all'interno della presente Zona Territoriale Omogenea ma esterni al perimetro di delimitazione dell'A.I.U. o del Progetto Norma valgono le disposizioni contenute all'art.24 delle Norme Tecniche Operative.*

**B) PRATICHE EDILIZIE**

Dalla richiesta effettuata presso l'ufficio accesso atti del comune di Piove di Sacco sono state inviate allo scrivente le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 356/2002 Prot. n. 24276/LD rilasciata in data 22.11.2002 a SVIN S.P.A. nella persona di Pinato Paolo in qualità di legale rappresentante Essebi S.r.l. per eseguire i lavori di "Nuova costruzione capannone ad uso artigianale composto da n. 9 unità denominato Svin 4 in Piove di Sacco ..."
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante in data 22 settembre 2005 prot. n. 27283 a nome di Bedon Angelo per modifiche interne;
- Permesso di Costruire n. 566/2007 Prot. n. 34009/LD rilasciata in data 6 giugno 2008 alla Ditta Gemafin s.a.s. di Bedon Angelo & C. per "Ristrutturazione porzione di edificio ad uso artigianale da adibire alla lavorazione delle carni in Piove di Sacco, Via Ungheria 2 ..."

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n. 3/2009 in data 9 gennaio 2009 prot. n. 0000403 a nome di Onichini Walter per variante al P.d.C. n. 566/2007 odifiche interne;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia a sanatoria n. 132/2009 in data 9 aprile 2009 prot. n. 0009297 a nome di Onichini Walter per sanatoria edilizia rispetto al progetto riferito alla DIA del 09/01/2009 n. 0000403;
- Certificato di agibilità n. 5993 – pratica edilizia n. 2007/0566 – Prot. n. 6476/BG rilasciato in data 14/04/2009 a [redacted] S.r.l. – successiva integrazione in data 09/04/2009 prot. 9297 per fabbricato ad uso artigianale / n.1 laboratorio per lavorazione carni ubicato in via Ungheria civico n. 2.  
Piano terra: n. 1 locale a uso laboratorio disosso e sezionamento + n. 1 locale ad uso laboratorio macinatura e insacco + n. 1 locale ad uso zona carico e scarico – preparazione ordini + n. 2 locali ad uso asciugatura + n. 1 locale ad uso lavaggio attrezzature + n.1 centrale termica + n. 1 locale ad uso ufficio + n. 2 locali ad uso ufficio e servizi.  
Piano primo: n. 2 locali ad uso ufficio + servizi.

#### 4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito un rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo del 28.10.2022 si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie per essere confrontate con quelle indicate negli elaborati grafici di progetto approvati.

Dall'indagine effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune lievi difformità (delimitazione con nuove pareti della zona deposito e imballaggio nei pressi dell'angolo sud ovest degli uffici, piccole discostamenti dimensionali in genere e nella zona ufficio del piano primo lato sud) tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo (Tavola 3S del 08/04/2009 scala 1/100 – DIA in sanatoria) e lo stato di fatto.

#### SANABILITA'

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia a sanatoria, salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 2.500 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

Tutti i costi precedentemente indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.



## 5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state fornite perché non richieste le copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che sicuramente sono state depositate in fase di rilascio del certificato di agibilità dell'unità immobiliare.

Dalla documentazione agli atti è stato rinvenuto un APE in corso di validità (30/06/2021) che individua la prestazione globale dell'edificio in classe "E".

In base alle informazioni reperite, risulta che l'unità immobiliare ha ottenuto il certificato di agibilità in data aprile 2009 e alla data del 28/10/2022 a seguito della verifica dello stato dei luoghi, gli spazi venivano normalmente utilizzati per la destinazione prevista e si presume pertanto che gli impianti siano funzionanti ed efficienti per l'attività insediata considerato che l'edificio e i relativi impianti sono attualmente in uso.

Le pareti interne, perimetrali e divisorie, i soffitti che individuano i locali oggetto di lavorazione sono rivestite in vetroresina, i pavimenti in resina con finitura antisdrucchiolo come da prescrizioni ULSS, gli impianti sono stati dimensionati e studiati in modo specifico per l'esercizio dell'attività esistente, costituiscono un tutt'uno con il capannone e non possono essere asportati senza compromettere la funzionalità dell'unità immobiliare e penalizzarne il valore.

Da una disamina generale a vista e da informazioni raccolte in fase di indagine, al solo fine di dare alcune utili indicazioni al lettore dell'elaborato, si forniscono delle semplici informazioni che andranno puntualmente verificate a cura dell'acquirente (prima della presentazione dell'offerta di acquisto) con l'ausilio del proprio tecnico specializzato. La dotazione impiantistica del capannone è varia ed articolata, sono presenti impianti di varia tipologia consistenti nell'impianto per celle a 0°, impianto del freddo per le sale a 2-5 °C, impianto cella per abbattitore comprensive dei relativi impianti di alimentazione elettrica, impianto di sbrinamento a glicole caldo, evaporatori statici per locali di asciugamento e stagionatura, unità di trattamento aria e canalizzazioni.

14

## 6. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'elaborato planimetrico, la porzione nord della particella 678 del foglio 33 del comune di piove di Sacco, corrispondente ai sub 14 e 15 confina:

a NORD est con la particella 571 (via Romania), 572, 575 - a Nord ovest con particella 700 stesso comune e foglio;

a EST con particella 500 (cabina Enel), 527 e 574 (via Ungheria);

ad OVEST con la particella 700 stesso comune e foglio;

a SUD con la particella 678 subalterni 12 e 13 stesso comune e foglio.

## 7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla porzione di testa di un capannone a schiera con destinazione



artigianale collocato in via Ungheria n. 2 nella zona industriale di Piove di Sacco – località Tognana.

Si tratta di un'area nella quale sono insediate piccole realtà locali legate soprattutto al territorio circostante, non è molto comoda agli svincoli autostradali, quello più vicino si riferisce alla zona industriale di Padova che può essere raggiunto percorrendo la strada dei Vivai che collega Piove di Sacco a Padova zona industriale in un tempo stimato di circa 20 minuti con una distanza di 16 km.

Piove di Sacco è attraversata dalla strada statale 516 Piovese che collega Padova con la costa Adriatica e dalla strada statale 516 dir dei Vivai, diramazione della SS 516. La SR 516 che collega Padova con la città di Adria. Di interesse più locale, la Strada provinciale che collega Piove di Sacco con Brugine, la Strada provinciale 53 con Campagna Lupia.

L'area pertinenziale all'edificio risulta servita da due accessi carrai e da uno pedonale posto sul lato sud est collegato a via Ungheria. Il lotto risulta completamente recintato da un muretto in cls con altezza 50 cm e la sovrastante recinzione tipo "orsogill". Il primo accesso carraio con cancello scorrevole motorizzato, è collocato nella parte sud est del lotto con accesso da via Ungheria, viene utilizzato per il carico e lo scarico dei prodotti imballati, risulta sufficientemente agevole per i piccoli camion che normalmente si utilizzano per lo svolgimento dell'attività; il secondo accesso carraio è posto nella zona nord del lotto con ingresso da via Romania, è motorizzato, serve per il carico e scarico di carne fresca.

L'area esterna pertinenziale all'edificio ha una superficie di circa mq 1.087, è sistemata in parte a parcheggio e spazio di manovra (sud est) in parte a verde (nord) con un marciapiede in cemento che circonda il capannone e zone pavimentate di collegamento alle porte di accesso e ai locali tecnici.

### **Capannone**

Superficie lotto rilevata graficamente dall'elaborato planimetrico con opportune approssimazioni e arrotondamenti è pari a circa mq 1.937, comprensiva della parte coperta del capannone.

Superficie coperta della porzione di capannone circa mq 850 arrotondati;

Altezza interna netta variabile non rilevabile in quanto tutti i locali sono controsoffittati, con altezze interne diverse in funzione della destinazione d'uso; la sezione A-A della tavola di progetto riporta una altezza sotto trave dal pavimento interno pari a ml 7.50.

La struttura esterna dell'edificio è in buone condizioni fisiche e di manutenzione (necessita di alcune manutenzioni sulla facciata tipo idrolavaggio e dipintura).

La struttura è stata realizzata mediante elementi prefabbricati, travi, pilastri, pannelli prefabbricati perimetrali di tamponamento e copertura piana con travi a doppio "TT", gli elementi prefabbricati sono stati assemblati in opera con fondazioni in C.A., pavimento interno in calcestruzzo armato ad alta resistenza con finitura al quarzo, portoni a libro coibentati, la pavimentazione esterna al capannone è in cemento.

La porzione di testa dell'edificio è indipendente, presenta una pianta rettangolare sulla quale si sviluppa prevalentemente l'attività, la zona uffici collocata nella zona sud est del fabbricato occupa una superficie di circa 45 mq al piano terra, comprensiva della superficie della scala di collegamento a due rampe per il piano primo e di circa 65 + 30 mq al piano primo con un'ampia sala riunioni, una zona servizi e un ufficio server.

**Piano terra laboratorio**

Tutta la struttura della zona di trasformazione della carne è coibentata e allestita internamente con pannelli in vetroresina sulle pareti e sui controsoffitti al fine di ottenere delle superfici lavabili come da prescrizioni igienico sanitarie, la pavimentazione ha finitura in resina antisdrucchiolo.

E' suddiviso in diverse zone con laboratori e locali dedicati alle varie lavorazioni fino ai locali di stagionatura, asciugatura e confezionamento del prodotto, sono presenti quattro celle di diversa dimensione con temperatura compresa tra 0 e 2 °C.

**Zona uffici**

Si sviluppa al piano terra con uno spazio di circa 30 mq che funge anche da zona ricevimento clienti, collegato alla scala che conduce al piano primo. Il pavimento è in ceramica, il soffitto è con tavolato e travi in legno a vista, (altezza netta sotto trave h ml 2,74 c.a.), pareti divisorie in cartongesso, putrelle strutturali a vista che fungono da appoggio alle travature lignee. Il riscaldamento e il raffrescamento avviene con mobiletti ventil a pavimento e a parete, presente impianto antintrusione con volumetrico interno.

Una scala in legno e metallo collega il piano primo dove è posizionata una grande sala riunioni con controsoffitto piano e corpi illuminanti non integrati, rilevatori di fumo, finestre a nastro in metallo con vetrocamera, pavimento in ceramica porte interne in metallo con pannellatura cieca nella parte bassa e vetrata nella parte sovrastante.



*Vista impianti sopra il controsoffitto*

La zona servizi è dotata di anti bagno, le pareti sono state realizzate con pannellature in materiale plastico insonorizzato e porte scorrevoli con guida a vista e finitura in metallo laccato e pannellature in materiale lavabile. Lo sbarco delle scale e l'ufficio a sud presenta pavimentazione in legno, la parte impiantistica e le finiture sono le stesse di quelle precedentemente descritte; all'interno dell'ufficio sono collocati i server, è

presente una scala metallica con alcuni gradini che permette l'accesso alla parte superiore del controsoffitto dalla quale è possibile accedere a una parte degli impianti.

Presenti i naspi perimetrali, valvola intercettazione e chiusura metano, attacco idrante esterno, estintori a polvere all'interno.

### **Impianti**

Si tratta di una parte dell'edificio molto specializzata e sviluppata, realizzata circa 15 anni fa, con tecnologie all'avanguardia è attualmente funzionante e normalmente utilizzata dalla locataria.

Le informazioni raccolte hanno permesso di fornire una descrizione generale dei principali impianti che deve considerarsi indicativa e non definitiva, da verificare in loco per confrontarne la presenza e la funzionalità con impiantisti specializzati prima della presentazione dell'offerta.

Dalle informazioni fornite gli impianti dovrebbero comprendere dei **locali di asciugamento** con una unità di trattamento aria a taglio termico posizionata nel controsoffitto del locale, con batteria fredda ad espansione diretta, alimentata da una centrale ad espansione diretta; dei **locali di stagionatura** che dovrebbero funzionare in alternata alimentati da un'unica Unità di Trattamento Aria a taglio termico posizionata nel controsoffitto del locale, con batteria ad espansione diretta, alimentata da una centrale ad espansione diretta. La **sezione di raffreddamento** dovrebbe essere stata realizzata con C.T.A. in lamiera zincoplastificata completa di canalizzazioni di mandata d'acciaio in lamiera zincata, con coni diffusori e canalizzazioni di ripresa. La **sezione di riscaldamento** dovrebbe essere stata realizzata con una batteria funzionante ad acqua di caldaia, inserita all'interno della C.T.A., a circolazione d'acqua, controllata da un gruppo di automatico di regolazione e miscelazione controllante; **un quadro elettrico di potenza**, una sezione condizionamento ventilata comprensiva di Unità trattamento Aria, gruppo di miscela, canalizzazioni, condotte e serrande; Impianti frigoriferi per il fabbisogno di raffreddare celle a 0°C sale di lavorazione/spedizioni a 2 / 5°C con tipologia di raffreddamento, aereoevaporatori ventilati a parete a soffitto e U.T.A a glicole monopropilenico in soluzione al 25%. La centrale frigorifera è da esterno con condensatore evaporativo posto sul lato dello stabilimento e silenziato da esterno, funzionante con gas ecologico Freon R507.

Impianti di sbrinamento a glicole caldo, a temperatura di 36°C riscaldato dal desurriscaldatore montato a bordo della centrale frigorifera ed accumulato in un serbatoio di 2000 Lt. In soluzione al 25/30% come quella dell'impianto (circuiti freddi). Nel serbatoio è presente una pompa di rilancio del glicole caldo verso le utenze comandata dal termoregolatore, che a sua volta chiude la tre vie ed aprirà le valvole del glicole caldo.

## **8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).



27731 serie IT con il quale

L'affitto del ramo d'azienda ha decorrenza dal 01/08/2021 con durata di anni cinque, rinnovabile di anno in anno salva disdetta da ciascuna delle parti di almeno 6 mesi (Art. 2). Il canone di affitto è stato concordato dal mese di gennaio 2023 in complessivi Euro 2.500,00 mensili e quindi complessivi Euro 30.000,00 annui (Art. 3). Per una completa ed esaustiva lettura dei contratti si rimanda alla documentazione allegata. Relativamente al rilascio delle nuove autorizzazioni amministrative "tutte" per l'esercizio della totale attività, resteranno a totale carico dell'acquirente che si renderà parte diligente nella verifica e nell'attivazione di quanto necessario per l'apertura o il subentro della nuova attività.

#### **11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA**

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

#### **12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il complesso non è soggetto ad essere gestito da un amministratore di condominio.

#### **13. STIMA DEL VALORE DEL BENE**

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, della tipologia di immobile che è fortemente caratterizzato dall'attività insediata. L'edificio è stato infatti realizzato e organizzato dal punto di vista logistico per soddisfare le specifiche esigenze dell'attività, si tratta di opere interne, finiture e impianti che non possono essere scorporati dall'immobile (struttura) e che pertanto devono essere valutate in blocco in un unico lotto.

Va considerato che la tipologia di bene così come rifinito e organizzato, si orienta verso una ristrettissima fascia di possibili acquirenti che esercita lo stesso tipo di attività di quella insediata o affine e pertanto **l'appetibilità commerciale del bene, nonostante le buone condizioni di manutenzione e conservazione è assai limitata.**

Al fine di favorire una “veloce alienazione” del compendio, senza dover incorrere a continue aste immobiliari con successivi ribassi, con spese a carico della procedura, pur considerando l’oggettivo valore del bene, si ritiene più conveniente proporre un prezzo di stima che lo possa rendere appetibile stimolando un rialzo in fase d’asta con eventuali potenziali acquirenti.

Ulteriore elemento penalizzante di non poco conto è rappresentato dall’assenza del macello interno all’edificio, tale attività deve essere pertanto convenzionata con una struttura esterna con importante dispendio logistico ed economico.

A solo scopo informativo si riportano a seguire i valori di stima per la zona di riferimento indicati dai principali siti specializzati:

**Osservatorio Immobiliare** (Capannoni tipici, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 410 – 500.

**Borsino Immobiliare** (Capannoni tipici)

Valore minimo: Euro/mq 316

Valore medio: Euro/mq 422

Valore massimo: Euro/mq 529

Dalle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un’attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

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

Considerato quanto sopra esposto, si è ritenuto congruo applicare dei coefficienti di deprezzamento relativi alla vetustà dell’immobile, allo stato di conservazione e manutenzione, alla viabilità di accesso, allo stato di obsolescenza e funzionalità globale, calcolati in base alle indicazioni riportate nel “Prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E)” - D.M. 20.01.1990 e nella Legge n. 392 del 1978:

Sulla scorta delle considerazioni esposte si è di seguito proposto un valore di stima dell’intero compendio immobiliare:

- **Superficie lotto comprensivo del sedime del capannone mq 1.937,00 circa**
- **Superficie coperta capannone mq 850,00 circa**
- **Superficie scoperta pertinenziale mq 1.087,00 circa**

Le superfici riportate derivano da restituzioni grafiche con opportuni arrotondamenti e approssimazioni; il rilievo dello stato reale, da effettuarsi con idonee strumentazioni potrebbe differire da quanto indicato.

rif. nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)	- 25% detrazione per vizi e assenza di garanzie (*)	Valore finale di stima arrotondato Euro
a	b	c	d	e	f	g	h	i	m
A	capannone e uffici	T	850,00	1	850,00	450,00	382.500,00		
B	uffici	1	94,60	1	94,60	450,00	42.570,00		
<b>sub totale 1</b>					<b>944,6</b>		<b>425.070,00</b>		
C	impianto frigo					a corpo	190.000,00		
D	caldaia a vapore per sterilizzazione					a corpo	40.000,00		
E	allestimento interno pannelli vetroresina					a corpo	80.000,00		
<b>sub totale 2</b>					<b>0</b>		<b>310.000,00</b>		
TOTALE SUPERFICI FABBRICATO					944,60		735.070,00	551.302,50	550.000,00

(\*) il valore di stima sopra determinato deve essere corretto per l'assenza di garanzie e per la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato e rappresenta le criticità precedentemente esposte che rendono il bene difficilmente proponibile nel mercato immobiliare per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo contraddistinguono.

La valorizzazione dei beni mobili è da considerarsi in loco e allo stato in cui si trovano (nel caso in cui i beni venissero asportati andrebbero effettuate delle valutazioni e considerazioni diverse).

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO ARROTONDATO: 550.000,00 Euro** (cinquecentocinquantamila/00).

Corrispondente a circa 580,00 Euro/mq.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto 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 si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Padova 17 febbraio 2023

Tanto per l'incarico ricevuto

Mauro Bassini architetto