

Geom. Paolo Rampazzo
via M. Sanmicheli, 5C
35123 PADOVA
Tel. 049/8975556
Email geom.rampazzo@libero.it
P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura : **Fallimento n. 153/2019 R.G.**

Giudice Delegato : **Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**

Curatore Fallimentare : **Dott.ssa Maria Cristina DONÁ**

Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO

Padova, 06.03.2020

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, in data 09.12.2019, su istanza del Curatore Fallimentare Dott.ssa Maria Cristina Donà, l'Ill.mo G.D. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni nominava lo scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2562, con studio in Padova, via M. Sanmicheli, 5C, quale Perito Stimatore Immobiliare della procedura.

Pertanto, accettando l'incarico, il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'elaborato peritale, eseguendo le necessarie visure catastali e di conservatoria RR.II., effettuando sopralluogo degli immobili in questione e completando altresì le indagini, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova.

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento, in conformità agli atti giudiziari risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, come segue:

Comune di Padova,

N.C.E.U. – fg. 34

mapp.le 213 sub. 5, z.c. 2, via Giovanni Randaccio n. 2 n. 4, piano S1-T, cat. C/1, classe 4, cons. 539 mq., Sup.Cat.Tot. 647 mq. - Rcl. € 9.575,94;

bene insistente al N.C.T. – fg. 34 mapp.le 213 di are 31.66, E.U.

Tra confini (salvis), rispetto N.C.T.: a nord mapp.li 162 e 170, ad est mapp.li 1104, a sud ed ovest strada pubblica via Fornaci.

N.B. si noti che il citato mappale 213 ricomprende interamente sul lato nord la strada pubblica via Giovanni Randaccio.

N.N.B. nell'atto di provenienza del bene e nella Sez. D della relativa nota di trascrizione nn.ri 10275/6833 del 03.04.1999, viene specificato quanto segue:

“...con l'immobile descritto nell'atto in oggetto vengono

trasferiti alla parte acquirente anche i corrispondenti millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'articolo 1117 del codice civile, mentre tutta l'area di pertinenza scoperta del mapp.n. 351 (ora mapp.le 213, ndr) è di esclusiva pertinenza del sub. 5 (cinque) qui compravenduto".

Allo stato attuale gli immobili sono risultati liberi, a disposizione del Curatore Fallimentare nominato Dott.ssa Maria Cristina Donà.

In base al sopralluogo eseguito si può affermare che lo stato di fatto e lo stato concessionato non coincidono; anche le risultanze catastali risultano difformi: maggiori dettagli saranno forniti nel capitolo Regolarità Amministrative.

I beni (escluso per propria natura l'E.U.) risultano catastalmente intestati alla società _____ con sede in Padova, c.f. _____ **piena proprietaria.**

PROVENIENZA

Da oltre il ventennio, gli immobili sono pervenuti alla società per la quota intera del diritto di proprietà in forza di atto pubblico in data 15.03.1999 – Compravendita – rogante Notaio Romano Jus di Pordenone, Rep. n. 64245 – Racc. n. 10471, trascritto a Padova il 03.04.1999 ai nn.ri 10275/6833 da poteri del sig. _____ nato a Padova il 24/11/1936, c.f. _____ nella sua qualità di titolare dell'omonima ditta individuale.

Successivamente, in data 18.12.2017 a rogito del Notaio Romano Jus di Pordenone Rep. n. 144653 (mutamento denominazione del 18.12.2017 prot. n. PD0005496, in atti dal 11.01.2018) vi è stato il mutamento di denominazione di impresa, nell'attuale.

*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni

pregiudizievoli a tutto il 21.02.2020 (Conservatoria RR.II. di Padova).

*

TRASCRIZIONI

1) nn. 50163/32137 del 17.12.2019 (sentenza dichiarativa fallimento) a favore:

a carico:

titolo: atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento in data 05.11.2019, Rep. n. 158 - Tribunale di Padova;

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. – fg. 34, mapp.le 213 sub. 5 per la quota intera.

*

ISCRIZIONI

1) nn. 48007/6833 del 04.01.2005 (ipoteca conc.amm./riscossione)

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, c.f. 13756881002;

contro:

titolo: ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 04.12.2018, Rep. n. 2527/7718 Agenzia delle Entrate-Riscossione per la somma complessiva di € 595.868,58 (capitale € 297.934,29);

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. – fg. 34, mapp.le 213 sub. 5 per la quota intera.

*

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un'unità a destinazione commerciale, ristorante oltre scoperto, sita alla via Randaccio, civ. 2, a Padova.

L'immobile, edificato in ambito residenziale nella zona nord-est del

capoluogo, è stato eretto a partire dal 1972: l'edificio presenta un'ulteriore unità immobiliare al piano primo, destinata ad abitazione, non colpita dalla procedura.

Il bene, come detto, è costituito da un'unità a destinazione ricettiva di ristorante, su due livelli, interrato e terra, con esposizione sui quattro lati; al piano terreno si trova il ristorante con le sale e le cucine, al piano interrato si trovano locali accessori e magazzini a servizio dell'attività: complessivamente lo stato conservativo è risultato buono.

Si noti che l'unità residenziale al piano primo presenta un proprio accesso indipendente.

Il bene ha la seguente composizione:

piano terra (h 3,20 m)

- ristorante costituito da sale da pranzo, locali cucina e preparazione, blocco servizi e vano scale all'interrato per complessivi lordi mq. 488,00 ca;

piano interrato (h 2,60 m)

- locali accessori di preparazione, magazzini e depositi, spogliatoi e servizi per complessivi lordi mq. 397,00 ca oltre a tettoia per mq. 40,00 ca.

I beni sopra descritti insistono (oltre ad altri) su di una più ampia area urbana coperta e scoperta di catastali mq. 3166 (mapp.le 213): come riportato nell'atto di provenienza del bene, lo scoperto, benché comune anche all'unità abitativa al piano primo, risulta di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto.

Si noti che in fase di sopralluogo è emerso che l'area a verde attualmente disponibile va oltre lo scoperto sopra indicato in quanto il confine tra il mappale 213 ed il più orientale 1104 non è fisicamente materializzato.

L'unità presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in monocottura o legno per le sale da pranzo, pavimenti rivestimenti ceramicati per i servizi igienici e la zona

-
- cucina/preparazione;
- pavimenti misti ceramicati/gress al piano interrato;
 - infissi interni in legno con vetro;
 - serramenti esterni in legno muniti di vetrocamera;
 - impianto elettrico sottotraccia, di buona componentistica, completo di luci di emergenza, di tipo civile per i locali ricettivi;
 - impianto elettrico di tipo industriale con prese Palazzoli per la cucina e locali preparazione, più in generale per gli ambienti lavorativi;
 - impianto antintrusione;
 - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, corpi scaldanti mobiletti fan-coil o radiatori tubolari;
 - impianto di condizionamento a mezzo dei fan-coil;
 - impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
 - tinteggiature al lavabile suintonaci al civile.

Le sale da pranzo si presentano eleganti e ben curate con soffitti finiti a cassettoni con illuminazione integrata: è presente un impianto di filodiffusione sonora.

La cucina presenta tutti gli impianti e gli scarichi necessari: è presente inoltre un montavivande che collega la stessa con il piano interrato.

È presente un impianto di addolcimento dell'acqua e ricircolo ACS.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a padiglione con tegole in cemento, soglie e davanzali in pietra, lattonerie in lamiera di rame: le facciate presentano per lo più finitura con muratura a faccia vista.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato buono, come anche il livello delle finiture: l'immobile commerciale, pur fermo da qualche tempo, si presenta immediatamente fruibile, fatta salva la normale vetustà.

L'area esterna si presenta a verde ben curato con piantumazioni a medio ed alto fusto, oltre a siepe, i camminamenti risultano pavimentati con porfido.

Si noti che l'area esterna dell'immobile ricomprende, indiviso, anche parte

del mappale 1104 (di proprietà di terzi estranei).

L'accesso pedonale e carraio (all'interrato) è garantito direttamente dalla via pubblica: si noti che la stessa risulta ricompresa all'interno del mappale di pertinenza dell'immobile.

L'area di pertinenza del fabbricato risulta delimitata in parte da siepe.

In merito alla prestazione energetica degli immobili, sulla base di quanto rilevato ed in merito alle caratteristiche dimensionali, di ubicazione ed esposizione, alle caratteristiche costruttive dell'epoca di edificazione, alla qualità degli accessori (impianti di riscaldamento e raffrescamento, nonché degli infissi esterni), si ritiene che possano fornire una scarsa efficienza energetica.

Si segnala che alcuni motocondensanti dell'impianto di raffrescamento sono posti al piano primo, all'interno del perimetro di un terrazzo facente parte dell'unità residenziale posta al piano, estranea alla procedura: appare chiaro che detta impiantistica dovrà essere ricollocata in quanto deve risultare accessibile in ogni momento per ispezioni e/o manutenzione; detto oneroso incombente sarà valutato e tenuto in considerazione in fase di stima.

N.B. si precisa che in fase di sopralluogo si è rilevato che nel locale C.T. risulta installato, con buona probabilità, anche il generatore di calore (caldaia) relativo all'appartamento al piano primo estraneo alla procedura; inoltre si è potuto evincere che l'impianto elettrico (contatori e quadri) presenta promiscuità sempre con detta unità al piano primo.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio, rispetto allo strumento urbanistico vigente è illustrata nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Padova in data 30.12.2019, prat. n. 0495309.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Padova e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che

l'edificio è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia in data 24.10.1972, Prot. n. 33809, Reg. n. 672 e relativa Abitabilità in data 18.09.1973, Prot. n. 37071, Reg. n. 242;
- Concessione in Sanatoria in data 27.06.1987, Reg. n. 19794, Prot. n. 38085;
- Autorizzazione Edilizia in data 31.07.1987, Prot. Gen. n. 13511/87, Prot. Reg. n. 197/87 e successiva variante in data 16.02.1988;
- Autorizzazione Edilizia n. 829/92 in data 27.01.1993;
- DIA Reg. n. 782/97 in data 21.05.1997;
- DIA Reg. n. 6604 in data 22.12.2000.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie a giustificare lo stato di fatto difforme: si sono rilevate modifiche interne, modeste al piano terra e più consistenti al piano interrato. Dette modifiche risultano sanabili a fronte della presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria: spesa presunta per rilievo planimetrico intero edificio, pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale, diritti, sanzioni ed oblazioni, stimabile in € 10.000,00. Gli immobili pertanto risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, ma non nello stato e si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03, sanabili come pocanzi indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile, per propria natura, non dispone di certificazioni.

VALUTAZIONE DEI BENI

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona in cui è situato, della vetustà, nonché dello stato d'uso e manutenzione, la commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici simili per destinazione e grado di finitura, l'immobile appreso alla procedura viene così valutato con riferimento all'attualità:

Unità commerciale su due livelli (ristorante), compreso scoperto in uso

esclusivo

Sup. ristorante p.t. mq. 488,00 ca x 1,00 = mq. 488,00

Sup. locali accessori p.-1 mq. 397,00 ca x 0,50 = mq. 198,50

Sup. tettoia p.-1 mq. 40,00 ca x 0,25 = mq. 10,00

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq. 696,50

Quotazioni medie rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" – negozi, in buono stato - rif. Febbraio 2020, fascia media € 1.508,00 /mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." – negozi, stato conservativo normale – rif. I sem. 2019 € 1.550,00 - € 2.000,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, acquisiti i valori comparabili dall'archivio relativo di *Astalegale.net*, sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, di adottare un valore unitario pari ad € 1.500,00 /mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura fallimentare – 15%;

nella valutazione risulta opportuno considerare che nonostante la destinazione commerciale, l'immobile manifesta con chiara evidenza la propria vocazione ricettiva di attività di ristorazione; unitamente alla elevata superficie, se comparato ad altro immobile a destinazione commerciale come ad esempio un negozio, la posizione isolata dell'immobile gioca a sfavore della valutazione e pertanto

- riduzione valore di mercato per elevata superficie e posizione isolata – 15%;

Valore unitario stima = € 1.500,00 /mq – 30% = € 1.050,00 /mq

mq. 696,50 x € 1.050,00 /mq = € 731.325,00

a.d. spese presunte per sanatoria € 10.000,00

a.d. spese presunte per spostamento motocondensanti da terrazzo a p.t. (motori, canalizzazioni, basamenti, alimentazione, ripristini, ecc.)

€ 15.000,00

Sommano € 706.325,00

Valore di stima, arrotondati € 706.000,00 (€ settecentoseimila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

*

ALLEGATI

- n. 1 foto dei luoghi
- n. 2 estratto di mappa
- n. 3 visure catastali
- n. 4 planimetrie catastali
- n. 5 atto di provenienza
- n. 6 atti amministrativi
- n. 7 CDU
- n. 8 estratto quotazioni "O.M.I." e "Borsino Immobiliare"
- n. 9 visure Conservatoria RR.II.

*

Padova, 06.03.2020

Il Perito Stimatore
Geom. Paolo Rampazzo

