

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 395/2022 R.G.

(prossima udienza: 17.10.2023)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED] con sede a [REDACTED], via [REDACTED] C.F.

[REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] con

sede a [REDACTED], rappresentata e difesa

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] con

sede a [REDACTED] rappresentata e difesa

dall [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 29.11.2022 rep. n. 6475 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 24.01.2023

ai nn. 2290/1632.

Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	3
3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....	4
4. PREMESSA.....	4
5. INDAGINI SVOLTE.....	6
6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....	7
6.1. DIRITTO VENDUTO.....	7
6.2. DITTA INTESTATA.....	7
6.3. UBICAZIONE.....	7
6.4. QUALITÀ.....	7
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	7
6.6. CONFINI.....	8
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
6.8. OCCUPAZIONE.....	13
7. REGOLARITÀ EDILIZIA	13
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	14
9. PROVENIENZA.....	15
10. VINCOLI E SERVITÙ.....	16
11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	16
11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	17
12. STIMA DEL LOTTO.....	20
13. ELENCO ALLEGATI	24

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Elburgo con provvedimento del 05.05.2023, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente Il giorno 13.04.2022, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "*Verbale di giuramento dell'esperto*" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge per il compimento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. [REDACTED] *rappresentata dalla mandataria* [REDACTED]
[REDACTED] *come in epigrafe rappresentata e difesa*

Chiede

Che siano sottoposti a pignoramento gli immobili di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED], *con sede legale in* [REDACTED]
[REDACTED] *e precisamente:*

capannone con adiacente terreno siti in Comune di Rovolon (PD), Via Dante Alighieri, confinanti a nord proprietà [REDACTED] *e proprietà ad est ed ovest* [REDACTED] *ad est ed ovest salvo più precisi. Al Catasto dei*

Fabbricati del Comune di Rovolon (PD), foglio 16, particella 366, Via Dante Alighieri n. 74, piano S1-T-1, Cat. D/7 RCE, eretta sull'area riportata nel Catasto Terreni del Comune di Rovolon (PD), foglio 16, particella 366, Ente Urbano, are 26,24. Al Catasto Terreni del Comune di Rovolon (PD), foglio 16 particella 997 e 998 (ex 375), seminativo arboreo, classe 3, are 4.00 RDE 2,71 RAE 1,86, 991 e 992 (ex 876), seminativo arboreo, classe 3, are 11.69 RDE 7,91 RAE 5,43; 989 e 990 (ex 875), seminativo arboreo, classe 3, are 3.11 RDE 2,10 RAE 1,45"..omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;

2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

* * * * *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Rovolon (PD), frazione Carbonara, via Dante Alighieri n. 74.

Trattasi della **piena proprietà** di un capannone con antistante corpo uffici sviluppato su due livelli fuori terra più uno interrato, dotato di scoperto pertinente

circostante, più sei appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva pari a mq 1.880, costituenti in parte deposito a cielo aperto di materiale lapideo, in parte viabilità.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

* * * * *

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovolon per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 18 stampe;

-si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA

con sede a via n.

C.F.

6.3. UBICAZIONE

Comune di Rovolon (PD), frazione Carbonara, via Dante Alighieri n. 74 [clicca qui](#).

6.4. QUALITÀ

Capannone con antistante corpo uffici sviluppato su due livelli fuori terra più uno interrato, dotato di scoperto pertinente circostante, più sei appezzamenti di terreno tra loro contigui, aventi una superficie catastale complessiva pari a mq 1.880, costituenti in parte deposito a cielo aperto di materiale lapideo, in parte viabilità.

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

1. Capannone

Unità immobiliare urbana distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Rovolon (PD), Fg. 16:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
366	-	Via Dante Alighieri n. 74 P. S1-T-1	D/7	-	-	-	€ 5.872,00

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 1 e planimetria catastale: all. n. 2);

costituente l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Rovolon (PD), Fg. 16, mapp. 366 di are 24.93, Ente

Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura storica per immobile all. n. 4).

2. Appezamenti di terreno

Unità immobiliari censite al **Catasto Terreni**: Comune di Rovolon (PD), Fg. 16:

Particella	Superficie	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
989	10.34	SEMIN ARBOR	3	Euro:6,99	Euro: 4,81
990	135	SEMIN ARBOR	3	Euro:0,91	Euro: 0,63
991	124	SEMIN ARBOR	3	Euro:0,84	Euro: 0,58
992	187	SEMIN ARBOR	3	Euro:1,26	Euro: 0,87
997	365	SEMIN ARBOR	3	Euro:2,47	Euro: 1,70
998	35	SEMIN ARBOR	3	Euro:0,24	Euro: 0,16

SOMMANO mq 1.880

(cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visure storiche per immobile all. da n. 5 a n. 10).

6.6. CONFINI

- **del capannone** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 871 – 365 – 999 – 1001 – 1002 – 42, stesso Comune e Foglio;
- **degli appezzamenti di terreno** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 1001 – 1000 – 988 – 987 – 894 – 880 – 885 – 886 – 995 - 42, stesso Comune e Foglio.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un capannone con antistante corpo uffici sviluppato su due livelli fuori terra, più uno interrato, dotato di scoperto pertinente circostante, più sei appezzamenti di terreno, tra loro contigui, aventi una superficie catastale complessiva pari a mq 1.880, costituenti in parte deposito a cielo aperto di materiale lapideo, in parte viabilità; il tutto ubicato in Comune di Rovolon (PD), frazione di Carbonara, al civico n. 74 di via Dante Alighieri.

La costruzione è ricompresa in un piccolo comparto geografico a destinazione produttiva risalente agli anni '90 del secolo scorso interamente urbanizzato, posto ad ovest di via D. Alighieri, che vede l'alternanza di edifici industriali, artigianali e commerciali di dimensioni variabili.

Il lotto in oggetto, eretto in posizione interna rispetto all'asse viario, è raggiungibile attraverso una diramazione ortogonale di ponente della principale SP 38, localmente denominata via D. Alighieri, che permette di raggiungere la frazione di Bastia, sede comunale, oltre a mettere in relazione il meridionale Comune di Vò con i centri comunali che disegnano la geografia verso il centro cittadino padovano. Il percorso interno è altresì posto all'altezza dell'incrocio con via Manzoni, che conduce al centro della frazione di Carbonara per poi risalire verso il Comune di Rovolon.

Il fabbricato, eretto a nord dell'area di sedime, presenta un impianto planimetrico articolato, che vede la congiunzione dei due corpi di fabbrica, leggermente sbalzati del laboratorio, innalzato su un solo livello, con l'antistante corpo uffici che, suddiviso in tre piani, si protrae a meridione, anticipato dall'area cortilizia.

L'addizione compositiva, rivela nel suo insieme un intento progettuale unitario, con una chiara distinzione degli ambienti su base funzionale, in cui il laboratorio è anticipato dall'area direzionale affacciata al fronte principale.

L'alzato, conserva inalterati gli stilemi dell'architettura a destinazione artigianale dello scorso secolo, in cui è operata una netta distinzione formale tra la zona produttiva vera e propria e quella amministrativa.

In tal senso, ai prospetti lineari del laboratorio costituiti da pannelli modulari in c.a., interrotti dagli importanti accessi sul fronte sud, accompagnati alle sequenze di finestre a nastro regolarmente cadenzate, presenti sui prospetti laterali, si giustappone, a meridione, il sipario frontale curvilineo del corpo uffici che, contraddistinto dalle coppia centrale di aperture vetrate, riproposte su ciascun livello, si conclude con il cornicione aggettante modanato della copertura.

Lo scoperto circostante di mq 1.830,00 circa, quasi completamente pavimentato con "betonelle", recintato perimetralmente, si sviluppa principalmente a sud verso il fronte strada, dal quale due accessi carrai ed uno pedonale, provvisti di cancello telecomandato, introducono all'interno della proprietà (foto nn. 1-2).

L'immobile, edificato tra la seconda metà degli anni '90 dello scorso secolo ed i primi anni del presente secolo, richiama le caratteristiche costruttive dei fabbricati a destinazione produttiva tipiche del periodo, con struttura portante in elevazione composta da una griglia di pilastri in cemento armato vibrato, con la parte laboratorio che si innalza su un unico piano e raggiunge un'altezza interna di m. 6,80 circa; travi in cemento armato precompresso, pareti perimetrali di tamponamento con pannelli prefabbricati in c.a., copertura non agibile con l'inserimento di un lucernario longitudinale in posizione centrale. Il corpo uffici è invece realizzato in muratura e cls, con partizioni orizzontali sono il laterocemento.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

corpo uffici:

- p. terra (h. cm 300 circa): ingresso (foto n. 3), disbrigo con vano scala per

l'accesso al p. primo (foto n. 4), due piccoli uffici (foto esemplificativa n. 5), disimpegno, anti e wc (foto n. 6), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 82,50 circa;

- p. primo (h. cm 270 circa): disimpegno, due locali ufficio (foto nn. 7-8), un archivio, un ripostiglio, anti e wc (foto nn. 9-10), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 82,50 circa;

- p. interrato (h. cm 270 circa): costituito da due locali ripostiglio, uno grande ed uno molto piccolo (foto nn. 9-10), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 52,00 circa;

zona capannone (h. 8,60 circa): costituita da due grandi locali laboratorio tra loro comunicanti (foto nn. 11-12), più un locale spogliatoio con tre wc per i dipendenti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 580,00 circa.

area cortilizia, quasi completamente pavimentata, è adibita ad area di sosta, manovra e parcheggio, dotata di qualche aiuola. Sul lato est è presente una pesa ed un serbatoio di carburante (foto nn. 13-14-15); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 1.830,00 circa.

Le unità presentano le seguenti **RIFINITURE**:

uffici e servizi:

pavimenti: in trachite euganea (p. terra ed interrato), in legno (p.primo);

rivestimenti: in trachite euganea (wc);

controsoffitto: in cartongesso (p. terra);

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato;

serramenti interni: in legno tamburato con finitura laccata;

laboratorio:

pavimenti: in cemento industriale lisciato,

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato.

ed è inoltre dotato dei seguenti **IMPIANTI**:

uffici e servizi:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: con caldaia a gas GPL con serbatoio interrato, diffusione del calore mediante ventilconvettori;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria di tipo tradizionale con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda, l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento;

impianto di raffrescamento: mediante unità trattamento aria posta sulla copertura del corpo uffici.

laboratorio:

impianto elettrico: di tipo esterno con blocchi prese industriali posizionati in vari punti ed adeguatamente distribuiti;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria di tipo tradizionale con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda, l'acqua calda viene prodotta da scaldabagno elettrici.

Il tutto si è presentato in un apparente buon stato di manutenzione.

Gli appezzamenti di terreno, che si articolano su una superficie catastale complessiva di mq 1.880, sono tra loro contigui, ubicati nella parte antistante il capannone, privi di recinzione, pianeggianti ed in parte costituiscono viabilità pubblica (mapp.li 990, 991 e 998). La restante porzione costituisce invece deposito all'aperto di materiale lapideo, funzionale all'attività che viene svolta all'interno del

capannone (foto nn. 17-18).

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto è occupato senza titolo dalla società [REDACTED], con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], in persona [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], che, in quanto con Contratto di affitto di Ramo di azienda n. 17588 di rep. del 18.06.2018 a rogito notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette (cfr. all. n. 11), registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Valdagno (VI) il 10.07.2018 al n. 5840 serie 1T, ha ricevuto in concessione [REDACTED] l'affitto del Ramo d'Azienda comprensivo unicamente delle attività e dei rapporti giuridici indicati nel contratto stesso al paragrafo 2.2, con efficienza dal 01.07.2018. Tuttavia, all'interno del contratto, non è presente alcun riferimento in merito all'occupazione dei beni immobili costituenti il presente lotto, che sono quindi da ritenersi esclusi dallo stesso.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico competente, si è potuto accertare:

- che l'impianto originale del capannone in oggetto è stato edificato a seguito di C.E. n. 1652 del 04.09.1987, successiva Autorizzazione in sanatoria n. 2099/1995 del 29.09.1995 relativa a modifiche distributive interne, forometriche e

prospettiche (cfr. all. n. 12);

- che successivamente veniva rilasciata C.E. n. 2195 del 26.02.1996 relativa a lavori di ampliamento del capannone (cfr. all. n. 13), alla quale seguivano la Denuncia di inizio lavori, prot. n. 3403 del 15.05.1996 (cfr. all. n. 14), l'Autorizzazione di variante in corso d'opera n. 2195/98 del 21.10.1998 (cfr. all. n. 15), la D.I.A. n. 2849/03 del 28.01.2003 (cfr. all. n. 16), ed Autorizzazione gratuita per installazione di un impianto di distribuzione gasolio ad uso privato del 05.02.2003 (cfr. all. n. 17);
- che veniva poi presentata la dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di agibilità prot. n. 8431 del 30.07.2003 (cfr. all. n. 18), la quale è da ritenersi rilasciata per maturato silenzio assenso di legge;
- che per le opere edificate in difformità veniva rilasciato successivamente il Permesso in Sanatoria n. 2878/03/3340 del 26.11.2003 (cfr. all. n. 19);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze, pertanto il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Rovolon è dotato di:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, adottato con delibera di C.C. n. 8 del 15.04.2016, approvato con conferenza dei servizi il 12.11.2018, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 13 del 14.02.2019 e pubblicato sul Bollettino della Regione Veneto n. 21 del 01.03.2019.
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, Variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n. 14 del 30.05.2022 e successiva deliberazione di G.C. n. 63 del 11.07.2022;

Secondo quest'ultimo strumento urbanistico (in aderenza alle previsioni del P.A.T.),

il presente lotto ricade in Z.T.O. "D1/11 – D1/12 – Industriali, artigianali, commercio all'ingrosso" normata in via principale dagli artt. nn. 25 e 26 delle relative N.T.O., nonché da quanto previsto nell'apposita scheda del Repertorio Normativo (cfr. C.D.U.: all. n. 20, stralcio Tav. del P.I.: all. n. 21, stralcio N.T.O del P.I.: all. n. 22 e stralcio Rep. Norm.: all. n. 23).

Il tutto come meglio specificato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per la descrizione urbanistica integrale.

9. PROVENIENZA

Al ventennio [REDACTED] era proprietaria esclusiva del presente lotto, essendole pervenuto:

- parte del mapp. 366 (allora con consistenza di mq 2.300), [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], con atto di compravendita n. 33.987 di rep. del 08.04.1993 a rogito notaio Roberto Franco di Padova (cfr. all. n. 24), ivi registrato il 26.04.1993 al n. 8303 atti pubblici ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 04.05.1993 ai nn. 10644/7585;
- mapp. 370 (fuso nel mapp. 366), [REDACTED]
con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e mapp.li 373 (ora mapp.li 989, 990, 991, 992), 375 (ora mapp.li 997 e 998), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con atto di compravendita n. 76690 di rep. del 05.07.1994 a rogito notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova, ivi registrato il 14.07.1994 al n. 5700 ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 22.07.1994 ai nn. 17596/12043 (cfr. all. n. 25).

Successivamente, con atto di trasformazione di società in accomandita semplice in responsabilità limitata n. 119.149 di rep. del 31.08.1999 a rogito notaio Andriolo

Oscher di Noventa Vicentina (cfr. all. n. 26), la società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

10. VINCOLI E SERVITÙ

Per quanto riportato nella Nota di trascrizione (cfr. sempre all. n. 25), sono presenti:

- servitù di passaggio in favore di terzi gravante su tutto il mapp. 370 (ora fuso nel mapp. 366);
- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mapp.li 373 (ora mapp.li 989, 990, 991, 992), 375 (ora mapp.li 997 e 998) e 370 (ora fusa nel mapp. 366) secondo il tracciato esistente, costituita col medesimo atto di compravendita n. 76690 di rep. del 05.07.1994 a rogito notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova;
- convenzione edilizia con il Comune di Rovolon, costituita con atto n. 9565 di rep. del 07.02.2001 a rogito notaio Mario Caracciolo di Padova, ivi trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 19.02.2001 ai nn. 5814/3549, gravante per l'intera proprietà sui mapp.li 373 (ora mapp.li 989, 990, 991, 992), 375 (ora mapp.li 997 e 998).

11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 13.09.2023: all. n. 27).

11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 2290 R.G. e 1632 R.P. del 24.01.2023

a favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

a carico: [REDACTED] ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 29.11.2022 rep. n. 6475
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Rovolon (PD):
Catasto Fabbricati, Fg. 16, mapp. 366, natura D/7;
Catasto Terreni, Fg. 16:
mapp. 366 di are 24.93;
mapp. 997 di are 03.65;
mapp. 998 di are 00.35;
mapp. 991 di are 01.24;
mapp. 992 di are 01.87;
mapp. 989 di are 10.34;
mapp. 990 di are 01.35;

diritto: piena proprietà.

* * * * *

11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 11757 R.G. e 1598 R.P. del 04.04.2012

a favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED],
C.F. [REDACTED];

a carico: [REDACTED] ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del
30.03.2012 n. 19847/4210 di rep. a rogito notaio Marilena Andolfi di
Este (PD) per la somma di € 500.000,00 e la durata di anni 10;

somma iscritta: complessivamente € 1.000.000,00

beni colpiti: Comune di Rovolon (PD):

Catasto Fabbricati, Fg. 16, mapp. 366, natura D/7;

Catasto Terreni, Fg. 16:

mapp. 366 di are 24.93;

mapp. 375 di are 04.00;

mapp. 876 di are 11.69;

mapp. 875 di are 03.11;

diritto: piena proprietà.

Tali beni sono quelli corrispondenti al presente lotto, con la precedente identificazione catastale.

nn. 38444 R.G. e 6201 R.P. del 30.12.2014

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED], con sede a [REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED];

a carico:

[REDACTED] ..omissis..;

titolo:

concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del
29.12.2014 n. 30416/8474 di rep. a rogito notaio Alberto Benazzato
di Padova per la somma di € 650.000,00 e la durata di anni 15;

somma iscritta: complessivamente

€ 1.300.000,00

beni colpiti:

Comune di Rovolon (PD):

Catasto Fabbricati, Fg. 16, mapp. 366, natura D/7;

Catasto Terreni, Fg. 16:

mapp. 366 di are 26.24;

mapp. 375 di are 04.00;

mapp. 876 di are 11.69;



mapp. 875 di are 03.11;

diritto: piena proprietà.

Tali beni sono quelli corrispondenti al presente lotto, con la precedente identificazione catastale.

nn. 30330 R.G. e 5570 R.P. del 30.07.2018

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED], con sede a [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

a carico:

[REDACTED] ..omissis..;

titolo:

concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del
25.07.2018 n. 50389/28515 di rep. a rogito notaio Mario Caracciolo
di Padova per la somma di € 1.400.000,00 e la durata di anni 20;

somma iscritta: complessivamente

€ 2.800.000,00

beni colpiti:

Comune di Rovolon (PD):

Catasto Fabbricati, Fg. 16, mapp. 366, natura D/7;

Catasto Terreni, Fg. 16:

mapp. 366 di are 24.93;

mapp. 997 di are 03.65;

mapp. 998 di are 00.35;

mapp. 991 di are 01.24;

mapp. 992 di are 01.87;

mapp. 989 di are 10.34;

mapp. 990 di are 01.35;

diritto:

piena proprietà.

12. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare i seguenti criteri:

- **fabbricato** (comprensivo del terreno sottostante e circostante): una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- **appezzamenti di terreno**: valutazione in misura, in base alla superficie catastale, secondo la formula €/mq.

Dalla somma del valore delle Porzioni (fabbricato più terreni) deriverà la stima dell'intero, al quale verrà applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto. L'importo risultante corrisponderà al valore del lotto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in

oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto si è cercato di reperire qualche recente atto di compravendita relativo ad immobili simili, ma con esito negativo, a conferma quindi che transazioni relative a capannoni per la zona in oggetto sono molto sporadiche.

Per il caso di specie, si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati all'immobile in esame.

In merito al fabbricato, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), non offre alcuna valutazione per la zona in oggetto, mentre il Borsino immobiliare esprime per Laboratori (a parere dello scrivente architetto la tipologia edilizia più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 28):

Minimo: € 336,00/mq; Medio: € 468,00/mq; Massimo: € 601,00/mq.

In merito ai terreni, si osserva come gli stessi ricadano in zona artigianale D/1, ma di fatto allo stato attuale sono di difficoltosa edificabilità, ed è problematico contemplare una diversa utilizzazione da quella attuale (deposito a cielo aperto di materiale lapideo). Per tale motivo, si ritiene pertanto di assegnare una valutazione unitaria pari ad € 20,00/mq.

Si rileva inoltre che (come già innanzi anticipato), gli appezzamenti, corrispondenti circa alle particelle 990, 991 e 998, costituiscono di fatto viabilità ad uso pubblico.

STIMA DEL FABBRICATO

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

vengono utilizzate le superfici catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate, in quanto il metodo applicato per la loro determinazione è analogo a quello utilizzato anche dallo scrivente architetto, che comprendono in particolare:

- 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.).

destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
Corpo uffici p. terra	82,50	1,20	99,00
Corpo uffici p. interrato	52,00	1,10	57,20
Corpo uffici p. primo	82,50	1,20	99,00
Capannone	580,00	1,00	580,00
Scoperto esclusivo	1.830,00	0,05	91,50
	2.627,00		926,70

VALORE DEL FABBRICATO (a corpo): **€ 420.000,00.**

(diconsi Euro quattrocentoventimilavirgolazero).

* * * * *

STIMA DEI TERRENI

Superficie commerciale:

destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
Piazzale uso deposito all'aperto (mapp.li 989, 992 e 997)	1.586,00	1,00	1.586,00
Porzione di viabilità (mapp.li 990, 991 e 998)	294,00	0,10	29,40
	1.880,00		1.615,40

Valore unitario: € 20,00/mq;

VALORE DEI TERRENI: mq 1.615,40 x € 20,00 = **€ 32.308,00;**

(diconsi Euro trentaduemilatrecentottovirgolazero).

VALORE DEL LOTTO

Determinato dalla somma tra il valore fabbricato più quello dei terreni, meno la riduzione in percentuale *“per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto”* (15%), pertanto:

VALORE DEL LOTTO: (€ 420.000,00 + 32.308,00) – 15% = € 384.461,80.

Arrotondabili ad **€ 385.000,00.**

(diconsi Euro trecentottantacinquemilavirgolazero).

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 14 settembre 2023



Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

13. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 2 Planimetria catastale;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 10 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 11 Contratto di affitto di ramo d'azienda;
- Allegato n. 12 Aut. Ed. in sanatoria n. 2099/1995 del 29.09.1995;
- Allegato n. 13 C.E. n. 2195 del 26.02.1996;
- Allegato n. 14 Denuncia di inizio lavori;
- Allegato n. 15 C.E. variante n. 2195/98 del 21.10.1998;
- Allegato n. 16 D.I.A. n. 2849/03 del 28.01.2003;
- Allegato n. 17 Aut. Ed. gratuita del 05.02.2003;
- Allegato n. 18 Richiesta di agibilità;
- Allegato n. 19 Permesso di sanatoria n. 2878 del 26.11.2003;
- Allegato n. 20 C.D.U.;
- Allegato n. 21 Stralcio Tav. P.I.;
- Allegato n. 22 Stralcio N.T.O. del P.I.;
- Allegato n. 23 Stralcio Repertorio Normativo del P.I.;
- Allegato n. 24 Provenienza, Atto di Compravendita del 08.04.1993;

Allegato n. 25 Provenienza, Nota di trascrizione del 22.07.1994;

Allegato n. 26 Provenienza, Atto di trasformazione di società del 31.08.1999;

Allegato n. 27 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;

Allegato n. 28 Quotazioni immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

