

Tribunale Ordinario di PADOVA

Fallimento n. 56/2022

della società

Giudice Delegato:

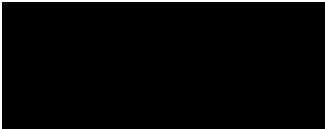
Curatore:

**PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI
ubicati in Comune di TRIBANO**

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

INDICE

1 - INCARICO	4
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	7
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	8
4 - LOTTO N. 1	10
4.1 - Unità immobiliare a destinazione direzionale	10
4.2 - Dati catastali	14
4.3 - Provenienza degli immobili	14
4.4 - Stato d'uso	15
4.5 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	16
4.6 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	17
4.7 - Stima	20
5 - LOTTO N. 2	22
5.1 - Fabbricato a destinazione artigianale / commerciale	22
5.2 - Dati catastali	25
5.3 - Provenienza degli immobili	26
5.4 - Stato d'uso	27
5.5 - Destinazione urbanistica	27
5.6 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	31
5.7 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	34
5.8 - Stima	36
6 - LOTTO N. 3	38
6.1 - Unità immobiliare a destinazione commerciale	38
6.2 - Dati catastali	41
6.3 - Provenienza degli immobili	42
6.4 - Stato d'uso	42
6.5 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	43
6.6 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	44
6.7 - Stima	46
7 - LOTTO N. 4	48
7.1 - Unità immobiliare a destinazione commerciale	48
7.2 - Dati catastali	51
7.3 - Provenienza degli immobili	52



7.4 - Stato d'uso 52

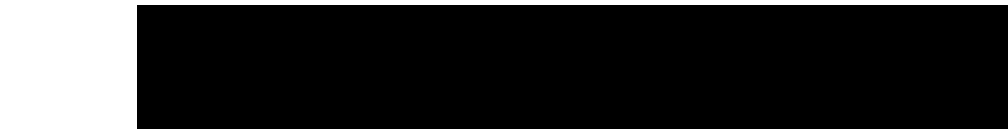
7.5 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà.....53

7.6 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica 56

7.7 - Stima.....57

8 - RIEPILOGO.....59

9 - ELENCO ALLEGATI 60



1 - INCARICO

La Dott.ssa [REDACTED], in qualità di curatrice fallimentare della società [REDACTED], affidava allo scrivente ing. Marco Battilana, [REDACTED], l'incarico per la redazione di una perizia di stima relativamente ai compendi immobiliari, ubicati nel territorio comunale di Este (PD), di Conselve (PD), di Ponte San Nicolò (PD), di Tribano (PD), di Lendinara (RO) e di San Martino di Venezze (RO), di proprietà della società fallita.

La presente perizia si riferisce pertanto a detto incarico estimativo ed esclusivamente al solo compendio immobiliare ubicato in Comune di TRIBANO (PD); di seguito si riportano, inoltre, le limitazioni all'incarico commissionato:

1. Parti condominiali e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti alle parti condominiali (qualora presenti) in cui gli immobili appresi all'attivo fallimentare sono ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni eventuali presenze di resti archeologici interrati, ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all'attivo fallimentare (in tutte le sue componenti edilizie e non pertinenze ed accessori entro/fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l'immobile ed alle successive pratiche edilizie ricevute

dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene resa dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte di pertinenza dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non espressamente richieste e commissionate.

Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

Si evidenzia, altresì, che resta ferma la necessità di eventuale successiva verifica (non oggetto dell'incarico al scrivente) di variazioni/difformità che possono supporre il coinvolgimento dell'intero Condominio (sue parti comuni), di cui il bene pignorato in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, eventuali pratiche di sanatoria afferenti alla consistenza dell'intero fabbricato.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione dettagliata degli oneri economici connessi alle eventuali difformità condominiali, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

5. Raffronto confine catastale/reale:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati.

6. Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunatamente calmierato all'interno della valutazione

estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie:

esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, pertanto in sede di valutazione estimativa verrà ipotizzato il rispetto dei parametri acustici vigenti all'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di disamina tecnica.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 15.3.2023, si procedeva a condurre un sopralluogo presso il compendio immobile ubicato a Tribano (PD) caratterizzato da:

- un'unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) comprensiva di garage, pertinenza esclusiva, ubicata in piazza Martiri della Libertà, 28;
- fabbricato a destinazione artigianale/commerciale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Bigolo;
- un'unità immobiliare a destinazione commerciale comprensiva di posto auto esterno, pertinenza esclusiva, ubicata in via Martiri D'Ungheria, 22/c;
- un'unità immobiliare a destinazione commerciale comprensiva di posto auto esterno, pertinenza esclusiva, ubicata in via Martiri D'Ungheria, 22/a.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- 1) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova – servizi catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova – servizio di pubblicità immobiliare per la verifica delle formalità pregiudizievoli eventualmente presenti e per l'acquisizione delle note di trascrizione / iscrizione sugli immobili;
- 3) verifiche delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo dall'Ufficio "Edilizia Privata" del Comune di Tribano.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Il compendio oggetto di stima è stato suddiviso nei seguenti lotti immobiliari siti nel territorio di Tribano:

- **Lotto n.1:** unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) comprensiva di garage, pertinenza esclusiva, ubicata in piazza Martiri della Libertà, 28; gli immobili fanno parte di un fabbricato condominiale.
- **Lotto n.2:** fabbricato a destinazione artigianale / commerciale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Bigolo.
- **Lotto n.3:** unità immobiliare a destinazione commerciale comprensiva di posto auto esterno, pertinenza esclusiva, ubicata in via Martiri D'Ungheria, 22/c; gli immobili fanno parte di un fabbricato condominiale.
- **Lotto n.4:** unità immobiliare a destinazione commerciale comprensiva di posto auto esterno, pertinenza esclusiva, ubicata in via Martiri D'Ungheria, 22/a; gli immobili fanno

parte di un fabbricato condominiale.

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale dell'intero compendio immobiliare costituito dai lotti nn. 1, 2, 3 e 4.

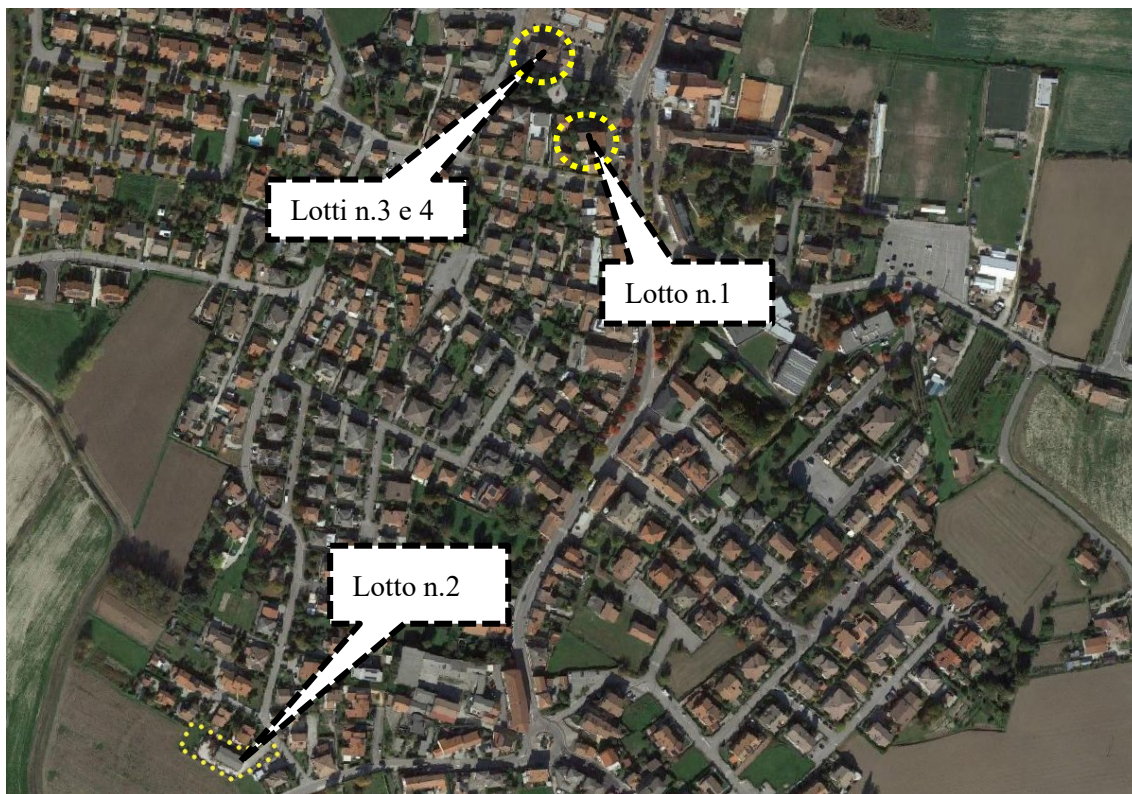


Fig. n. 1 – Inquadramento territoriale

Come si evince dall'inquadramento territoriale, i lotti nn. 1, 3 e 4 si trovano in prossimità del centro del capoluogo comunale, in posizione favorevole e dotata dei principali servizi di vicinato (negozi di alimentari, ufficio postale, sportello bancario, farmacia) e altre attività commerciali; mentre il lotto n. 2 è posto ai margini del centro abitato di Tribano a confine con una vasta area attualmente ineditificata.

Si segnala, inoltre, che risultano intestate catastalmente alla società fallita, oltre agli immobili summenzionati, tre aree urbane, site nel comune di Tribano in via G. Mazzini (fg. 7 m.n. 2545 subb. 4 e 5, m.n. 2546 sub 4). Per tali aree però **non** risultano disponibili, presso la banca dati catastale, elaborati planimetrici e/o planimetrie catastali che ne permettano l'individuazione; inoltre, da una ricerca catastale effettuata, è risultato che tali aree urbane, a causa di una non perfezionata pratica catastale al catasto dei fabbricati, non sono state soppresse come avrebbero dovuto e come invece è avvenuto con le omologhe particelle censite al catasto terreni. Per la

soppressione di tali cespiti, di fatto non più esistenti in quanto accorpati con altri mappali e trasferiti a terzi, sarà necessario procedere alla presentazione di apposita istanza di rettifica catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio di Padova.

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente i lotti nn. 1, 2, 3 e 4.

4 - LOTTO N. 1

4.1 - UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DIREZIONALE

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Tribano nella centrale piazza Martiri della Libertà, 28, è caratterizzato da una porzione, ad uso ufficio, di un fabbricato a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e comprende, inoltre, un garage di pertinenza esclusiva dell'ufficio.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:

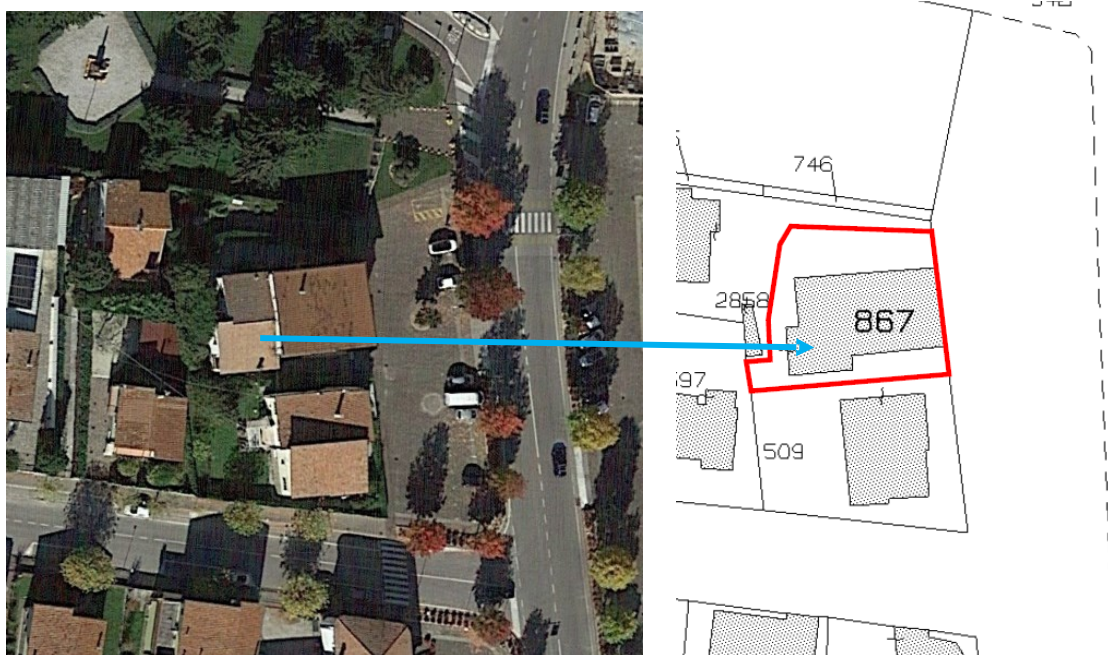


Fig. 2 – Inquadramento territoriale lotto n.1

Trattasi, nello specifico, di una porzione di fabbricato condominiale che si sviluppa su due piani fuori terra e costituito da due parti: la prima, prospiciente la piazza con al piano rialzato un negozio e un ufficio; al piano primo due abitazioni; la seconda con al piano terra dei garage e al piano

rialzato l'ufficio oggetto della presente disamina. Il fabbricato risale alla metà degli anni '50 del secolo scorso come epoca di realizzazione ed è poi successivamente stato oggetto di ampliamento negli anni '60. Completa il lotto immobiliare un garage posto al piano terreno e con accesso carraio posto sulla piazza Martiri della Libertà.

Si riporta, nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli spazi, un estratto dell'ultimo stato edilizio legittimato trasmesso dall'ufficio tecnico comunale che rappresenta la pianta dell'unità immobiliare oggetto di disamina.

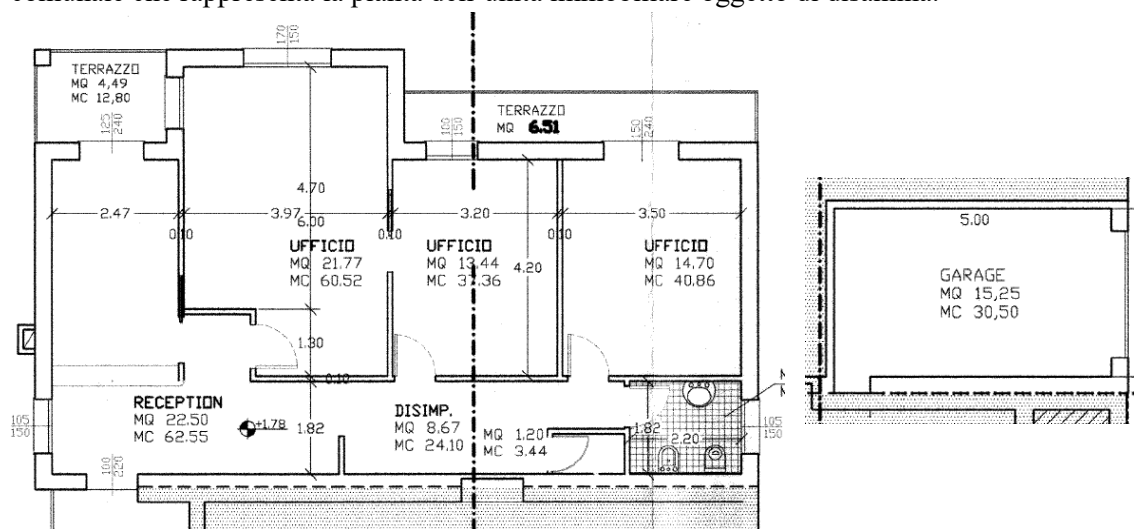


Fig. 3 – Estratto planimetrico sub. 3 (ufficio) e sub. 5 (garage)

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- l'accesso all'ufficio avviene tramite il passaggio su un marciapiede pavimentato che porta ad una scala con sbarco sul pianerottolo antistante il portoncino di ingresso. L'ingresso al garage, invece, avviene dall'area esterna comune con le altre proprietà, posta a nord del fabbricato, alla quale si accede dalla limitrofa piazza attraverso un accesso carraio munito di cancello in ferro;
- il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e cemento armato, presenta il solaio in latero cemento e copertura a due falde con manto di copertura in coppi; le lattonerie sono in lamiera zincata in pessimo stato di conservazione;
- l'unità immobiliare è posta sul fronte ovest del fabbricato ed è formata, mantenendo la descrizione riportata nelle planimetrie relative all'ultimo stato edilizio legittimato, da tre locali ad uso ufficio, una reception, un disimpegno, un ripostiglio, un locale bagno, un

terrazzino coperto e un poggiolo;

- l'impianto di climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo. La climatizzazione degli ambienti avviene attraverso delle canalizzazioni per il passaggio e la distribuzione dell'aria poste a soffitto. L'impianto è alimentato da una caldaia, marca Baxi, per quanto riguarda il riscaldamento dei locali, mentre per il raffrescamento è presente un'unità motocondensante marca Aermec; entrambi i generatori sono posti sul terrazzino esterno e la commutazione da riscaldamento a raffrescamento deve essere effettuata manualmente collegando/scollegando le tubazioni provenienti dal generatore al circuito interno all'unità immobiliare. Non è stato fornito il libretto di impianto relativo alla caldaia e al refrigeratore;
- in riferimento agli impianti installati, si riferisce che non sono stati resi disponibili dalla proprietà le certificazioni obbligatorie per legge;
- i serramenti sono costituiti da infissi in legno con vetrocamera e apertura a vasistas e con avvolgibili in plastica, il portoncino di ingresso è di tipo blindato;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli intonaci sono al civile con tinteggiatura generalmente di colore bianco, nel corridoio è presente un controsoffitto a mascheramento delle canalizzazioni e dell'unità tecnica per la ventilazione dei locali;
- si segnala la presenza di segni di infiltrazioni di acqua dalla copertura sul soffitto di un ufficio;
- la pavimentazione è in piastrelle di gres così come il rivestimento delle pareti del bagno;
- lo stato di conservazione dell'ufficio è da ritenersi in mediocri condizioni, con la necessità di manutenzione sia delle pitture interne, esterne, sia dei parapetti esterni;
- il garage posto al piano terra ha le pareti e il soffitto intonacati a civile e dipinti di colore bianco, il pavimento è in cemento e il portone di accesso è metallico a tre ante;
- l'ufficio posto al piano rialzato è comunicante con il garage posto al piano terra a mezzo di una scala interna metallica posta nel locale disimpegno;
- l'altezza interna dei locali ad uso ufficio è pari a circa 278 cm mentre il locale ad uso garage

presenta un'altezza di circa 200 cm;

- la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 114,3 mq, arrotondabili a **115 mq**, avendo ritenuto di poter ragguagliare la superficie complessiva del garage al 50% della superficie effettiva e la superficie della terrazza e del poggiolo al 25%;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse delle difformità; in particolare si tratta della presenza della scala interna di comunicazione tra l'ufficio e il garage; tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 4.6 *“situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica”*.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



Fig. 4– Panoramiche esterne e interne dell'immobile

4.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD) – piazza Martiri della Libertà, 29

Foglio 7 - Particella n. 867 – Sub. 3 - Categoria A/10 – Classe U - Cons. 5,0 vani - Superficie totale 101 m²

Rendita € 1.174,94 – Piano T.

Foglio 7 - Particella n. 867 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Classe 4 - Cons. 14 m²- Superficie totale 19 m²

Rendita € 27,48 – Piano S1.

Intestazione catastale:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Confini: a est con mappale 605, a nord, ovest e sud con il mappale 867 parti comuni.

(Vedi in [allegato L01 - 01](#): estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo del seguente atto notarile:

- Atto notarile pubblico – VENDITA IMMOBILIARE – del notaio Dott. [REDACTED]
[REDACTED] del 30.3.2015 al n. 210274/53144 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 14.4.2015 ai nn. 10727/7462 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura la società [REDACTED] acquistava, a titolo di riscatto anticipato del contratto di locazione finanziaria i seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 867 – Sub. 3 – Cat. A/10;

Fig. 7 – Particella 867 – Sub. 5 – Cat. C/6.

(Vedi in [allegato L01 - 02](#): atto di provenienza).

4.4 - STATO D'USO

L'immobile oggetto della presente valutazione estimativa è occupato dalla società [REDACTED] in quanto locato, quasi interamente, con contratto datato 20.10.2021 registrato al n. 002895 serie 3T all'Agenzia delle Entrate U.T. di Este. All'art. 1 del summenzionato contratto è riportato testualmente che: *“La società [REDACTED], per mezzo del suo legale rappresentante pro tempore, riservandosi l'uso esclusivo di una stanza, e precisamente, ai fini della sua individuazione, l'ultima stanza a sinistra cui si accede dal corridoio e l'uso promiscuo dei locali corridoio e bagno, concede in locazione alla società ... omissis”*.

La durata pattuita della locazione è di anni 6, a partire dal 20.10.2021 e quindi fino al 19.10.2027. Inoltre, è previsto il rinnovo tacito del contratto per altri 6 anni, fino al 19.10.2033, salvo disdetta da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza.

È altresì pattuito che *“nel caso in cui il Locatore, durante la vigenza del presente contratto, si dovesse trovare sottoposto – volontariamente o meno – ad una delle procedure concorsuali disciplinate dalla legge fallimentare, il Conduttore si impegna e si obbliga irrevocabilmente, con ciò rinunciando a sollevare qualsiasi eccezione, anche di nullità, e/o ad esercitare azioni o pretese restitutorie e/o risarcitorie di qualsiasi genere e titolo, nei confronti del Locatore e, per esso, anche nei confronti degli Organi della procedura concorsuale, a rilasciare l'immobile locato libero da cose e persone, nel termine perentorio da questi ultimi fissato, previa loro richiesta scritta”*.

Il canone annuo ammonta a € 9.600,00 annui, da pagarsi a rate mensili anticipate, che dal secondo anno sarà oggetto di rivalutazione ISTAT nella misura del 75%.

(Vedi in [allegato L01 - 03](#): copia contratto di locazione).

4.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi [allegato L01 - 04](#): note conservatoria relative all'immobile e [allegato "B"](#) elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** del 22.7.2015 al n. 152991/29395 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 24.7.2015 con nota di iscrizione n. 23522 Reg. gen. e n. 4058 Reg. Part.

Notaio: dott. [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Capitale: € 115.000,00

Totale: € 172.500,00

Durata: 2 anni 6 mesi

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 867 – Sub. 3 – natura A/10 – uffici e studi privati;

Fg. 7 – Particella 867 – Sub. 5 – natura C/6 – autorimessa

A Favore: [REDACTED] in qualità di creditore
ipotecario

C.F.: 02820100580

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

In qualità di: debitore ipotecario

C.F. 03341490286

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del
23.6.2022 al n. 63/2022 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data
16.8.2022 con nota di trascrizione n. 35533 Reg. gen. e n. 24015 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova

Sede: Padova

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 867 – Sub. 3 – natura A/10 – uffici e studi privati;

Fg. 7 – Particella 867 – Sub. 5 – natura C/6 – autorimessa

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

4.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Tribano (PD), limitatamente alla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato legittimato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 2 del 15.4.1954 per costruzione di edificio a civile abitazione, negozi e uffici;
- Licenza edilizia n. 15 del 12.5.1967 per ampliamento fabbricato;
- Abitabilità n. 15 del 24.2.1970 prot. 564/70;
- Autorizzazione n. 24 del 21.10.1986 per cambio destinazione d'uso;

- Condono n. 557 del 2.5.1995;
- D.I.A. prot. n. 1699 del 21.2.2003 per opere di manutenzione straordinaria (collaudo finale del 15.7.2003)

** *** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata negli elaborati grafici del sub 3 (ufficio), depositati presso la banca dati catastale di Padova, venivano riscontrate le seguenti difformità:

- a) diversa distribuzione interna dei locali;
- b) presenza di una scala interna di collegamento tra l'ufficio e il piano terra (garage).

Relativamente al sub. 5 (garage) a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, è emersa la sostanziale non conformità della planimetria catastale dovuta alla presenza del vano scale di collegamento con il piano superiore (ufficio).

Le difformità summenzionate costituiscono non conformità catastali sostanziali che, di fatto, modificano la consistenza catastale degli immobili. Inoltre, si segnala un'ulteriore incongruenza relativa alla toponomastica degli immobili per l'attribuzione di un errato numero civico (29 anziché 28).

Ai fini di regolarizzare la posizione catastale degli immobili, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte, e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale. L'onere volto alla regolarizzazione delle difformità catastali viene stimato in circa € 1.500,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati trasmessi dall'amministrazione comunale, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità:

- a) presenza di una scala interna di collegamento tra l'ufficio posto al piano rialzato e il piano terra (garage)

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali oltre le tolleranze previste per legge.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata vengono indicate, anche se per via sommaria (si precisa che l'incarico dello scrivente non consiste in un rilievo di dettaglio strumentale con conseguente restituzione grafica comparativa tra stato di fatto e stato assentito), le difformità agevolmente rilevabili e riscontrate sull'immobile rispetto a quello che invece rappresenta lo stato assentito presso la P.A..



Fig. 5– Panoramica interna con indicazione delle difformità

Con riferimento agli illeciti edilizi riscontrati, si rileva la concreta difficoltà nel poter procedere con una richiesta di sanatoria dell'opera, in quanto tale abuso non rispetta i regolamenti edilizi ed urbanistici comunali. Per il ripristino dello stato dei luoghi, con l'eliminazione dell'abuso citato, si stima un costo complessivo indicativo a corpo di € 5.000,00 iva esclusa (si precisa che l'importo è stato determinato secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi ha carattere meramente indicativo e non vincolante).

Attestato di prestazione energetica: l'immobile risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica emesso in data 28.10.2014 (scadenza il 28.10.2024 salvo modifiche costruttive e/o impiantistiche) che attribuisce al sub. 3 la classe energetica E.

(Vedi in [allegato L01 - 02](#): atto di provenienza con allegato attestato di prestazione energetica).

4.7 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione direzionale e da un garage di pertinenza, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere al ripristino dello stato legittimato.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della classificazione energetica dell'unità.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione direzionale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 1: compendio immobiliare caratterizzato da una porzione di fabbricato a destinazione direzionale comprensivo di un garage, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in piazza Martiri della Libertà, 28 avente una superficie ragguagliata (ufficio e garage) pari a 115 mq che a 800,00 €/mq corrisponde a:

-	Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità	€	- 6.500,00
---	---	---	------------

TOTALE DI STIMA:	€	85.500,00
-------------------------	----------	------------------

TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€	85.000,00
-------------------------------------	----------	------------------

5 - LOTTO N. 2

5.1 - FABBRICATO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE / COMMERCIALE

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Tribano in via Bigolo è caratterizzato da un fabbricato a destinazione mista artigianale e commerciale comprensivo di scoperto pertinenziale esterno recintato.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:

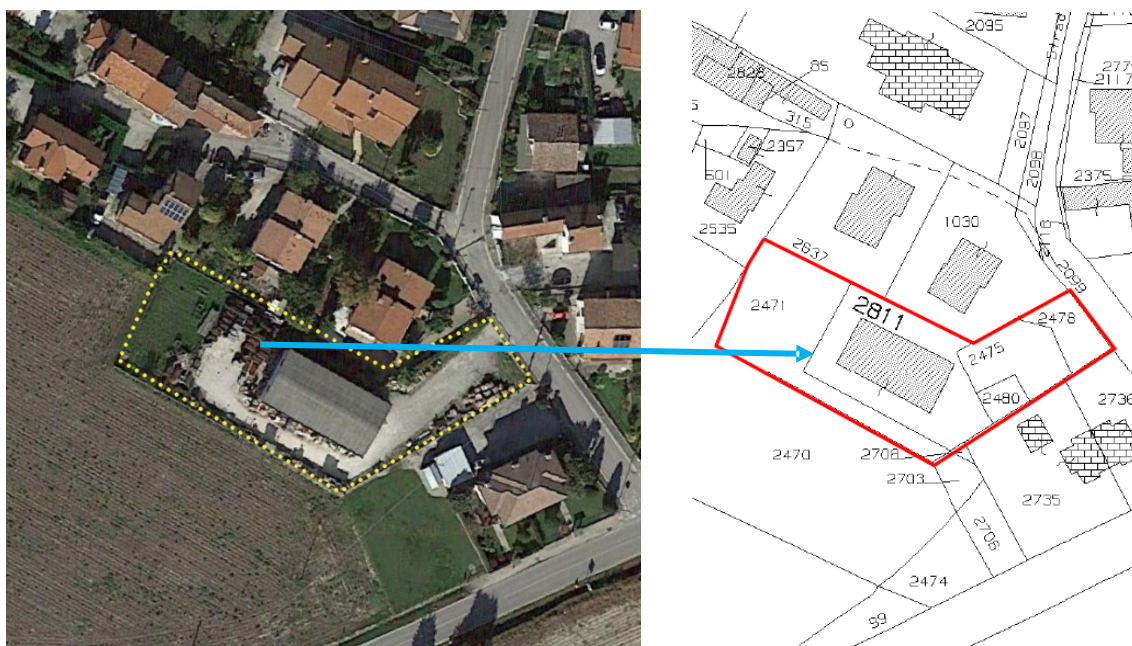


Fig. 6 – Inquadramento territoriale lotto n.2

Trattasi nello specifico di un corpo di fabbrica, sviluppato su di un unico livello di piano, destinato ad uso artigianale / commerciale, risalente all'inizio degli anni '80 del secolo scorso come epoca di realizzazione. L'intero lotto immobiliare è formato dall'aggregazione di più mappali per un totale di circa 1.536 mq catastali di scoperto di pertinenza esclusiva.

Si riporta nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli spazi, un estratto dell'elaborato grafico reperito presso la banca dati catastale dell'agenzia del territorio di Padova che rappresenta il piano terra dell'unità immobiliare oggetto di disamina.

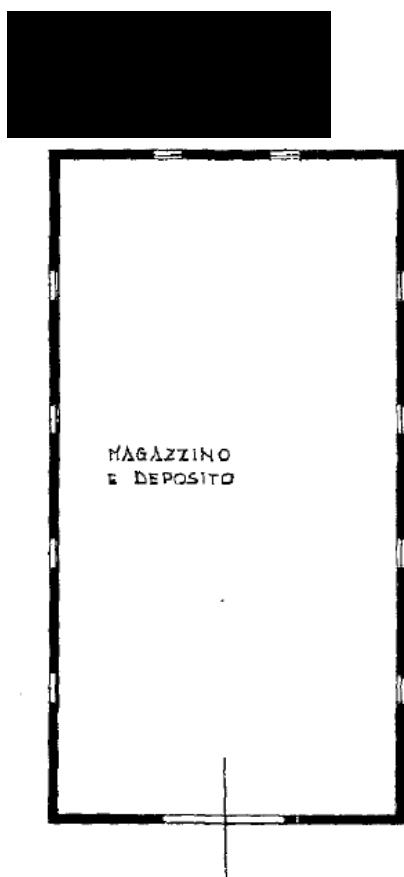


Fig. 7 – Estratto planimetrico catastale

Completa l'immobile anche uno spazio esterno scoperto, avente una superficie catastale complessiva pari a 1.536 mq, che contorna su tutti i lati il fabbricato. In merito allo scoperto di pertinenza, in gran parte con fondo in ghiaia e in parte sistemato a verde, si rileva come lo stesso sia completamente recintato e disponga di un accesso diretto da via Bigolo e un accesso secondario da via S. Nicolò attraverso il passaggio su terreno di altra proprietà regolato da una servitù di passaggio (vedi atto di provenienza). Entrambi gli accessi sono chiusi da cancellate metalliche di cui quella su via Bigolo è motorizzata.

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato presenta una giacitura pianeggiante;
- il fabbricato presenta una struttura in cemento armato costituita da murature perimetrali sui quali appoggiano le capriate e i tegoli di copertura. A tal proposito si segnala che non si conosce né lo stato di conservazione, né la tipologia del manto di copertura; bisognerà pertanto accedere alla stessa al fine di determinarne, previa analisi chimica, la tipologia e la composizione della copertura per escludere la presenza di materiali pericolosi (p.e. amianto);
- le dimensioni massime del corpo di fabbrica sono pari a circa 22,2 m x 11,5 m con altezza

utile netta sotto capriata di circa 4,80 m;

- la copertura è a due falde e i cornicioni di gronda sono realizzati in cemento armato, mentre i pluviali sono in lamiera verniciata. In merito alle cornici di gronda, si segnala che versano in uno scadente stato di conservazione con perdita del copriferro di protezione e conseguente esposizione dei ferri di armatura;
- si segnala la presenza di visibili segni di infiltrazioni di acqua dalla copertura;
- sulle pareti perimetrali sono state ricavate delle aperture dotate di serramenti metallici, mentre l'accesso al fabbricato avviene tramite un portone dotato di un serramento scorrevole in lamiera zincata ad apertura manuale;
- l'immobile risulta dotato di impianto elettrico e risulta allacciato all'acquedotto comunale. Non è presente alcun impianto di climatizzazione;
- la pavimentazione del locale è caratterizzata da un pavimento del tipo industriale in cemento lisciato;
- dal punto di vista della consistenza, la superficie coperta lorda del fabbricato è pari a 255,3 mq, arrotondabili a **256 mq**;
- lo stato generale di conservazione/manutenzione del fabbricato artigianale/commerciale è da ritenersi in condizioni discrete, anche se dovranno essere eseguiti degli interventi di manutenzione, alla copertura, alle lattonerie e alle cornici di gronda a causa dello stato di degrado segnalato in precedenza;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse delle difformità; in particolare si tratta della presenza di un soppalco su struttura metallica e della presenza di un servizio igienico; tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 5.7 *"situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica"*.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



Fig. 8 – Panoramiche esterne e interne dell'immobile

5.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD) – via Pocasso (*)

Foglio 7 - Particella n. 2811 - Categoria C/2 – Classe 3 - Cons. 242 m²- Superficie totale 257 m² - Rendita € 337,45 – Piano T.

catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD) – via S. Nicolò n. SNC (*)

Foglio 7 - Particella n. 2475 - Categoria F/1 - Cons. 214 m² – Piano T.

Foglio 7 - Particella n. 2478 - Categoria F/1 - Cons. 136 m² – Piano T.

Foglio 7 - Particella n. 2480 - Categoria F/1 - Cons. 40 m² – Piano T.

catasto terreni: Comune di Tribano (PD)

Foglio 7 - Particella n. 2471 – qualità: SEMIN ARBOR - classe 1 - sup. 645 mq - R.D. Euro 6,83 - R.A. Euro 3,50

Intestazione catastale:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Nota (*): la toponomastica riportata al catasto fabbricati risulta errata. La toponomastica corretta è via Bigolo. Non risulta presente il numero civico attribuito.

Confini: a est con mappali 2736, 2735, 2708, 2703, a nord con mappali 1030, 2637, a ovest con mappali 2535, 97 e a sud con il mappale 2470.

(Vedi in [allegato L02 - 01](#): estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

5.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società

per mezzo del seguente atto notarile:

- Atto notarile pubblico – COMPRAVENDITA – del notaio Dott. del 19.1.2007 al n. 130096/16164 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 25.1.2007 ai nn. 4237/2435 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura la società acquistava i seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 809 – Cat. C/2;

Fg. 7 – Particella 2475 – Cat. F/1.

Fg. 7 – Particella 2478 – Cat. F/1.

Fg. 7 – Particella 2480 – Cat. F/1.

Catasto terreni: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2471 – qualità semin arbor;

Nota: si segnala che la particella 809, successivamente all'atto summenzionato, è stata soppressa e sostituita dalla 2811 per allineamento delle mappe catastali (terreni/fabbricati).

(Vedi in [allegato L02 - 02](#): atto di provenienza).

5.4 - STATO D'USO

L'immobile oggetto della presente valutazione estimativa è occupato dalla società 
 in quanto locato con contratto datato 20.10.2021 registrato al n. 002908 serie 3T all'Agenzia delle Entrate U.T. di Este.

La durata pattuita della locazione è di anni 6, a partire dal 20.10.2021 e quindi fino al 19.10.2027. Inoltre è previsto il rinnovo tacito del contratto per altri 6 anni, fino al 19.10.2033, salvo disdetta da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza.

È altresì pattuito che *“nel caso in cui il Locatore, durante la vigenza del presente contratto, si dovesse trovare sottoposto – volontariamente o meno – ad una delle procedure concorsuali disciplinate dalla legge fallimentare, il Conduttore si impegna e si obbliga irrevocabilmente, con ciò rinunciando a sollevare qualsiasi eccezione, anche di nullità, e/o ad esercitare azioni o pretese restitutorie e/o risarcitorie di qualsiasi genere e titolo, nei confronti del Locatore e, per esso, anche nei confronti degli Organi della procedura concorsuale, a rilasciare l'immobile locato libero da cose e persone, nel termine perentorio da questi ultimi fissato, previa loro richiesta scritta”*.

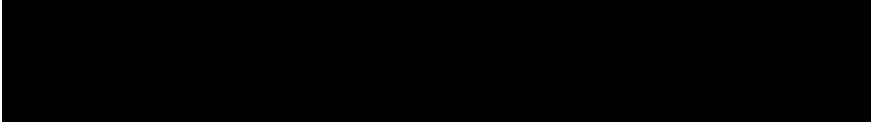
Il canone annuo ammonta a € 14.400,00 annui, da pagarsi a rate mensili anticipate, che dal secondo anno sarà oggetto di rivalutazione ISTAT nella misura del 75%.

(Vedi in [allegato L02 - 03](#): copia contratto di locazione).

5.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8066 del 12.9.2022 lo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Tribano è il P.A.T. con il relativo Piano degli Interventi e le Norme Tecniche Operative, approvato con D.C.C. n. 7/2015 e la successiva variante al P.I. n. 4 approvata con D.C.C. n. 33/2021.

Sulla base di quanto prescritto sul certificato di destinazione urbanistica l'area oggetto di disamina è così classificata all'interno della variante al Piano degli Interventi:



- mappali 2475, 2478, 2480: zona classificata C1/3 – Zona Residenziale di completamento, disciplinata dall’art. 13 delle Norme Tecniche Operative.
- mappale 2471: zona classificata in parte C1/3 – Zona Residenziale di completamento, e in parte in zona C2/9b Zona Residenziale di espansione – verde privato ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo, disciplinate rispettivamente dagli artt. 13 e 14 delle Norme Tecniche Operative.

(vedi [allegato L02 - 04](#): certificato di destinazione urbanistica)

Il mappale 2811 (non compreso nel CDU in quanto edificato e di superficie scoperta inferiore ai 5.000 mq) risulta classificato in parte come zona C1/3 – Zona Residenziale di completamento, e in parte come zona C2/9b Zona Residenziale di espansione – verde privato ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo, disciplinate rispettivamente dagli artt. 13 e 14 delle Norme Tecniche Operative.

In merito alle prescrizioni riportate all’interno delle norme tecniche operative allegate allo strumento urbanistico, si riportano di seguito gli estratti dell’art. 13 “Z.T.O. C1 – Zone residenziali di completamento” e dell’art. 14 – “Z.T.O. C2 - Zone residenziali di espansione”

Art. 13 – Z.T.O. C1 - Zone residenziali di completamento

1 – Interventi edilizi ammessi:

In queste zone, in parte già edificate e con pochi lotti liberi o individuate lungo le strade di traffico, sono ammessi interventi edilizi per il raggiungimento degli indici generali previsti al punto 3 (tre) seguente e nel rispetto delle eventuali prescrizioni specifiche-particolari, previste per singoli comparti o aree omogenee, riportate al punto 4 (quattro) seguente. L’attuazione avviene di norma a seguito di concessione diretta.

2 – Tipologia edilizia:

edifici del tipo isolato o a blocco con destinazione d’uso residenziale e per attività compatibili (come da art. 10 delle presenti norme).

3 – Indici e prescrizioni generali:

- *Densità di fabbricazione riferita alla superficie fondiaria: mc/mq. 1.00 (o quanto riportato nelle prescrizioni particolari);*

- altezza massima edificio: ml. 7.5;
- numero piani fuori terra: 2;
- distanza minima dai confini: ml. 5, salvo vincolo del proprietario confinante;
- distanza minima tra edifici: ml. 10;
- distanza dal ciglio stradale: conformemente al D.I. 2/4/1968 n. 1444 non dovrà essere inferiore a ml. 5 – 7.5 - o 10.00 per strade aventi larghezze inferiori a ml. 7.00, o comprese fra 7.00 e 15.00 o superiore a ml. 15.00, con eventuale incremento di m. 1.50 se previsto marciapiede pubblico.

Art. 14 - Z.T.O. C2 - Zone residenziali di espansione

1 – Interventi edilizi ammessi:

La nuova edificazione è ammessa a seguito di approvazione di strumento urbanistico preventivo.

Questo potrà essere:

A: di iniziativa privata:

- Piano di Lottizzazione: P.d.L.

B: di iniziativa pubblica:

- Piano Particolareggiato: P.P.

- Piano per l'edilizia economica popolare: P.e.e.p.

(le aree necessarie per attuare i P.e.e.p. possono essere reperite – se esaurite quelle specifiche e quelle di espansione individuate nel piano – fra quelle con altra destinazione).

Per alcuni comparti o zone individuati nelle tavole di piano e contraddistinti con propria sigla e numero valgono, in alternativa o come integrazione degli indici e prescrizioni generali riportate al punto 3 (tre) seguente, le norme particolari riportate al punto 5 (cinque) del presente articolo.

2 – Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza e destinazione compatibili (art. 10 delle N.T.A.)

3 – Indici e prescrizioni generali:

- Tipologia edilizia: l'edilizia sarà del tipo isolato o a blocco o a schiera.

- *Densità edificatoria territoriale massima: mc/mq. 1.00.*
- *Densità edificatoria territoriale minima: 0.75 della massima.*
- *Lotto minimo: per case isolate mq. 500.*
- *Lotto minimo per case binate o bifamiliari mq. 750.*
- *Altezza massima dei fabbricati: ml. 7.50.*
- *Numero massimo dei piani abitabili: n° 2.*
- *Indice di copertura massimo: 40% della superficie del lotto (solo per edifici isolati e a blocco).*
- *Distanza minima dal ciglio stradale: le distanze misurate dal punto più vicino del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non dovranno essere inferiori a ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00; a ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00 ed a ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00, con eventuale incremento di m. 1.50 se previsto marciapiede pubblico.*
- *Distanza minima da confini: ml. 5.00 salvo vincolo del proprietario confinante.*
- *Distanza minima tra i fabbricati: ml. 10.00.*

Si segnala inoltre che nelle N.T.O. all'art. 24 "*Categorie di intervento e modalità d'uso*" viene precisato che negli interventi soggetti a piano attuativo "*sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "verde privato"*".

Nel prosieguo si riporta un estratto dello strumento urbanistico vigente del comune di Tribano circoscritto alla zona oggetto di disamina.

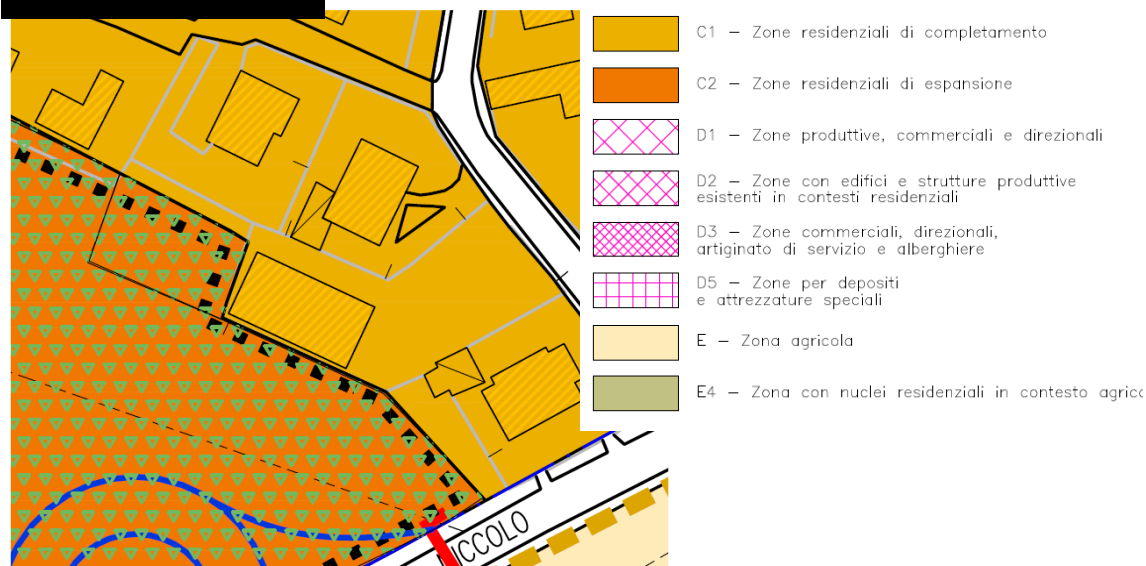


Fig. 9 – Estratto piano degli interventi con legenda

5.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi allegato L02 – 05: note conservatoria relative all'immobile e allegato "B" elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** del 19.1.2007 al n. 130097/16165 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 25.1.2007 con nota di iscrizione n. 4239 Reg. gen. e n. 854 Reg. Part.

Notaio: dott. [REDACTED]

Sede: Monselice (PD)

Capitale: € 132.000,00

Totale: € 264.000,00

Durata: 15 anni

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 809 – natura C/2 magazzini e locali di deposito;

Fig. 7 – Particella 2475 – natura EU – ente urbano;

Fig. 7 – Particella 2478 – natura EU – ente urbano;

Fig. 7 – Particella 2480 – natura EU – ente urbano;

Catasto terreni: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 2471 – natura T - terreno

A Favore:

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO**

ONEROSO del 19.1.2007 al n. 130096/16164 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data 25.1.2007 con nota di iscrizione n. 4238 Reg. gen. e n. 2436 Reg. Part.

Notaio: dott. [REDACTED]

Sede: Monselice (PD)

Immobili:

Fondo servente

Catasto terreni: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 2472 – natura T - terreno;

Fig. 7 – Particella 2473 – natura T – terreno

Fondo dominante

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 809 – natura C/2 magazzini e locali di deposito;

Fig. 7 – Particella 2475 – natura EU – ente urbano;

Fig. 7 – Particella 2478 – natura EU – ente urbano;

Fg. 7 – Particella 2480 – natura EU – ente urbano;

Catasto terreni: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2471 – natura T - terreno

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: servitù di passaggio pedonale e carroio

Quota: 1 / 1

Contro:

[REDACTED]

Diritto: servitù di passaggio pedonale e carroio

[REDACTED]

Diritto: servitù di passaggio pedonale e carroio

[REDACTED]

Diritto: servitù di passaggio pedonale e carroio

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del
23.6.2022 al n. 63/2022 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data
16.8.2022 con nota di trascrizione n. 35533 Reg. gen. e n. 24015 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova

Sede: Padova

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2811 – natura C/2 magazzini e locali di deposito;

Fg. 7 – Particella 2475 – natura EU – ente urbano;

Fg. 7 – Particella 2478 – natura EU – ente urbano;

Fg. 7 – Particella 2480 – natura EU – ente urbano;

Catasto terreni: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2471 – natura T - terreno

A Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

5.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Tribano (PD), limitatamente alla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato legittimato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 70 del 7.5.1982 per nuova costruzione capannone per ricovero attrezzi agricoli;
- Concessione n. 32 del 5.7.1983 per variante alla C.E. 70/81;
- Condono n. 68 del 10.12.1986 per variazione della destinazione d'uso a commerciale e artigianale;
- Agibilità n. 11 del 11.12.1986.

** *** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata nell'elaborato grafico relativo al mappale 2811, depositato presso la banca dati catastale di Padova, venivano riscontrate le seguenti difformità:

- a) presenza di un soppalco interno con accesso mediante scala metallica fissa;
- b) presenza di un blocco servizi igienici.

Le difformità summenzionate costituiscono non conformità catastali sostanziali che di fatto modificano la consistenza catastale degli immobili. Inoltre si segnala un'ulteriore incongruenza

relativa alla toponomastica per l'indicazione errata della via ove si trovano gli immobili.

Ai fini di regolarizzare la posizione catastale, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale. L'onere volto alla regolarizzazione delle difformità catastali viene stimato in circa € 1.000,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati trasmessi dall'amministrazione comunale, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità:

- a) presenza di un soppalco interno con accesso mediante scala metallica fissa;
- b) presenza di un blocco servizi igienici.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata vengono indicate, anche se per via sommaria (si precisa che l'incarico dello scrivente non consiste in un rilievo di dettaglio strumentale con conseguente restituzione grafica comparativa tra stato di fatto e stato assentito), le difformità agevolmente rilevabili e riscontrate sull'immobile rispetto a quello che invece rappresenta lo stato assentito presso la P.A..



Fig. 10– Panoramiche interne con indicazione delle difformità

Con riferimento agli illeciti edilizi riscontrati si rileva la concreta difficoltà nel poter procedere con una richiesta di sanatoria delle opere, in quanto tali abusi non rispettano i regolamenti edilizi ed urbanistici comunali. Per il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione degli abusi citati si stima un costo complessivo indicativo a corpo di € 2.000,00 iva esclusa (si precisa che l'importo è stato determinato secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi ha carattere meramente indicativo e non vincolante).

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

5.8 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione artigianale e commerciale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere al ripristino dello stato legittimato.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, dopo un esame

dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 2: compendio immobiliare caratterizzato un fabbricato a destinazione artigianale / commerciale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in via Bigolo avente una superficie coperta pari a 256 mq

In dettaglio:

- <u>Fabbricato artigianale / commerciale:</u>		
Superficie coperta mq 256 a 200 €/mq risulta:	€	51.200,00
- <u>Area scoperta esterna pertinenza esclusiva</u>		
Superficie catastale 1.536 mq a 20 €/mq risulta:	€	30.720,00
- <u>Spese necessarie per la rimozione/sanatoria delle difformità</u>	€	- 3.000,00
TOTALE DI STIMA:	€	78.920,00
TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€	79.000,00

6 - LOTTO N. 3

6.1 - UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Tribano in via Martiri D'Ungheria, 22/c, è caratterizzato da una porzione (sub. 14), ad uso commerciale, di un fabbricato a destinazione mista residenziale / commerciale e comprende inoltre un posto auto scoperto (sub. 4) di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:

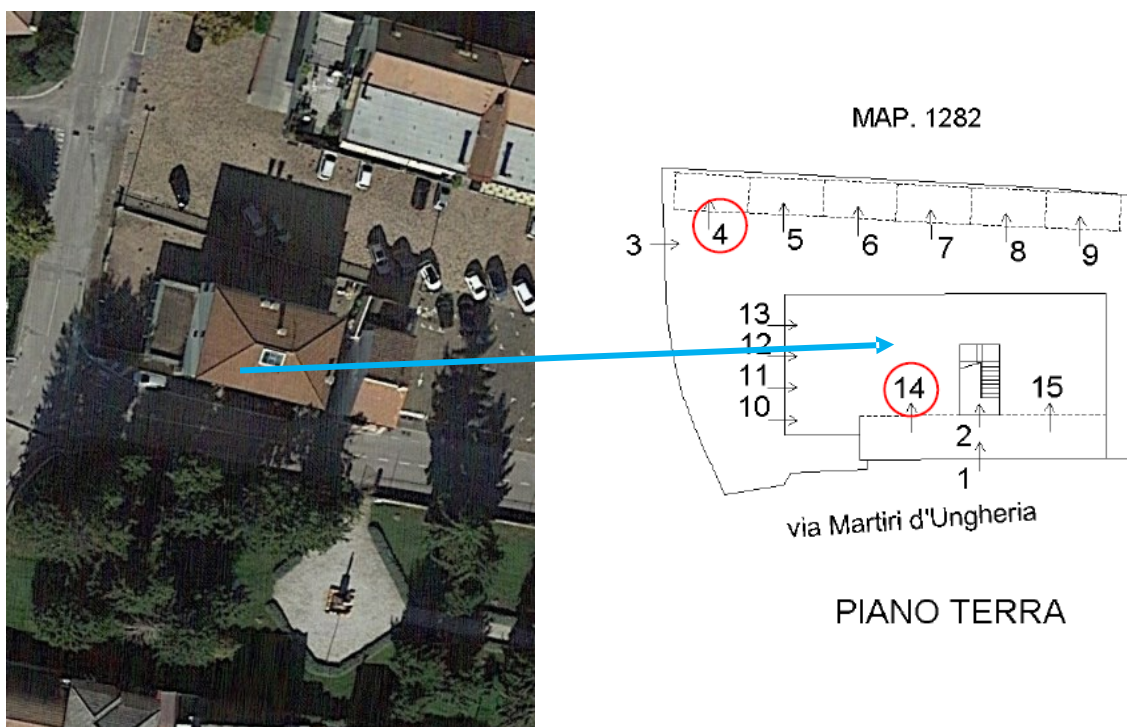


Fig. 11 – Inquadramento territoriale lotto n.3

Trattasi nello specifico di una porzione di fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terra sono presenti due unità commerciali e dei garage mentre i piani superiori sono a destinazione residenziale; il fabbricato, risalente al 2003/2004 come anno di realizzazione, dispone di un'area scoperta condominiale per l'accesso ai garage ove si trovano anche dei posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari.

Completa il lotto immobiliare un posto auto scoperto esterno con accesso carraio sia da via Martiri D'Ungheria sia da via Gallucci.

Si riporta nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli

This architectural floor plan shows a house with several rooms and furniture pieces. The rooms are numbered 1 through 8. Room 1 is a large living area with a sofa, two armchairs, and a coffee table. Room 2 is a dining area with a table and chairs. Room 3 is a kitchen area with a sink, stove, and refrigerator. Room 4 is a bathroom with a bathtub, toilet, and sink. Room 5 is a bedroom with a bed and a desk. Room 6 is a bedroom with a bed and a desk. Room 7 is a bedroom with a bed and a desk. Room 8 is a bedroom with a bed and a desk. The plan also includes a 'PREDISPOSIZIONE SOLARIUM' (Sunbath) area and a 'SOLARIUM' area. Dimensions are provided for several rooms: 232/241 for room 6, 120/80 for room 8, 23/250 for room 2, 100/300 for room 1, and 232/241 for room 5. The plan is oriented with North at the top.

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- Pag. 39 di 60

- in riferimento agli impianti installati, si riferisce che non sono stati resi disponibili dalla proprietà le certificazioni obbligatorie per legge;
- i serramenti sono costituiti da infissi in lega di alluminio con vetrocamera e apertura a vasistas privi di sistemi di oscuramento e/o antintrusione, il portoncino di ingresso è vetrato;
- le partizioni interne sono costituite da tramezzature in gesso cartonato di altezza pari a 230 cm, mentre le porte interne sono di tipo tamburato;
- gli intonaci sono al civile con tinteggiatura generalmente di colore bianco;
- la pavimentazione è in piastrelle di gres così come il rivestimento delle pareti del bagno;
- lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi in buone condizioni;
- l'altezza interna dei locali ad uso commerciale è pari a circa 300 cm;
- il posto auto esterno è posto parallelamente alla recinzione di confine nord del lotto, la pavimentazione è costituita da masselli in cemento autobloccanti ed è delimitato da masselli di diversa cromia;
- la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 67,25 mq, arrotondabili a 67 mq, avendo ritenuto di ragguagliare la superficie complessiva del posto auto al 30% della superficie effettiva;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse delle difformità; in particolare si tratta di una sostanziale diversa distribuzione interna dei locali; tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 6.6 *“situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica”*.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



Fig. 13– Panoramiche esterne e interne dell'immobile

6.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD) – via Martiri D'Ungheria

Foglio 7 - Particella n. 2233 – Sub. 14 - Categoria C/1 – Classe 5 - Cons. 55 m²- Superficie totale 64 m²

Rendita € 812,39 – Piano T.

Foglio 7 - Particella n. 2233 – Sub. 4 - Categoria C/6 – Classe 2 - Cons. 12 m²- Superficie totale 12 m²

Rendita € 16,73 – Piano T.

Intestazione catastale:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Confini: il sub14 a sud con il portico comune, a est con il vano scale condominiale e con il sub 15, a nord con il cortile comune e a ovest con altre ditte; il sub 4 a sud e a ovest con il cortile comune, a est con il sub 5, a nord con il mappale 1282.

(Vedi in [allegato L03 - 01](#): estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

6.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo del seguente atto notarile:

- Atto notarile pubblico – COMPRAVENDITA – del notaio Dott. [REDACTED] del 29.4.2004 al n. 36597/5630 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 7.5.2004 ai nn. 20344/12483 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura la società [REDACTED] acquistava, oltre ad altri, i seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2233 – Sub. 14 – Cat. C/1;

Fg. 7 – Particella 2233 – Sub. 4 – Cat. C/6.

(Vedi in [allegato L03-04 - 02](#): atto di provenienza).

6.4 - STATO D'USO

L'immobile oggetto della presente valutazione estimativa è occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] in quanto locato (ad esclusione del sub. 4 – posto auto) con contratto datato 19.3.2021 registrato al n. 976 serie 3T all'Agenzia delle Entrate U.T. di Este.

La durata pattuita della locazione è di anni 6, a partire dal 1.4.2021 e quindi fino al 31.3.2027. Inoltre è previsto il rinnovo tacito del contratto per altri 6 anni, fino al 31.3.2033, salvo disdetta da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza.

Il canone annuo ammonta a € 3.720,00 annui, da pagarsi a rate mensili anticipate, che dal secondo

anno sarà oggetto di rivalutazione ISTAT nella misura del 75%.

(Vedi in [allegato L03 - 03](#): copia contratto di locazione).

6.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi [allegato L03 - 04](#): note conservatoria relative all'immobile e [allegato "B"](#) elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** del 25.11.2014 al n. 151691/28598 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 5.12.2014 con nota di iscrizione n. 35671 Reg. gen. e n. 5719 Reg. Part.

Notaio: dott. [REDACTED]

Sede: Monselice (PD)

Capitale: € 325.000,00

Totale: € 487.500,00

Durata: 2 anni 6 mesi

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 2233 – Sub. 14 – natura C/1 – negozi e botteghe

Fig. 7 – Particella 2233 – Sub. 4 – natura C/6 – autorimessa

A Favore: [REDACTED] in qualità di creditore
ipotecario

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

In qualità di: debitore ipotecario

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del
23.6.2022 al n. 63/2022 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data
16.8.2022 con nota di trascrizione n. 35533 Reg. gen. e n. 24015 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova

Sede: Padova

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2233 – Sub. 14 – natura C/1 – negozi e botteghe;

Fg. 7 – Particella 2233 – Sub. 4 – natura C/6 – autorimessa

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

6.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Tribano (PD), limitatamente alla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato legittimato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 51 del 19.12.2002 per demolizione fabbricato esistente e nuova costruzione edificio residenziale, commerciale e direzionale;

- D.I.A. prot. 1499 del 16.2.2004 per opere di variante alla C.E. 51/2002;
- D.I.A. prot. 3761 del 26.4.2004 per opere di sanatoria su C.E. 51/2002;
- Certificato di agibilità n. 8 del 18.5.2004;
- S.C.I.A. prot. 7468 del 28.10.2011 per allestimento centro estetico (fine lavori e collaudo il 30.11.2011).

** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata nell'elaborato grafico del sub 14 (negozio) depositato presso la banca dati catastale di Padova, veniva riscontrata la seguente difformità:

- diversa distribuzione interna dei locali.

Tale difformità costituisce non conformità catastale sostanziale che di fatto modifica la consistenza catastale degli immobili.

Al fine di regolarizzare la posizione catastale degli immobili, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale. L'onere volto alla regolarizzazione delle difformità catastali viene stimato in circa € 600,00 oltre accessori di legge e spese.

Relativamente ai sub. 4 (posto auto) non sono emerse sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati trasmessi dall'amministrazione comunale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di una tramezza interna di separazione tra due locali.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata vengono indicate, anche se per via

sommatoria (si precisa che l'incarico dello scrivente non consiste in un rilievo di dettaglio strumentale con conseguente restituzione grafica comparativa tra stato di fatto e stato assentito), le difformità agevolmente rilevabili e riscontrate sull'immobile rispetto a quello che invece rappresenta lo stato assentito presso la P.A..



Fig. 14– Panoramica interna con indicazione delle difformità

In base alla vigente normativa urbanistica, le difformità summenzionate potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia “in sanatoria”, secondo le modalità impartite dal Comune di Tribano, per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica). Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante).

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

6.7 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione,

in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale comprensiva di posto auto esterno, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'edificio.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione commerciale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 3: compendio immobiliare caratterizzato da una porzione di fabbricato a destinazione commerciale comprensiva di posto auto scoperto, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in via Martiri D'Ungheria, 22/c avente una superficie ragguagliata (negozio e posto auto) pari a 67 mq che a 1.100,00 €/mq corrisponde a: € 73.700,00

- Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità € - 2.600,00

TOTALE DI STIMA: € **71.100,00**

TOTALE DI STIMA ARROTONDATO: € **71.000,00**

7 - LOTTO N. 4

7.1 - UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Tribano in via Martiri D'Ungheria, 22/a, è caratterizzato da una porzione (sub. 15), ad uso commerciale, di un fabbricato a destinazione mista residenziale / commerciale e comprende inoltre un posto auto scoperto (sub. 9) di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:

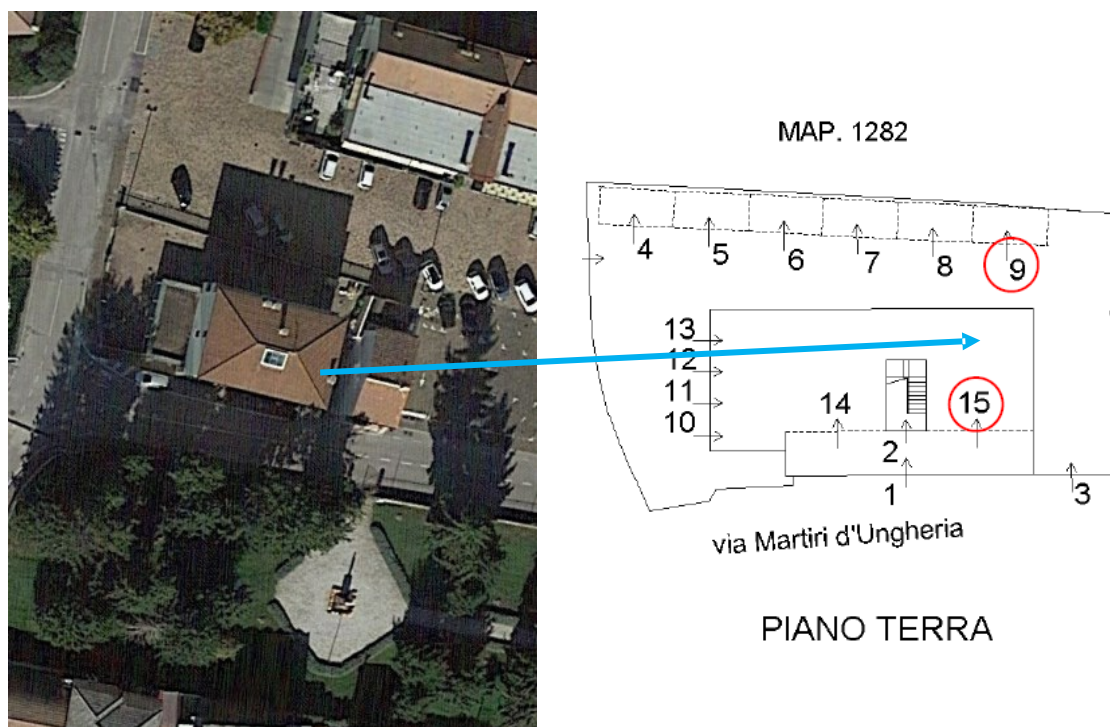


Fig. 15 – Inquadramento territoriale lotto n.4

Trattasi nello specifico di una porzione di fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terra sono presenti due unità commerciali e dei garage mentre i piani superiori sono a destinazione residenziale; il fabbricato, risalente al 2003/2004 come anno di realizzazione, dispone di un'area scoperta condominiale per l'accesso ai garage ove si trovano anche dei posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari.

Completa il lotto immobiliare un posto auto scoperto esterno con accesso carraio sia da via Martiri D'Ungheria, sia da via Gallucci.

Si riporta nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli

spazi, un estratto dell'ultimo stato edilizio legittimato trasmesso dall'ufficio tecnico comunale che rappresenta la pianta dell'unità immobiliare oggetto di disamina.

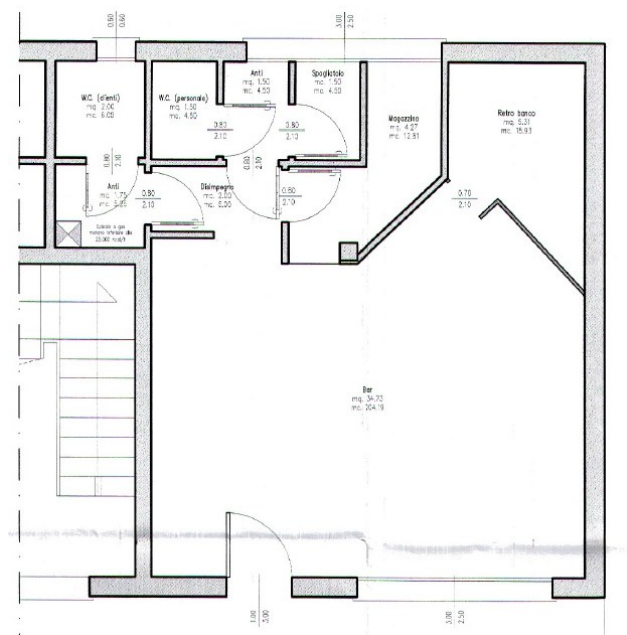


Fig. 16- Estratto planimetrico sub.15

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene tramite il passaggio su un porticato condominiale (sub. 1), mentre l'accesso al posto auto esterno (sub. 9) avviene dal piazzale retrostante l'edificio (sub. 3) tramite due accessi carrai attestati su pubblica via;
- il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio tipo "poroton";
- l'unità immobiliare è formata, mantenendo la descrizione riportata nelle planimetrie relative all'ultimo stato edilizio legittimato, da un locale ad uso commerciale (bar) oltre a vari locali "retrobottega" tra cui con uno spogliatoio, un disimpegno, locali w.c. per gli addetti e per i clienti, un magazzino;
- l'impianto di climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo. La climatizzazione degli ambienti avviene attraverso dei ventilconvettori posizionati a soffitto e alimentati da una caldaia, marca Baxi, per quanto riguarda il riscaldamento dei locali, mentre per il raffrescamento è presente uno split interno collegato ad un'unità motocondensante esterna

marca LG. Non è stato fornito il libretto di impianto relativo alla caldaia e al climatizzatore;

- in riferimento agli impianti installati, si riferisce che non sono stati resi disponibili dalla proprietà le certificazioni obbligatorie per legge;
- i serramenti sono costituiti da infissi in lega di alluminio con vetrocamera e apertura a vasistas privi di sistemi di oscuramento e/o antintrusione, il portoncino di ingresso è vetrato;
- le partizioni interne sono costituite da tramezzature in gesso cartonato a tutta altezza, mentre le porte interne sono di tipo tamburato;
- gli intonaci sono al civile con tinteggiatura generalmente di colore bianco;
- la pavimentazione è in piastrelle di gres così come il rivestimento delle pareti dei bagni;
- lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi in buone condizioni;
- l'altezza interna dei locali ad uso commerciale è pari a circa 300 cm;
- il posto auto esterno è posto parallelamente alla recinzione di confine nord del lotto, la pavimentazione è costituita da masselli in cemento autobloccanti ed è delimitato da masselli di diversa cromia;
- la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 68,5 mq, arrotondabili a 69 mq, avendo ritenuto di ragguagliare la superficie complessiva del posto auto al 30% della superficie effettiva;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse delle difformità; in particolare si tratta di una sostanziale diversa distribuzione interna dei locali; tale argomento è trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 7.6 *“situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica”*.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



Fig. 17– Panoramiche esterne e interne dell'immobile

7.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD) – via Martiri D'Ungheria

Foglio 7 - Particella n. 2233 – Sub. 15 - Categoria C/1 – Classe 5 - Cons. 55 m²- Superficie totale 65 m²

Rendita € 812,39 – Piano T.

Foglio 7 - Particella n. 2233 – Sub. 9 - Categoria C/6 – Classe 2 - Cons. 12 m²- Superficie totale 12 m²

Rendita € 16,73 – Piano T.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Confini: il sub 15 a sud con il portico comune, a est con l'accesso carraio comune, a nord con il cortile comune e a ovest con vano scala condominiale e con il sub 14; il sub 9 a sud e a est con il cortile comune, a ovest con il sub 8, a nord con il mappale 1282.

(Vedi in [allegato L04 - 01](#): estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

7.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società [REDACTED] per mezzo del seguente atto notarile:

- Atto notarile pubblico – COMPRAVENDITA – del notaio Dott. [REDACTED] del 29.4.2004 al n. 36597/5630 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 7.5.2004 ai nn. 20344/12483 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura la società [REDACTED] acquistava, oltre ad altri, i seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2233 – Sub. 15 – Cat. C/1;

Fg. 7 – Particella 2233 – Sub. 9 – Cat. C/6.

(Vedi in [allegato L03-04 - 02](#): atto di provenienza).

7.4 - STATO D'USO

L'immobile oggetto della presente valutazione estimativa è occupato dal sig. [REDACTED], titolare dell'omonima impresa individuale, in quanto locato con contratto datato 1.11.2004 registrato al n. 4549 serie 3T all'Agenzia delle Entrate U.T. di Padova 1.

La durata pattuita della locazione è di anni 6, a partire dal 1.11.2004 e quindi fino al 30.10.2010. Inoltre è previsto il rinnovo tacito del contratto per altri 6 anni, fino al 30.10.2016, salvo disdetta da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza.

Nonostante la suddetta previsione, dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente

risulta inviata all'Agenzia delle Entrate la "richiesta di registrazione e adempimenti successivi", con indicata la durata dal 1.11.2004 al 31.10.2022.

Plausibilmente il contratto risulta quindi essersi rinnovato di 6 anni in 6 anni, dal 2004 al 2010, dal 2010 al 2016, e poi ancora dal 2016 al 2022.

Dalla documentazione ricevuta, inoltre, non risulta inviata da parte della locatrice la disdetta in vista della scadenza del 31.10.2022, sicché il contratto parrebbe tacitamente rinnovato di altri 6 anni fino al 31.10.2028.

Il canone annuo ammonta a € 6.600,00 annui, da pagarsi a rate mensili anticipate, oggetto di rivalutazione ISTAT nella misura del 75% dal 1.11.2005.

(Vedi in [allegato L04 - 02](#): copia contratto di locazione).

7.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi [allegato L04 - 03](#): note conservatoria relative all'immobile e [allegato "B"](#) elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE** del 30.4.2004 al n. 12745 di repertorio, trascritta presso la conservatoria di Padova in data 28.5.2004 con nota di trascrizione n. 24326 Reg. gen. e n. 14705 Reg. Part.

Notaio: dott. [REDACTED]

Sede: Este (PD)

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 2233 – Sub. 9 – natura E – ente comune

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Nota: si riporta un estratto della sezione D della nota di trascrizione con specificata la natura del vincolo di destinazione “OMISSIS... PER GARANTIRE CHE LE AREE DESTINATE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA COMMERCIALI, DIREZIONALI E ARTIGIANALI DI SERVIZIO SIANO PREVALEMENTEMENTE RISERVATE, DURANTE IL PERIODO DI APERTURA DEGLI ESERCIZI, NELLE ATTIVITA DI CARICO E SCARICO E PER LA SOSTA DEI VEICOLI DELLA CLIENTELA, I SOGGETTI OBBLIGATI, A LORO CURA E SPESE, DOVRANNO FAR APPORRE UN CARTELLO REGOLAMENTARE DI PARCHEGGIO CON LIMITAZIONE DI TEMPO A 1 ORA; AL DI FUORI DELL'ORARIO DI APERTURA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA, LA SOSTA SARA' INVECE CONCESSA SENZA LIMITI DI TEMPO...OMISSIS”

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** del 25.11.2014 al n. 151691/28598 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 5.12.2014 con nota di iscrizione n. 35671 Reg. gen. e n. 5719 Reg. Part.

Notaio: dott. [REDACTED]

Sede: Monselice (PD)

Capitale: € 325.000,00

Totale: € 487.500,00

Durata: 2 anni 6 mesi

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fg. 7 – Particella 2233 – Sub. 15 – natura C/1 – negozi e botteghe;

Fig. 7 – Particella 2233 – Sub. 9 – natura C/6 – autorimessa

A Favore: [REDACTED] in qualità di creditore
ipotecario

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

In qualità di: debitore ipotecario

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del
23.6.2022 al n. 63/2022 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Padova in data
16.8.2022 con nota di trascrizione n. 35533 Reg. gen. e n. 24015 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova

Sede: Padova

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Tribano (PD)

Fig. 7 – Particella 2233 – Sub. 15 – natura C/1 – negozi e botteghe;

Fig. 7 – Particella 2233 – Sub. 9 – natura C/6 – autorimessa

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

7.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Tribano (PD), limitatamente alla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato legittimato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 51 del 19.12.2002 per demolizione fabbricato esistente e nuova costruzione edificio residenziale, commerciale e direzionale;
- D.I.A. prot. 1499 del 16.2.2004 per opere di variante alla C.E. 51/2002;
- D.I.A. prot. 3761 del 26.4.2004 per opere di sanatoria su C.E. 51/2002;
- Certificato di agibilità n. 8 del 18.5.2004;
- D.I.A. prot. 7815 del 7.9.2004 per esecuzione di opere interne (fine lavori e collaudo il 4.11.2004)

** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata nell'elaborato grafico del sub 15 (negozio) depositato presso la banca dati catastale di Padova, veniva riscontrata la seguente difformità:

- diversa distribuzione interna dei locali.

Tale difformità costituisce non conformità catastale sostanziale che di fatto modifica la consistenza catastale degli immobili.

Al fine di regolarizzare la posizione catastale degli immobili è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale. L'onere volto alla regolarizzazione delle difformità catastali viene stimato in circa € 600,00 oltre accessori di legge e spese.

Relativamente ai sub. 9 (posto auto) non sono emerse sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati trasmessi dall'amministrazione comunale, non sono state riscontrate sostanziali difformità maggiori delle tolleranze previste dalla legge.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

7.7 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale comprensiva di posto auto esterno, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'unità.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione commerciale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il

seguinte:

LOTTO N. 4: compendio immobiliare caratterizzato da una porzione di fabbricato a destinazione commerciale comprensiva di posto auto scoperto, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in via Martiri D'Ungheria, 22/a avente una superficie ragguagliata (negozi e posto auto) pari a 69 mq che a 1.100,00 €/mq corrisponde a:

€ 75.90000

- Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità € - 600,00

TOTALE DI STIMA: € 75.300,00

TOTALE DI STIMA ARROTONDATO: € 75.000,00

8 - RIEPILOGO

Si riporta in seguito il riepilogo dei valori di stima attribuiti ai lotti immobiliari oggetto di disamina:

- **LOTTO N.1** – porzione di fabbricato a destinazione direzionale comprensivo di un garage, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in piazza Martiri della Libertà, 28:

TOTALE DI STIMA: € **85.000,00**

- **LOTTO N.2** – fabbricato a destinazione artigianale / commerciale comprensivo di area scoperta esterna, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in via Bigolo:

TOTALE DI STIMA: € **79.000,00**

- **LOTTO N.3** – porzione di fabbricato a destinazione commerciale comprensiva di posto auto scoperto, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in via Martiri D'Ungheria, 22/c:

TOTALE DI STIMA: € **71.000,00**

- **LOTTO N.4** – porzione di fabbricato a destinazione commerciale comprensiva di posto auto scoperto, pertinenza esclusiva, ubicato a Tribano in via Martiri D'Ungheria, 22/a:

TOTALE DI STIMA: € **75.000,00**

TOTALE DI STIMA COMPLESSIVO: € **310.000,00**

9 - ELENCO ALLEGATI

PER TUTTI I LOTTI

Allegato "A" – visura catastale per soggetto;

Allegato "B" – elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento;

PER LOTTO N.1

Allegato L01 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato L01 - 02 _ atto di provenienza;

Allegato L01 - 03 _ copia contratto di locazione;

Allegato L01 - 04 _ note conservatoria relative all'immobile;

PER LOTTO N.2

Allegato L02 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;

Allegato L02 - 02 _ atto di provenienza;

Allegato L02 - 03 _ copia contratto di locazione;

Allegato L02 - 04 _ certificato di destinazione urbanistica;

Allegato L02 - 05 _ note conservatoria relative all'immobile;

PER LOTTI N.3 E 4

Allegato L03 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato L03-04 - 02 _ atto di provenienza;

Allegato L03 - 03 _ copia contratto di locazione;

Allegato L03 - 04 _ note conservatoria relative all'immobile;

PER LOTTO N. 4

Allegato L04 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato L04 - 02 _ copia contratto di locazione;

Allegato L04 - 03 _ note conservatoria relative all'immobile

** **

Treviso, li 29.3.2023

IL PERITO