Tribunale Ordinario di Padova

Sezione Civile e Fallimentare
Giudice Delegato | Dott.ssa Paola Rossi
Curatore della Liquidazione Giudiziale| Dott. Gabriele Bordin

Relazione di stima

Liquidazione Giudiziale 33/2026 Nr
--- OMISSIS --- SRL

Beni immobili: Villanova di Camposampiero PD, Brugine PD e Padova

giugno 2026

indice dei capitoli

0.1. premesse generali ... 4
0.2. incarico ... 4
0.3. accertamenti, indagini ed attività eseguite ... 4
0.4. Limiti ... 5
0.5. assunzioni ... 7
0.6. formazione e consistenza dei lotti. ... 8

0.1. LOTTO 01 | Complesso immobiliare a Villanova di Camposampiero PD. ... 10
0.2. lotto 01_ diritto venduto ... 10
0.3. lotto 01_ubicazione dei beni ... 11
0.4. lotto 01_qualità dei beni ... 11
0.5. lotto 01_composizione ... 12
0.6. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni. ... 18
0.7. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento. ... 21
0.8. lotto 01_confini catastali dei beni. ... 22
0.9. lotto 01_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà ... 25
0.10. lotto 01_provenienza dei beni ... 25
0.11. lotto 01_occupazione | stato locativo | congruità del canone ... 25
0.12. lotto 01_condominio ... 30
0.13. lotto 01_formalità pregiudizievoli ... 31
0.14. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree ... 31
0.15. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate ... 33
0.16. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi ... 36
0.17. lotto 01_attestazione di prestazione energetica ... 39
0.18. lotto 01_descrizione del bene ... 39
0.19. lotto 01_criteri di stima adottati. ... 52
0.20. lotto 01_valore stimato ... 58

0.1. LOTTO 02 | Complesso immobiliare a Brugine (PD) ... 61
0.2. lotto 02_ diritto venduto ... 61
0.3. lotto 02_ubicazione dei beni ... 61
0.4. lotto 02_qualità dei beni ... 61
0.5. lotto 02_composizione ... 62
0.6. lotto 02_identificazione catastale odierna dei beni. ... 64
0.7. lotto 02_ correttezza dell'accatastamento. ... 64
0.8. lotto 02_confini catastali dei beni. ... 65
0.9. lotto 02_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà ... 66
0.10. lotto 02_provenienza dei beni ... 66
0.11. lotto 02_occupazione | stato locativo | congruità del canone ... 66
0.12. lotto 02_condominio ... 69
0.13. lotto 02_formalità pregiudizievoli ... 70
0.14. lotto 02_destinazione urbanistica delle aree ... 70
0.15. lotto 02_pratiche edilizie rilasciate ... 70
0.16. lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi ... 71
0.17. lotto 02_attestazione di prestazione energetica ... 72
0.18. lotto 02_descrizione del bene ... 72
0.19. lotto 02_criteri di stima adottati. ... 74
0.20. lotto 02_valore stimato ... 78

0.1. LOTTO 03 | Unità immobiliare a Padova (PD) 80
0.2. lotto 03_ diritto venduto 80
0.3. lotto 03_ubicazione dei beni 80
0.4. lotto 03_qualità dei beni 81
0.5. lotto 03_composizione 81
0.6. lotto 03_identificazione catastale odierna dei beni. 82
0.7. lotto 03_ correttezza dell'accatastamento. 83
0.8. lotto 03_confini catastali dei beni 84
0.9. lotto 03_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà 84
0.10. lotto 03_provenienza dei beni 85
0.11. lotto 03_occupazione | stato locativo | congruità del canone 85
0.12. lotto 03_condominio 85
0.13. lotto 03_formalità pregiudizievoli 86
0.14. lotto 03_destinazione urbanistica delle aree 86
0.15. lotto 03_pratiche edilizie rilasciate 86
0.16. lotto 03_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi 87
0.17. lotto 03_attestazione di prestazione energetica 89
0.18. lotto 03_descrizione del bene 89
0.19. lotto 03_criteri di stima adottati 92
0.20. lotto 03_valore stimato 94

0.0. Quadro sinottico 96

0.1. Allegati 97

0.1. premesse generali

0.2. incarico

Con incarico del 23 marzo 2026 la curatela informava lo scrivente

- architetto **Mauro Bassini**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova,

di essere stato incaricato quale CTU, per procedere alla redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare in capo alla Procedura costituito da una unità immobiliari con varie destinazioni d'uso siti in Villanova di Camposampiero PD (direzionale, commerciale e area adibita a distribuzione carburanti), Brugine (PD) (locale officina con area distributore carburanti) e Padova (locali direzionali).
I beni immobili nelle disponibilità della Procedura sono riferiti alla società

vendita, la permuta ed in genere ogni operazione di commercializzazione di prodotti prolifici greggi o raffinati, legalmente rappresentata da [redacted] nato [redacted] residente [redacted]
Il consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con i controlli di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.
Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

0.3. accertamenti, indagini ed attività eseguite

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

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti dalla procedura, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita degli stessi;
- richiedere agli archivi tecnico comunali di Villanova di Camposampiero PD, Brugine PD e Padova, la documentazione tecnico amministrativa relativa agli immobili di interesse;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia ed effettuare alcune misure a campione al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

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

0.4. Limiti

La presente valutazione è stata redatta sulla base delle informazioni disponibili e delle verifiche espletate nei limiti dell'incarico conferito. In particolare, si evidenzia che:

A. Non è stato possibile procedere alla verifica puntuale e analitica di tutte le dimensioni e delle caratteristiche costruttive dei beni oggetto di stima (ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, misure dettagliate, stratigrafie delle strutture, stato di conservazione delle componenti non ispezionabili, funzionalità ed efficienza degli impianti tecnologici, eventuali vizi o difetti costruttivi, caratteristiche geotecniche e di portanza dei terreni, presenza di materiali contenenti sostanze potenzialmente nocive, ecc.). Le va-

lutazioni sono pertanto basate esclusivamente su quanto rilevabile a vista nel corso del sopralluogo e sulla documentazione resa disponibile.

B. Non è stata effettuata la verifica in loco dei confini delle particelle catastali, né la riconciliazione tra lo stato di fatto e le risultanze catastali e/o cartografiche, in quanto l'incarico ricevuto non prevede l'esecuzione di rilievi topografici, tracciamenti o accertamenti tecnici finalizzati alla verifica della corrispondenza tra confini reali e quelli censuari.
C. Non è stato possibile accertare la natura geologica, geotecnica e ambientale dei terreni, né verificare l'eventuale presenza di fenomeni di contaminazione, inquinamento del suolo e/o del sottosuolo (considerata la destinazione di due aree a distributore di carburante con la presenza di cisterne interrate) o nell'uso di materiali nocivi, rifiuti interrati o altre criticità ambientali, non essendo state eseguite specifiche indagini tecniche, analisi di laboratorio o verifiche ambientali, non contemplate dall'incarico.
D. La presente stima non comprende verifiche strutturali, impiantistiche, urbanistiche di dettaglio, né accertamenti specialistici (quali indagini strutturali, prove sui materiali, verifiche antisismiche, certificazioni impiantistiche, verifiche di conformità ambientale), che esulano dall'incarico conferito e che, qualora necessarie, dovranno essere svolte da tecnici competenti mediante specifiche indagini.
E. La valutazione è stata effettuata assumendo, salvo diversa indicazione, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale dei beni sulla base della documentazione disponibile.

Le suddette limitazioni devono essere considerate parte integrante e sostanziale della presente relazione estimativa.

0.5. assunzioni

A. Si assume che i fabbricati siano stati realizzati conformemente alla normativa edilizia vigente all'epoca della costruzione (in materia urbanistica, edilizia, sicurezza degli impianti, isolamento acustico e termico, staticità strutturale, ecc.), pur non essendo stato possibile verificarlo con certezza mediante l'esame visivo e le misurazioni a campione effettuate durante il sopralluogo.
B. Si assume che la superficie catastale dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
C. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e possano corrispondere a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.
D. Si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei allo scrivente e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti asseveranti).
E. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
F. Si assume che i materiali edilizi utilizzati nella costruzione ed i terreni sottostanti i beni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente Tecnico.

0.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni acquisiti alla procedura risultano ubicati in tre differenti contesti territoriali e presentano caratteristiche funzionali, tipologiche e commerciali autonome. In considerazione della loro localizzazione, della destinazione d'uso e delle potenziali modalità di commercializzazione, il compendio è stato suddiviso nei seguenti lotti principali, all'interno dei quali saranno individuati, ove opportuno, ulteriori sub-lotti corrispondenti a singole unità immobiliari o porzioni suscettibili di autonoma alienazione.

- **LOTTO 01 – Comune di Villanova di Camposampiero (PD)**

Complesso immobiliare costituito da unità a destinazione commerciale e direzionale, nonché da area attrezzata per la distribuzione di carburanti, comprensiva delle relative pertinenze e dotazioni impiantistiche.

- **Punto A -** Complesso immobiliare costituito da unità a destinazione commerciale e direzionale.
- **Punto B** - area attrezzata per la distribuzione di carburanti, comprensiva delle relative pertinenze e dotazioni impiantistiche.

- **LOTTO 02 – Comune di Brugine (PD)**

Compendio immobiliare costituito da area destinata alla distribuzione di carburanti, con i relativi manufatti, locali accessori, pertinenze ed impianti funzionalmente connessi all'attività.

- **LOTTO 03 – Comune di Padova (PD)**

Porzione immobiliare a destinazione direzionale (ufficio), inserita all'interno di un più ampio fabbricato e compendio a destinazione residenziale, dotata di autonomia funzionale e reddituale.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, della documentazione acquisita e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare possa essere utilmente suddiviso nei tre lotti sopra individuati, con eventuale ulteriore articolazione in sub-lotti autonomi, qualora descritti nei successivi capitoli della presente relazione.

Tale impostazione appare coerente con la natura dei beni, ne valorizza l'autonomia funzionale ed economica e consente di ampliare la platea dei potenziali interessati, favorendo pertanto condizioni di alienazione maggiormente efficaci, competitive e remunerative nell'interesse della procedura e della massa dei creditori.

0.1. LOTTO 01 | Complesso immobiliare a Villanova di Camposampiero PD.

0.2. lotto 01_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

Punto A - Complesso immobiliare costituito da unità a destinazione commerciale e direzionale; comune di Villanova di Camposampiero (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 4 **particella 457** (allegato 1)

- sub 19, Categoria C/1- Negozi e botteghe;
- sub 20, Categoria A/10 - Uffici e studi privati;
- sub 8, Categoria C/1 - Negozi e botteghe;
- sub 9, Categoria C/1 - Negozi e botteghe;
- sub 11, Categoria A/10 Uffici e studi privati;
- sub 3, Categoria C/1 - Negozi e botteghe;
- sub 12, Categoria A/10 - Uffici e studi privati;
- sub 18, Categoria C/1 Negozi e botteghe;

Punto B - area attrezzata per la distribuzione di carburanti, comprensiva delle relative pertinenze e dotazioni impiantistiche; comune di Villanova di Camposampiero (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 4 **particella 462** (allegato 1)

- sub 1, Categoria E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

Foglio 4 particella 457 (locali nel lotto adiacente a servizio della particella 462)

- sub 14, Categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito;
- sub 15, Categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito;
- sub 16, Categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito;

Nei lotti sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

0.3. lotto 01_ubicazione dei beni

Beni di cui al precedente punto A.

Comune di Villanova di Camposampiero PD, via Roma n. 106, unità immobiliari commerciali e direzionali in condominio site ai piani terra e primo

Coordinate geografiche: 45°30'34.6"N 11°58'32.4"E

(*https://maps.app.goo.gl/mUEj8HaRv7vbKH7k6)*.

Beni di cui al precedente punto B.

Comune di Villanova di Camposampiero PD, via Roma n. 100, area attrezzata per la distribuzione di carburanti, comprensiva delle relative pertinenze e dotazioni impiantistiche.

Coordinate geografiche: 45°30'33.5"N 11°58'31.8"E

(*https://maps.app.goo.gl/bTnbA2q5Vmn18cZ49)*.

0.4. lotto 01_qualità dei beni

Beni di cui al precedente punto A.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da una pluralità di unità immobiliari a destinazione commerciale e direzionale inserite in un fabbricato di relativamente recente realizzazione, oltre ad un'area attrezzata per la distribuzione di carburanti con le relative pertinenze ed infrastrutture di servizio (punto B).

Sotto il profilo qualitativo, i beni risultano ubicati lungo via Roma, principale asse viario del Comune di Villanova di Camposampiero, in posizione caratterizzata da buona accessibilità, elevata visibilità e significativo passaggio veicolare. Tali caratteristiche costituiscono elementi favorevoli sia per le unità commerciali e direzionali sia per l'attività di distribuzione carburanti.

Le unità immobiliari inserite nel complesso direzionale-commerciale presentano caratteristiche costruttive, distributive e funzionali coerenti con le destinazioni d'uso assentite e con gli standard normalmente richiesti dal mercato locale per immobili di analoga tipologia. Il fabbricato si inserisce in un contesto urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi necessari all'insediamento di attività economiche.

L'area destinata alla distribuzione di carburanti risulta dotata delle opere e delle attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività, beneficiando di una collocazione favorevole sotto il profilo della visibilità e della raggiungibilità da parte dell'utenza.

Nel complesso, il lotto presenta un livello qualitativo complessivamente buono e caratteristiche idonee a garantirne una concreta appetibilità sul mercato immobiliare di riferimento, fermo restando quanto specificamente descritto nei successivi capitoli con riguardo allo stato manutentivo, alla consistenza, alla regolarità urbanistico-edilizia e ad ogni altro elemento rilevante ai fini della stima.

0.5. lotto 01_composizione

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

- **Subalterno 19 – Categoria C/1 (Farmacia) – Composizione** (allegato 7)

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del complesso commerciale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 106/C, ed è destinata ad attività commerciale. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta da un locale principale destinato alla vendita al pubblico, un locale ad uso

magazzino/deposito, un locale box, un vano tecnico identificato come filtro, nonché da antibagno/spogliatoio e servizio igienico. È inoltre presente un ripostiglio ricavato nel sottoscala con altezza ridotta.
La distribuzione interna risulta funzionale alla destinazione commerciale dell'immobile e consente una separazione tra l'area destinata al pubblico e gli spazi accessori destinati al deposito, al servizio del personale e alle attività di supporto.
La superficie commerciale assunta ai fini della presente stima risulta pari a circa 100 mq.

Subalterno 20 – Categoria A/10 (Ufficio) – Composizione (allegato 8)
L'unità immobiliare è ubicata ai piani terra e primo del complesso direzionale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 106/B, ed è destinata ad uso ufficio. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta, al piano terra, da vano scala di accesso esclusivo e dai relativi spazi di ingresso; al piano primo da un ampio locale ad uso ufficio, ulteriori vani direzionali separati, disimpegno, servizio igienico con antibagno e locale ripostiglio/archivio.
La distribuzione interna risulta funzionale allo svolgimento di attività professionali e direzionali, consentendo l'organizzazione degli spazi in più ambienti distinti destinati ad uffici operativi, attività amministrative e ricevimento dell'utenza.
La superficie commerciale assunta ai fini della presente stima risulta pari a circa **111,75 mq**.

Subalterno 8 – Categoria C/1 (Centro estetico / Salone di bellezza) – Composizione (allegato 9)
L'unità immobiliare è ubicata ai piani terra e primo del complesso commerciale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 106/A, ed è destinata ad attività commerciale e di servizi alla persona. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta, al piano terra, da un ampio locale destinato all'attività principale, ingresso con area reception/attesa, vano scala di collegamento verticale,

locale spogliatoio, antibagno e servizio igienico, oltre a ulteriori locali accessori funzionali all'esercizio dell'attività. Al piano primo sono presenti ulteriori locali destinati all'attività, collegati internamente mediante il vano scala esclusivo.
La distribuzione interna risulta coerente con la destinazione d'uso commerciale e consente l'organizzazione dell'attività in più ambienti distinti, destinati all'accoglienza della clientela, all'erogazione dei servizi e alle funzioni accessorie di supporto.
La superficie commerciale assunta ai fini della presente stima risulta pari a circa **144,46 mq**.

Subalterno 9 – Categoria C/1 (Bar con soppalco) – Composizione (allegato 10)
L'unità immobiliare è ubicata ai piani terra e primo del complesso commerciale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 106, ed è destinata ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta, al piano terra, da un ampio locale destinato alla somministrazione e al consumo, area banco/bar, locale retrobanco, vano scala interno e servizio igienico. Al piano primo è presente un ampio soppalco collegato internamente mediante scala esclusiva, oltre a ulteriori spazi accessori funzionali all'attività esercitata.
La distribuzione interna risulta funzionale alla destinazione commerciale dell'immobile e consente una netta separazione tra gli spazi destinati all'accoglienza della clientela e quelli destinati alle attività di servizio e supporto. La presenza del soppalco incrementa la fruibilità complessiva dell'unità, consentendo l'utilizzo di ulteriori superfici a servizio dell'attività.
La superficie commerciale assunta ai fini della presente stima risulta pari a circa **121,84 mq**.

Subalterno 11 – Categoria A/10 (Ufficio) – Composizione (allegato 11)

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del complesso direzionale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 104/A, ed è destinata ad uso ufficio. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta da un unico locale principale ad uso ufficio, con annesso disimpegno e servizio igienico. L'accesso avviene direttamente dalle parti comuni del complesso immobiliare.
La distribuzione interna, semplice ed essenziale, risulta coerente con la destinazione direzionale dell'unità e ne consente l'utilizzo autonomo per attività professionali, amministrative o di servizio.
Al momento del sopralluogo l'unità risultava non utilizzata e priva di occupanti.
La superficie commerciale assunta ai fini della presente stima risulta pari a circa **47,82 mq**.

Subalterno 3 – Categoria C/1 (Negozio) – Composizione (allegato 12)
L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del complesso commerciale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 104, ed è destinata ad uso commerciale. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta da un locale principale ad uso negozio, con annessi disimpegno, servizio igienico e locale ripostiglio, direttamente accessibili dall'ambiente principale.
La distribuzione interna risulta semplice e funzionale, idonea all'insediamento di attività commerciali o di servizio che non richiedano articolazioni distributive particolarmente complesse.
Al momento del sopralluogo l'unità risultava chiusa, non occupata e non utilizzata.
La superficie commerciale assunta ai fini della presente stima risulta pari a circa **52,61 mq**.

Subalterno 12 – Categoria A/10 (Ufficio) – Composizione (allegato 13)
L'unità immobiliare è ubicata ai piani terra, primo e secondo del complesso direzionale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 102, ed è destinata ad uso ufficio. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta

da un vano scala esclusivo di accesso al piano terra, da un ampio locale ad uso ufficio al piano primo corredato da servizio igienico con antibagno, ripostiglio e locale archivio, nonché da un ulteriore vano posto al piano secondo, collegato internamente mediante il medesimo corpo scala esclusivo.
La distribuzione interna risulta articolata su più livelli e funzionale allo svolgimento di attività professionali, amministrative e direzionali, consentendo una distinzione tra gli spazi operativi e quelli destinati ad archivio, servizi e funzioni accessorie.
L'accesso all'unità avviene mediante vano scala esclusivo che garantisce l'autonomia funzionale dell'immobile rispetto alle altre porzioni del complesso.
La superficie commerciale assunta ai fini della presente stima risulta pari a circa **157,33 mq**.

Subalterno 18 – Categoria C/1 (Porzione immobiliare al grezzo) – Composizione (allegato 14)
L'unità immobiliare è ubicata ai piani terra e primo del complesso commerciale sito in Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 102, ed è catastalmente censita nella categoria C/1. Dall'esame della planimetria catastale risulta composta da una pluralità di locali distribuiti su due livelli, collegati da vano scala interno, con presenza di ulteriori spazi accessori e terrazza al piano primo.
In particolare, il piano terra presenta una superficie di circa **300 mq**, mentre il piano primo sviluppa una superficie di circa **253 mq**, per una consistenza complessiva di circa **553 mq**.
Al momento del sopralluogo l'immobile è stato rilevato in condizioni di incompleto sviluppo edilizio e sostanzialmente allo stato grezzo. Risultano assenti o comunque da realizzare integralmente le finiture interne, le pavimentazioni, gli impianti tecnologici, i rivestimenti e le opere di completamento necessarie per l'utilizzo dell'immobile secondo la destinazione prevista. La distribuzione interna esistente non appare definitiva e si ritiene che, per una piena valorizzazione del bene, siano necessari interventi di demolizione delle opere attualmente presenti e successiva

ridefinizione degli spazi interni in funzione della destinazione d'uso che si intenderà insediare.

L'unità si presenta pertanto come un immobile da completare e rifunzionalizzare integralmente, con consistenza e caratteristiche tali da consentire diverse possibili configurazioni distributive, subordinatamente alle verifiche urbanistiche, edilizie e progettuali del caso.

BENI DI CUI AL PUNTO "B".

Particella 462 subalterno 1 – Categoria E/3 (Impianto di distribuzione carburanti) – Composizione (allegati 6 e 16)

L'unità immobiliare è costituita da un'area attrezzata per la distribuzione di carburanti ubicata nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), via Roma n. 100, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 462 subalterno 1, categoria E/3. Dall'esame della documentazione catastale l'area presenta una superficie catastale complessiva pari a circa **2.263 mq** ed è destinata alle operazioni di accesso, manovra, rifornimento e sosta dei veicoli, oltre ad ospitare le strutture e le attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti.

All'interno dell'area risultano presenti le pensiline di copertura delle isole di erogazione, le colonnine di distribuzione, i serbatoi interrati, le pavimentazioni specialistiche e le ulteriori dotazioni tecnologiche necessarie allo svolgimento dell'attività. L'area beneficia di accesso diretto dalla pubblica viabilità e presenta caratteristiche idonee all'utilizzo quale impianto di distribuzione carburanti.

Costituiscono inoltre pertinenze funzionali dell'impianto i locali censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, Foglio 4 particella 457 subalterni **14, 15 e 16**, accessibili attraverso il subalterno 17 (bene comune non censibile), destinati rispettivamente a servizi igienici, locali accessori e deposito/magazzino a servizio dell'attività di distribuzione carburanti.

Nel complesso il bene costituisce una porzione funzionalmente autonoma di impianto di distribuzione carburanti, composta dall'area di erogazione, dalle

relative pertinenze edilizie e dalle dotazioni impiantistiche necessarie all'esercizio dell'attività.

Precisazione

Si precisa che, nonostante lo stato dei luoghi e la configurazione dell'impianto possano indurre a ritenere che l'intera stazione di servizio costituisca un unico complesso immobiliare e funzionale, la presente procedura comprende esclusivamente i beni individuati catastalmente al Foglio 4 particella 462 subalterno 1 e le relative pertinenze ad esso asservite.

In particolare, la continuità delle pensiline, delle pavimentazioni, delle aree di manovra e delle infrastrutture destinate alla distribuzione dei carburanti può far apparire l'impianto come un'unica realtà operativa; tuttavia, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale, una porzione dell'impianto risulta censita autonomamente quale **subalterno 2** e non costituisce oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale.

Conseguentemente, la consistenza, la valutazione e la successiva attività di liquidazione riguardano esclusivamente i beni compresi nel subalterno 1 e nelle relative pertinenze, con espressa esclusione del subalterno 2 e delle porzioni ad esso riferibili con eventuali servitù e dipendenze.

o.6. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 24.03.2026 (Allegato 1) le unità immobiliari risultano così distinte in censo:

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

immobili siti nel Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Catasto dei Fabbricati Foglio 4 particella 457

Subalterno 19

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 79 mq, Superficie Catastale totale 100 mq, Rendita: Euro 1.122,00, VIA ROMA n. 106/C Piano T

Subalterno 20

Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 112 mq, Rendita: Euro 1.069,07, VIA ROMA n. 106/B Piano T-1.

Subalterno 8

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 111 mq, Superficie Catastale totale 142 mq, Rendita: Euro 1.576,48, VIA ROMA n. 106/A Piano T-1.

Subalterno 9

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 97 mq, Superficie Catastale totale 112 mq, Rendita: Euro 1.377,65, VIA ROMA n. 106 Piano T-1.

Subalterno 11

Categoria A/10, Classe U, Consistenza 2,0 vani, Superficie Catastale totale 48 mq, Rendita: Euro 475,14, VIA ROMA n. 104/A Piano T.

Subalterno 3

Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 43 mq, Superficie Catastale totale 53 mq, Rendita: Euro 710,64, VIA ROMA n. 104 Piano T.

Subalterno 12

Categoria A/10, Classe U, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale totale 185 mq, Rendita: Euro 1.425,42, VIA ROMA n. 102 Piano T-1-2.

Subalterno 18

Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 575 mq, Superficie Catastale totale 619 mq, Rendita: Euro 7.008,32, VIA ROMA n. 102 Piano T-1.

Subalterno 21

B.C.N.C – bene comune a tutti i sub

Intestazione degli immobili precedentemente indicati

--- OMISSIS --- S.R.L. c.f. --- OMISSIS ----– Proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)
Foglio 4 Particella 457 - Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 3.029 mq.

BENI DI CUI AL PUNTO "B".

Dalla visura catastale aggiornata al 24.03.2026 (Allegato 1) le unità immobiliari risultano così distinte in censo:
immobili siti nel Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Catasto dei Fabbricati Foglio 4 particella 462

Subalterno 1

Categoria E/3, Rendita: Euro 4.290,00, VIA ROMA n. 100 Piano T.

immobili siti nel Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Catasto dei Fabbricati Foglio 4 particella 457 funzionalmente collegati alla particella precedente in quanto servizi accessori alla stessa.

Subalterno 14

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Superficie Catastale totale 10 mq, Rendita: Euro 14,05, VIA ROMA n. 102 Piano T.

Subalterno 15

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Superficie Catastale totale 9 mq, Rendita: Euro 14,05, VIA ROMA n. 102 Piano T.

Subalterno 16

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale totale 16 mq, Rendita: Euro 22,83, VIA ROMA n. 102 Piano T.

Subalterno 17

B.C.N.C. – disimpegno di ingresso ai sub 14, 15, 16.

Intestazione degli immobili precedentemente indicati

--- OMISSIS --- S.R.L. c.f. --- OMISSIS ----– Proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)

Foglio 4 Particella 462 - Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 4.250 mq (parte).

0.7. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

Relativamente agli immobili, i limiti perimetrali risultano materialmente individuati dalle murature di confine del fabbricato e di ciascuna unità immobiliare, mentre i confini dell'area scoperta pertinenziale non sono materializzati da recinzioni. Le particelle 457 e 462 tra loro confinanti non presentano in loco separazioni fisiche tra le due unità.

Relativamente ai rimanenti confini, in assenza di rilievi strumentali di dettaglio — non previsti dall'incarico — si ritiene che la configurazione attuale sia rappresentativa della consistenza e dell'estensione della proprietà oggetto di stima.

La distribuzione interna dei locali, come verificata in sede di sopralluogo, risulta sostanzialmente coerente con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti, fatto eccezione per le seguenti unità immobiliari:

- sub 11 mediante presentazione di pratica DOCFA. - costo presunto euro 1.000,00;
- sub 3 mediante presentazione di pratica DOCFA. - costo presunto euro 1.000,00;
- sub 12 mediante presentazione di pratica DOCFA. - costo presunto euro 1.000,00;
- sub 18 mediante presentazione di pratica DOCFA. - costo presunto euro 1.000,00;

si assume pertanto, ai fini estimativi, che i confini riportati nella mappa catastale corrispondano alla configurazione reale dei luoghi, salvo diversa e più puntuale verifica di natura topografica**.**

o.8. lotto 01_confini catastali dei beni.

Con riferimento all'elaborato planimetrico del 03/02/2026 si individuano i seguenti confini di proprietà (Allegato 5):

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

Subalterno 19

NORD: corte comune - sub.21;

OVEST: corte comune - sub.21;

SUD: - sub.20 e 8;

EST: - sub.18;

Subalterno 20

NORD: P.T. –sub.19;

P.1 - stacco su scoperto comune;

OVEST: P.T. corte comune - sub.21;

P.1 – stacco su scoperto comune;

SUD: P.T. –sub.8;

P.1 – sub.8;

EST: P.T. – sub.19;

P.1 – sub.18;

Subalterno 8

NORD: P.T. – sub.19 e 20;

P.1 – sub.20;

OVEST: P.T. corte comune sub.21;

P.1 – sub.20, porzione;

SUD: P.T. - sub.9 e 11;

P.1 – sub.9 e 12;

EST: P.T. sub.18 e 3;

P.1 – sub.18 e 12;

Subalterno 9

NORD: P.T. – sub. 8;

P.1 – sub.8;

OVEST: P.T. corte comune - sub.21;

P.1 – sub.8, porzione;

SUD: P.T. corte comune sub.21;

EST: P.T. – sub.11;

P.1 – sub. 8 e 12;

Subalterno 11

NORD: - sub. 8 e 9;

OVEST: sub. 9;

SUD: corte comune sub.21;

EST: sub.3;

Subalterno 3

NORD: sub. 18;

OVEST: sub. 11 e 8;

SUD: corte comune - sub.21;

EST: sub. 12, 14, 15, 16;

Subalterno 12

NORD: P.T. – sub. 14 e 17;

P.1 – sub.8 e 18;

OVEST: P.T. – sub. 3;

P.1 – sub.9;

SUD: P.T. corte comune - sub.21;

P.1. stacco su corte comune;

EST: P.T. corte comune - sub.21 e 17;

P.1 – stacco su corte comune;

Subalterno 18

NORD: P.T. – area comune sub. 21;

P.1 – stacco su area comune;

OVEST: P.T. – sub.19, 8, 16, 17;

P.1 – sub.20, 8, 12;

SUD: P.T. – area comune sub. 21; sub.3 e 16;

P.1 – stacco su area comune; sub.12;

EST: P.T. – area comune sub. 21;

P.1 – stacco su area comune;

Con riferimento all'estratto di mappa del 25/03/2026 e all'elaborato planimetrico, si individuano i seguenti confini di proprietà (Allegato 4):

BENI DI CUI AL PUNTO "B".

Subalterno 1 particella 462

NORD: foglio 4 part. 457;

OVEST: Pubblica via Roma;

SUD: part. 71, 244, 245;

EST: Fg 4 Part. 462 sub. 2;

Subalterno 14 particella 457

NORD: sub.15;

OVEST: sub.3;

SUD: sub.12;

EST: sub.17;

Subalterno 15 particella 457

NORD: sub.16;

OVEST: sub.3;

SUD: sub.14;

EST: sub.17;

Subalterno 16 particella 457

NORD: sub.18;

OVEST: sub.3;

SUD: sub.15 e 17;

EST: sub.18;

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

Si rimanda alla relazione notarile del 30/03/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A).

0.10. lotto 01_provenienza dei beni.

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A).

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

Alla data del sopralluogo effettuato in data 26.03.2026 gli immobili risultavano per la maggior parte locati come dal seguente riepilogo (allegato 34):

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

Immobili siti nel Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Catasto dei Fabbricati Foglio 4 particella 457, secondo quanto indicato dai contratti di locazione forniti dalla procedura risulta quanto di seguito indicato.

Subalterno 19 - Farmacia

È stato acquisito il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato con la società [redacted] S.n.c. dei [redacted] e [redacted] sottoscritto in data 26/09/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/10/2019 al n. 2849, serie

3T. Dal contratto risulta una durata della locazione pari a 6 anni, con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni, avente decorrenza dal 01/10/2019 (Allegato….).

Il canone di locazione è previsto nelle seguenti misure:

- € 10.800,00 annui oltre IVA per le prime sei annualità, corrispondenti a € 900,00 mensili oltre IVA;
- € 14.400,00 annui oltre IVA a decorrere dalla settima annualità, corrispondenti a € 1.200,00 mensili oltre IVA.

Si segnala che la ricevuta di registrazione dell'Agenzia delle Entrate riporta un canone annuo pari a € 10.350,00, differente da quanto indicato nel contratto di locazione.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione d'uso, della durata contrattuale e del contesto di riferimento, il canone di locazione pattuito può essere ritenuto congruo.

Subalterno 20 - Fotografo

È stato acquisito il contratto di locazione ad uso commerciale intestato alla sig.ra [redacted] sottoscritto in data 04/11/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/11/2021 al n. 3047, serie 3T, mediante modello RLI telematico (ID telematico T5P21T003047000RI) (Allegato….).

Dal contratto risulta una durata della locazione pari a 6 anni, con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni, avente decorrenza dal 01/12/2021.

Il canone di locazione è previsto in misura progressiva e precisamente:

- € 6.000,00 annui oltre IVA per il primo e il secondo anno di locazione, corrispondenti a € 500,00 mensili oltre IVA;
- € 7.200,00 annui oltre IVA per il terzo e il quarto anno di locazione, corrispondenti a € 600,00 mensili oltre IVA;
- € 7.800,00 annui oltre IVA dalla quinta annualità in poi, corrispondenti a € 650,00 mensili oltre IVA.

Si segnala che la ricevuta di registrazione dell'Agenzia delle Entrate riporta un canone annuo pari a € 6.000,00, differente da quanto indicato nel contratto di locazione. Sulla base delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione d'uso e del contesto di riferimento, il canone di locazione pattuito può essere ritenuto congruo.

Subalterno 8 – Parrucchiere, estetista

L'unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata ai piani terra e primo e attualmente adibita a centro estetico e salone di bellezza.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava locato alla ditta [redacted] in forza di contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 12/04/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/05/2019 al n. 1470, serie 3T, mediante modello RLI telematico (ID telematico T5P19T0001470000JJ) (Allegato….).

Dal contratto risulta una durata della locazione pari a 6 anni, con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni, avente decorrenza dal 01/05/2019.

Il canone di locazione è previsto nelle seguenti misure:

- € 7.800,00 annui oltre IVA per le prime sei annualità, corrispondenti a € 650,00 mensili oltre IVA;
- € 9.600,00 annui oltre IVA a decorrere dalla settima annualità, corrispondenti a € 800,00 mensili oltre IVA.

Si segnala che la ricevuta di registrazione dell'Agenzia delle Entrate riporta un canone annuo pari a € 7.200,00, differente da quanto indicato nel contratto di locazione. Sulla base delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione commerciale, della durata contrattuale e del contesto di riferimento, il canone di locazione pattuito può essere ritenuto congruo.

Subalterno 9 – Bar ristorazione

L'unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata ai piani terra e primo e attualmente adibita ad attività di bar e ristorazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società [redacted] **S.n.c. di** [redacted] **& C.**, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 25/06/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/07/2019 al n. 2057, serie 3T, mediante modello RLI telematico (ID telematico T5P19T002057000NE) (Allegato…..).

Dal contratto risulta una durata della locazione pari a 6 anni, con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni, avente decorrenza dal 01/07/2019.

Il canone di locazione è previsto nelle seguenti misure:

- € 6.600,00 annui oltre IVA per le prime sei annualità, corrispondenti a € 550,00 mensili oltre IVA;
- € 9.000,00 annui oltre IVA a decorrere dalla settima annualità, corrispondenti a € 750,00 mensili oltre IVA.

Si segnala che la ricevuta di registrazione dell'Agenzia delle Entrate riporta un canone annuo pari a € 6.600,00, differente da quanto indicato nel contratto di locazione (Allegato…).

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione commerciale, della durata contrattuale e del contesto di riferimento, il canone di locazione pattuito può essere ritenuto congruo.

Subalterno 11

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera – non occupata. Allo scrivente non risultano contratti di locazione in essere.

Subalterno 3

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera – non occupata. Allo scrivente non risultano contratti di locazione in essere.

Subalterno 12

Si tratta di una unità direzionale al piano primo con accesso esclusivo dal piano terra attraverso un vano scala in proprietà che continua fino al piano secondo dove sul tetto dell'edificio sono presenti le macchine di tutte le unità immobiliari e dove si accede per le ordinarie e straordinarie manutenzioni

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dagli uffici di --- OMISSIS --- SPA.

Subalterno 18

Porzione di fabbricato / volume, completamente da ristrutturare, inutilizzabile allo stato attuale, privo di impianti, finiture, in parte privo di pavimenti; libero inutilizzato e non locato. Allo scrivente non risultano contratti di locazione in essere.

BENI DI CUI AL PUNTO "B".

immobili siti nel Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Catasto dei Fabbricati Foglio 4 particella 462 e pertinenze staccate

I locali accessori censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 457, subalterni 14, 15 e 16, categoria C/2, risultano attualmente utilizzati nell'ambito della gestione dell'impianto di distribuzione carburanti insistente sull'adiacente porzione immobiliare.

Dalla documentazione acquisita risulta che tali beni sono ricompresi nel Contratto di affitto di ramo d'azienda con opzione di acquisto stipulato tra [redacted] S.p.A., a rogito Notaio Monica Gazzola di Pozzuoli in data 23/01/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Napoli 1 in data 26/01/2024 al n. 3434/1T (allegato 35).

Il contratto ha ad oggetto l'affitto dei rami d'azienda relativi agli impianti di distribuzione carburanti di Villanova di Camposampiero e Brugine, con decorrenza dal 23/01/2024 e durata di anni 6, rinnovabile per ulteriori 6 anni.

Si riportano i predetti elementi contrattuali ai soli fini della descrizione dello stato di occupazione e disponibilità dei beni. La verifica della congruità economica dei corrispettivi previsti dal contratto di affitto di ramo d'azienda esula dall'ambito del presente incarico estimativo immobiliare e viene pertanto demandata al professionista incaricato della valutazione del ramo d'azienda.

Si rileva inoltre che la gestione del solo subalterno 14 risulta affidata alla società [redacted] in forza di contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 04/08/2020, avente durata di sei anni e sei mesi con decorrenza dal 17/08/2020.

Dalla documentazione acquisita emerge che il contratto di comodato individua quale soggetto comodante la società [redacted] S.n.c. e non la società esecutata Europetrol Italia S.r.l.; tale circostanza viene pertanto segnalata per opportuna evidenza.

0.12. lotto 01_condominio

Il complesso immobiliare insistente sulla particella 457 del foglio 4 del Comune di Villanova di Camposampiero (PD), costituito da n. 11 unità immobiliari autonome e funzionalmente indipendenti, non risulta attualmente dotato di una formale organizzazione condominiale né di un amministratore nominato.

Si evidenzia tuttavia la presenza di alcune componenti e servizi che determinano situazioni di fatto assimilabili a rapporti di natura condominiale, con conseguente necessità di coordinamento tra i diversi proprietari e/o utilizzatori delle unità immobiliari.

In particolare:

- le apparecchiature di climatizzazione a servizio di alcune unità risultano collocate sulla copertura dell'edificio; l'accesso alla copertura avviene attraverso il vano scala identificato al subalterno 12, bene di proprietà esclusiva. Conseguentemente, l'esecuzione delle attività di verifica, manutenzione ordinaria e straordinaria non può avvenire in completa autonomia, ma richiede preventivi accordi e autorizzazioni da parte del proprietario dell'unità interessata dal passaggio;
- le tende esterne motorizzate installate a protezione delle superfici vetrate risultano, che costituiscono impianto comune di fatto, gestite mediante comandi ubicati all'interno del subalterno 12. Pertanto, il loro utilizzo, la manutenzione e l'eventuale regolazione non risultano autonomamente esercitabili dai proprietari delle altre unità immobiliari che ne beneficiano.

Pur in assenza di una gestione condominiale formalmente costituita, i rapporti tra le diverse proprietà restano disciplinati, per quanto applicabili, dalle disposizioni del Codice Civile in materia di comunione e condominio negli edifici, con particolare riferimento alla gestione, conservazione e utilizzo delle parti e degli impianti comuni.

0.13. lotto 01_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A).

0.14. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

Secondo quanto indicato nella mappa interattiva del PI vigente del Comune di Villanova di Camposampiero, gli immobili individuati al Catasto dei Fabbricati Foglio 4 particella 457 Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 3.029 mq ricadono (allegato 20):

- Zona C1 - residenziale di urbanizzazione consolidata - ZTO C1-004 - Art. 60 NTO
- Perimetro obbligo di piano attuativo - Art. 7 NTO
- Vincolo sismico: zona 3 - intero territorio comunale (OPCM n° 3274/2003) - Art. 31 NTO
- Beni paesaggistici - aree di interesse archeologico - agro centuriato - intero territorio comunale (DLgs n° 42/2004, art. 142 lett. m) - Art. 29 NTO
- Aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico - Art. 42 NTO
- Aree idonee a condizione per rischio esondazione e/o ristagno idrico per fenomeni locali associato a bassa permeabilità dei terreni e ridotta profondità di falda - intero territorio comunale - Art. 41 NTO

BENI DI CUI AL PUNTO "B".

Secondo quanto indicato nella mappa interattiva del PI vigente del Comune di Villanova di Camposampiero, gli immobili individuati al Catasto dei Fabbricati Foglio 4 particella 462 ricadono (allegato 20):

- Zona F2 - Impianti di distribuzione stradale di carburanti F2-001 - Art. 80 NTO;

- Vincolo sismico: zona 3 - intero territorio comunale (OPCM n° 3274/2003) - Art. 31 NTO
- Beni paesaggistici - aree di interesse archeologico - agro centuriato - intero territorio comunale (DLgs n° 42/2004, art. 142 lett. m) - Art. 29 NTO
- Aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico - Art. 42 NTO;
- Aree idonee a condizione per rischio esondazione e/o ristagno idrico per fenomeni locali associato a bassa permeabilità dei terreni e ridotta profondità di falda - intero territorio comunale - Art. 41 NTO.

Si riporta per ulteriore informazione quanto prescritto dall'art. 80 delle NTO.

"Art. 80 – Zone F2 Impianti di distribuzione stradale di carburanti 1.
Il PI classifica come zone F2 le aree per Impianti di distribuzione stradale di carburanti esistenti o previsti. 2. Per l'installazione, il trasferimento o il potenziamento di impianti di distribuzione stradale di carburanti si applicano le disposizioni di cui alla DGR n° 497 del 18/02/2005. 3. I parametri urbanistici applicabili sono quelli di cui all'Allegato 1della DGR n° 497/2005 comunque nel rispetto delle indicazioni riferite alle singole ZTO contenute nelle presenti NTO e nel RN. 4. La classificazione da parte del PI di aree con specifica destinazione urbanistica per impianti di distribuzione carburanti, anche con annesse attività commerciali, non consente un autonomo utilizzo per destinazioni commerciali o produttive e non conferisce alcun diritto alla riconversione se non attraverso la riclassificazione urbanistica dell'area mediante variante al PI. 5. Alla cessazione dell'esercizio dell'impianto, tutte le strutture sopra e sotto il suolo dovranno essere smantellate e l'area bonificata come previsto dall'art. 55 della DGR n° 497/2005."

0.15. lotto 01_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'ufficio SUAP DEL Comune di Villanova di Camposampiero PD la copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione.
Dalla documentazione fornita dal Comune si individuano le seguenti pratiche edilizie:

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

- Provvedimento Conclusivo del Procedimento PUE/2018/00016 rilasciato in data 29/06/2018 per "Ristrutturazione di fabbricato commerciale con ricavo di nuove unità con parziale cambio d'uso in direzionale ed aumento della superficie utile ai sensi della L.R. 14/09 e s.m.i.".
- SCIA presentata in data 26/10/2018 per "Manutenzione straordinaria pesante di porzione di fabbricato commerciale" con pratica SUAP n. 04940110283-26102018-0955.
- Segnalazione certificata di Agibilità prot. 0058665 del 12/04/2019 "agibilità parziale relativa solamente al **sub. 8**" – rif. Unità commerciale acconciatore e centro estetico;
- In data 12/04/2019 è stato rilasciato Provvedimento Conclusivo del Procedimento PUE/2018/00267 per "Variante in c.o. al PUE/2018/00016 del 29/06/2018 per la realizzazione di modifiche interne e prospettiche di fabbricato commerciale in ristrutturazione";
- Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire Pratica n° 04940110283-30042019-1500 "Cambio di destinazione d'uso di un locale commerciale a direzionale senza opere" Fg 4 part 457 **sub 10**
- SCIA per "Variante in c.o. al PUE/2018/00016 del 29/06/2018 del 09/05/2019 è stata presentata per cambio di destinazione d'uso senza opere di locale commerciale in direzionale;

- Segnalazione certificata di Agibilità prot. 0079641 del 20/05/2019 “agibilità parziale relativa solamente al **sub. 9**” – rif. Unità commerciale adibita a bar;
- In data 27/05/2019 è stato rilasciato Provvedimento Conclusivo del Procedimento PUE/2019/00030 per "Ristrutturazione di porzioni di fabbricato commerciale per adeguamento antisismico”
- Segnalazione certificata di Agibilità prot. 0084534 del 30/05/2019 “agibilità parziale relativa solamente al **sub. 11**” – rif. unità direzionale attualmente libera
- Segnalazione certificata di Agibilità prot. 0085949 del 31/05/2019 “agibilità parziale relativa solamente al **sub. 3**” – rif. Unità commerciale attualmente libera;
- Segnalazione certificata di Agibilità prot. 0092894 del 13/06/2019 “agibilità parziale relativa solamente al **sub. 12**” – rif. Unità direzionale attualmente sede direzionale di --- OMISSIS ---;
- SCIA in data 24/06/2019 per "Variante in c.o. al PUE/2019/00030 per la realizzazione di lievi modifiche interne e forometriche di porzione di fabbricato ad uso commerciale direzionale” con provvedimento conclusivo del procedimento PUE/2019/00204 del 10/09/2019;
- SCIA Edilizia Pratica n° 04940110283-06082019-1835 "modifiche interne ad unità commerciale" – rif. Farmacia;
- Segnalazione certificata di Agibilità prot. 0151033 del 23/09/2019 “agibilità parziale relativa solamente al **sub. 19**” – rif. Unità commerciale attualmente adibita a Farmacia;
- Pratica SCIA 62/2019 del 31/10/2019 per Installazione insegna di esercizio per unità commerciale ad uso farmacia

- P.C. in data 28/03/2019 "Ristrutturazione di un fabbricato commerciale con ampliamento ai sensi dell'art. 2 comma 1 e 5, art. 3 ter L.R. 14/09 e s.m.i." con pratica SUAP n. 04940110283-26032019-1726, determinazione motivata di conclusione conferenza di servizi decisoria e rilascio provvedimento conclusivo del procedimento PUE/2019/00115 del 16/04/2021;
- Proroga del termine di inizio lavori prot. 3054 del 08/04/2022 in riferimento al procedimento PUE/2019/00115 del 16/04/2021;
- Proroga del termine di inizio lavori prot. 0118504 del 30/03/2023 in riferimento al procedimento PUE/2019/00115 del 16/04/2021;
- Proroga del termine di inizio lavori prot. 0123030 del 08/04/2024 in riferimento al procedimento PUE/2019/00115 del 16/04/2021 – con proroga dei termini di esecuzione dell'intervento fino al 16/01/2028.

Considerata la rilevante consistenza della documentazione edilizia acquisita presso il Comune, costituita da numerosi procedimenti amministrativi, elaborati progettuali, varianti, integrazioni e relativi provvedimenti, si è ritenuto opportuno allegare alla presente relazione esclusivamente la documentazione ritenuta maggiormente significativa ai fini dell'incarico conferito e, in particolare, quella necessaria alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare.

In particolare, vengono allegati il procedimento edilizio PUE/2019/00115 del 16/04/2021 con il relativo provvedimento conclusivo e gli elaborati grafici ritenuti utili alla comprensione dello stato legittimo dell'immobile e delle verifiche effettuate dallo scrivente (allegato da 21 a 26).

La restante documentazione acquisita nell'ambito dell'accesso agli atti comunali, pur non allegata alla presente relazione per evidenti ragioni di sintesi e di economia documentale, è stata integralmente esaminata ai fini dell'espletamento dell'incarico ed è conservata agli atti dello scrivente, rimanendo disponibile per eventuali

verifiche, consultazioni o produzioni integrative qualora richieste dall'Autorità Giudiziaria, dalla Procedura o dagli altri soggetti legittimati.

BENI DI CUI AL PUNTO "B".

Il distributore di carburante ed i manufatti sovrastanti sono stati autorizzati in forza di

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4840/86 rilasciato in data 26/06/2017 con oggetto "Cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale e realizzazione di pensilina per distribuzione carburanti";
- S.C.I.A. prot. n. 0094951 rilasciato in data 11/07/2018 con oggetto "suddivisione piazzale distributore carburanti";
- S.C.I.A. 68/2019 prot. n. 0013238 rilasciato in data 24/10/2019 con oggetto "variante alla precedente SCIA prot. 0094951 del 11/07/2018".

Si riporta in allegato la documentazione edilizia di riferimento (allegato 33).

0.16. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

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

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

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, le parziali difformità dimensionali che rientrino nei limiti percentuali previsti dalla norma rispetto alle misure progettuali non configurano violazione edilizia; tali scostamenti

sono da intendersi quali tolleranze esecutive e non costituiscono varianti essenziali rispetto al titolo abilitativo assentito.

A seguito del confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo assentito, si rilevano le seguenti difformità:

- allo scrivente non risulta presentata la pratica di agibilità del **sub 20** (A/10 – ufficio o studio privato), si tratta degli ambenti attualmente destinati a studio fotografico, si ritiene che il presunto costo di regolarizzazione possa essere indicato in circa euro 6.000,00 comprensivo della sanzione amministrativa comunale[1].
- Deve essere regolarizzato il distributivo interno del **sub 11** (A/10 - ufficio o studio privato), unità non utilizzata, manca la rappresentazione di alcuni muretti interni di contenimento rampa e alcuni gradini di scala, si ritiene che il presunto costo di regolarizzazione possa essere indicato in circa euro 4.500,00 comprensivo della sanzione amministrativa comunale.[2]
- Deve essere regolarizzato il distributivo interno del **sub 3** (C/1 - negozio), unità non utilizzata, manca la rappresentazione di alcuni muretti interni di contenimento rampa e alcuni gradini di scala, si ritiene che il presunto costo di regolarizzazione possa essere indicato in circa euro 4.500,00 comprensivo della sanzione amministrativa comunale.[3]
- Deve essere regolarizzato il distributivo interno del **sub 12** (A/10 - ufficio o studio privato), unità occupata dagli uffici della società --- OMISSIS --- S.r.l.), manca la rappresentazione dei divisori interni oltre ad alcune modifiche sulla dimensione, il numero e la collocazione dei velux, va correttamente rappresentato anche l'accesso al tetto che nella realtà non prevede il gradino in corrispondenza della porta, si ritiene che il presunto costo di re-

[1] Restano esclusi dai costi preventivati eventuali lavori di adeguamento eventualmente richiesti dall'amministrazione comunale per l'ottenimento dell'autorizzazione richiesta, non quantificabili in questo momento.
[2] Restano esclusi dai costi preventivati eventuali lavori di adeguamento eventualmente richiesti dall'amministrazione comunale per l'ottenimento dell'autorizzazione richiesta, non quantificabili in questo momento.
[3] Restano esclusi dai costi preventivati eventuali lavori di adeguamento eventualmente richiesti dall'amministrazione comunale per l'ottenimento dell'autorizzazione richiesta, non quantificabili in questo momento.

golarizzazione possa essere indicato in circa euro 4.500,00 comprensivo della sanzione amministrativa comunale.[4]

- allo scrivente non risulta presentata la pratica di agibilità del **sub 14-15-16-17**, si tratta dei locali a servizio del distributore carburante, si ritiene che il presunto costo di regolarizzazione possa essere indicato in circa euro 5.000,00 comprensivo della sanzione amministrativa comunale.[5]
- Per il **sub 18** (C/1 - negozio), è necessario procedere alla verifica e rilievo dello stato dei luoghi, alla voltura della pratica catastale che attualmente censisce come negozio l'unità immobiliare, alla verifica della partica edilizia[6], si ritiene che il presunto costo di regolarizzazione possa essere indicato in circa euro 3.500,00 comprensivo della sanzione amministrativa comunale.[7] Si tratta di locali non utilizzabili, da ristrutturare, per i quali non si è proceduto ai lavori di ultimazione previsti. Dalla documentazione agli atti risulta che la proroga per l'inizio dei lavori è prevista al 16.10.2028.

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

I costi e le spese necessarie per la regolarizzazione delle pratiche edilizie relative a ciascuna unità verranno detratti dal valore di stima finale di ciascun bene.

[4] Restano esclusi dai costi preventivati eventuali lavori di adeguamento eventualmente richiesti dall'amministrazione comunale per l'ottenimento dell'autorizzazione richiesta, non quantificabili in questo momento.
[5] Restano esclusi dai costi preventivati eventuali lavori di adeguamento eventualmente richiesti dall'amministrazione comunale per l'ottenimento dell'autorizzazione richiesta, non quantificabili in questo momento.
[6] Potrebbe essere presente ulteriore materiale da smaltire che non individuato n sede di sopralluogo.
[7] Restano esclusi dai costi preventivati eventuali lavori di adeguamento eventualmente richiesti dall'amministrazione comunale per l'ottenimento dell'autorizzazione richiesta, non quantificabili in questo momento.

0.17. lotto 01_attestazione di prestazione energetica

Dalla documentazione acquisita agli atti risulta che, per quasi tutte le unità immobiliari oggetto di valutazione siano stati redatti gli attestati di prestazione energetica, in corso di validità, che si riportano in calce (allegato 35).

Il seguente schema riepilogativo ne consente una agevole lettura:

sub 19 – farmacia	classe A2
sub 20 – fotografo	classe A2
sub 8 – parrucchiere estetica	classe A2
sub 9 – bar	classe A2
sub 11 - negozio libero	classe A1;
sub 3 - negozio libero	classe A1;
sub 12 – ufficio --- OMISSIS --- srl	classe A3;

L'unità immobiliare identificata al **subalterno 18**, attualmente non ultimata e da ristrutturare, priva di impianto di climatizzazione invernale ed estiva, non è presente l'attestato di prestazione energetica. Per tale unità non è pertanto possibile formulare una valutazione attendibile della prestazione energetica né attribuire una presunta classe energetica, che potrà essere determinata esclusivamente a lavori ultimati.

0.18. lotto 01_descrizione del bene

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di **Villanova di Camposampiero (PD)**, in **via Roma n. 106**, lungo la Strada Provinciale che costituisce uno dei principali assi viari di collegamento tra i comuni dell'alta padovana e l'area metropolitana di Padova.

Coordinate geografiche: **45°30'34.6"N – 11°58'32.4"E**.

L'area è caratterizzata da una prevalente destinazione commerciale, direzionale e di servizio, con presenza di attività aperte al pubblico, esercizi commerciali, pubblici esercizi, studi professionali e servizi di interesse collettivo. La posizione risulta particolarmente favorevole sotto il profilo commerciale grazie all'elevata visibilità, all'intenso traffico veicolare e alla buona accessibilità sia dalla viabilità principale sia dalla rete viaria locale.
Il contesto urbano è completamente urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità pubblica, parcheggi, reti tecnologiche, illuminazione pubblica e servizi.

Caratteristiche generali del fabbricato

Il compendio immobiliare è costituito da un **edificio a prevalente destinazione commerciale e direzionale**, sviluppato su due livelli fuori terra, di recente realizzazione e caratterizzato da un linguaggio architettonico contemporaneo, con particolare attenzione agli aspetti estetici, funzionali ed energetici.
L'edificio presenta una struttura regolare con copertura in parte a falde, ampie superfici vetrate al piano terra destinate alle attività commerciali, prospetti rivestiti con pannellature di finitura di elevata qualità e porzioni intonacate/tinteggiate in tonalità scure che conferiscono al complesso un'immagine moderna e rappresentativa.
I fronti principali sono caratterizzati dalla presenza di percorsi pedonali anche coperti, ampie vetrine continue, schermature solari esterne motorizzate e spazi destinati alle attività commerciali prospicienti la pubblica via.
Il complesso dispone inoltre di aree destinate alla sosta dei veicoli sia lungo il fronte strada sia nelle aree pertinenziali retrostanti, facilitando l'accessibilità alle diverse attività insediate.
Dal punto di vista costruttivo l'immobile evidenzia finiture di buon livello qualitativo, tipiche di edifici commerciali di recente edificazione, con serramenti in allu-

minio a taglio termico, ampie superfici vetrate, rivestimenti esterni in lastre di grande formato e soluzioni tecnologiche orientate al contenimento dei consumi energetici.

Le fotografie di rilievo evidenziano uno **stato di conservazione e manutenzione complessivamente buono - ottimo**, senza particolari fenomeni di degrado o carenze manutentive significative. Le parti comuni si presentano curate e pienamente funzionali, così come gli spazi esterni di pertinenza.

Nel complesso il fabbricato rappresenta un intervento edilizio di qualità superiore rispetto alla media del contesto urbano circostante, caratterizzato da una buona riconoscibilità architettonica, da un'elevata visibilità commerciale e da caratteristiche costruttive che ne favoriscono l'appetibilità sul mercato immobiliare sia per destinazioni commerciali sia direzionali.

Unità immobiliare Sub 19 (allegati 7 e 31)

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale destinato ad attività di farmacia, ubicato al piano terra angolo nord ovest di un fabbricato di recente costruzione, realizzato nel 2019, caratterizzato da un'architettura contemporanea con finiture esterne di buon livello qualitativo.

L'accesso avviene direttamente dal percorso pedonale prospiciente via Roma mediante ingresso dotato di porta automatica vetrata. L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture interne di recente esecuzione, coerenti con la destinazione sanitaria dell'attività esercitata.

L'organizzazione distributiva risulta funzionale ed è costituita da (Allegato …):

- ampia area destinata alla vendita e al servizio della clientela;
- locale retrobanco destinato alle attività operative e amministrative;
- magazzino;
- locale box;
- locale filtro;
- antibagno e bagno con spogliatoio per il personale;

- ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Il sopralluogo ha evidenziato come tutti gli ambienti risultino mantenuti in ottime condizioni, privi di particolari fenomeni di degrado e perfettamente funzionali all'esercizio dell'attività.

Le finiture interne sono costituite, a titolo indicativo, da:

- pavimentazione in gres porcellanato effetto legno;
- pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nei servizi igienici;
- controsoffitti con illuminazione a LED ad incasso e su binario nella zona vendita;
- serramenti esterni in alluminio verniciato con vetrocamera;
- porte interne tamburate laccate;
- arredi fissi specifici per farmacia realizzati su misura.

L'immobile risulta inoltre dotato delle principali dotazioni impiantistiche normalmente presenti in esercizi commerciali di tale tipologia, comprendenti impianto elettrico, illuminazione, climatizzazione estiva ed invernale, impianto idrico-sanitario e sistema di sicurezza, che, sulla base delle verifiche visive eseguite, appaiono in normale stato di conservazione e funzionamento, fatta salva la verifica documentale e funzionale non rientrante nell'incarico.

Sono inoltre presenti locali accessori destinati allo stoccaggio dei medicinali e dei materiali di consumo, organizzati mediante scaffalature, armadi farmaceutici e cassettiere dedicate, oltre ai locali tecnici destinati agli impianti ed ai depositi.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta un **livello qualitativo elevato**, con caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche pienamente coerenti con la destinazione d'uso di farmacia moderna e con uno stato manutentivo che, al momento del sopralluogo, può essere giudicato **ottimo**.

Unità immobiliare Sub 20 (allegati 8, 31, 32)

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale sviluppato tra piano terra e piano primo, realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio ul-

timato nel 2019 ed attualmente utilizzato come studio fotografico professionale. La distribuzione interna è rappresentata nella planimetria catastale del subalterno 20.
L'accesso avviene direttamente dal piano terra mediante ingresso indipendente prospiciente gli spazi comuni del complesso.
L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture di recente esecuzione e caratteristiche costruttive idonee allo svolgimento di attività professionali, direzionali e di servizi.
La distribuzione interna risulta funzionale ed è costituita da (Allegato …):

- ampio locale principale destinato all'attività fotografica, caratterizzato da notevole sviluppo planimetrico e altezza interna;
- servizi igienici con antibagno;
- locale accessorio utilizzato quale camerino e deposito;
- scala interna di collegamento con il piano primo;

Durante il sopralluogo l'immobile risultava allestito con fondali fotografici, sistemi di illuminazione professionale, pannelli riflettenti, fondali mobili, arredi scenografici ed attrezzature specifiche proprie dell'attività esercitata. Tali dotazioni costituiscono beni mobili e non sono oggetto della presente valutazione.
Le finiture interne sono di buon livello qualitativo e comprendono, a titolo indicativo:

- pavimentazione in gres porcellanato di grande formato;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in alluminio verniciato con vetrocamera;
- porte interne tamburate laccate;
- servizi igienici rifiniti con rivestimenti ceramici e sanitari moderni;
- controsoffitti con illuminazione a pannelli LED.

L'unità risulta inoltre dotata delle principali dotazioni impiantistiche normalmente presenti in immobili destinati ad attività professionali e commerciali, comprendenti impianto elettrico, illuminazione, impianto di climatizzazione estiva ed invernale, impianto idrico-sanitario e rete dati, che, sulla base delle verifiche esclusivamente

visive effettuate nel corso del sopralluogo, appaiono in normale stato di conservazione ed esercizio, fatta salva ogni verifica specialistica non rientrante nell'incarico conferito.
La configurazione planimetrica, caratterizzata da un ampio open-space privo di rilevanti compartimentazioni interne, conferisce all'immobile una notevole versatilità d'impiego, consentendone l'adattamento anche ad attività direzionali, showroom, studi professionali, spazi espositivi o attività di servizi compatibili con la destinazione urbanistica.
Nel complesso il bene presenta un livello qualitativo elevato, con finiture moderne, ottimo stato manutentivo e caratteristiche distributive che ne incrementano l'appetibilità commerciale.

Unità immobiliare Sub 8 (allegati 9, 31, 32)
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale disposto su due livelli, piano terra in parte con doppia altezza destinato all'attività di parrucchiere e piano primo, destinato all'esercizio dell'attività di estetista.
L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un'ampia vetrata a tutta altezza che garantisce elevata visibilità commerciale e un significativo apporto di illuminazione naturale. L'immobile presenta un'impostazione architettonica moderna, caratterizzata da ampie superfici vetrate, altezze interne elevate nella zona d'ingresso e finiture di buon livello qualitativo.
Il **piano terra** è destinato prevalentemente all'attività di parrucchiere ed è composto da:

- ingresso con reception e zona attesa;
- ampio salone operativo con diverse postazioni di lavoro;
- area lavaggio capelli;
- postazione manicure;
- servizio igienico per la clientela, dotato di antibagno;
- locale tecnico/ripostiglio destinato ad impiantistica e deposito;

- ulteriore locale di deposito.

Dal salone principale si accede, mediante una scala interna rivestita con finiture contemporanee, al **piano primo**, destinato prevalentemente ai trattamenti estetici.
Il piano superiore comprende:

- disimpegno distributivo;
- cabina per trattamenti estetici;
- ulteriori locali destinati all'attività;
- servizio igienico;
- spazi accessori e di supporto all'attività.

Le fotografie evidenziano uno stato manutentivo complessivamente **ottimo**, con ambienti ordinati, perfettamente funzionali e coerenti con la destinazione commerciale esercitata.
Le finiture risultano di buon livello e comprendono:

- pavimentazioni in gres porcellanato al piano terra e pavimentazioni effetto legno al piano primo;
- pareti intonacate e tinteggiate, con alcune superfici decorative;
- serramenti esterni in alluminio verniciato con ampie vetrate;
- porte interne tamburate laccate;
- controsoffitti con illuminazione a faretti LED nelle aree operative;
- impianto di climatizzazione e riscaldamento mediante unità interne a parete;
- impianti elettrico, idrico-sanitario e di illuminazione realizzati con caratteristiche conformi ad un'attività professionale.

Nel complesso l'immobile si presenta in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**, non evidenziando, al momento del sopralluogo, particolari fenomeni di degrado o elementi tali da richiedere interventi manutentivi straordinari. La distribuzione interna appare razionale e perfettamente adeguata allo svolgimento dell'attività di acconciatura ed estetica.

Unità immobiliare Sub 9 (allegati 10, 31, 32)

L'unità immobiliare censita al subalterno 9 è costituita da un locale commerciale destinato ad attività di bar–caffetteria, sviluppato su piano terra e soppalco, caratterizzato da un'architettura moderna e da una porzione centrale a doppia altezza che conferisce particolare pregio agli spazi interni (Allegato …).

L'accesso avviene direttamente dal porticato condominiale mediante ampie vetrate prospicienti l'area esterna. La posizione d'angolo dell'unità e le estese superfici vetrate garantiscono elevata visibilità commerciale, buona luminosità naturale e un efficace rapporto visivo con gli spazi pubblici circostanti.

Il piano terra ospita la zona destinata alla somministrazione, organizzata con banco bar, area dedicata ai clienti, locali di servizio, deposito/magazzino, doppi servizi igienici e vano scala di collegamento al piano superiore.

Il soppalco, affacciato sul sottostante spazio a doppia altezza mediante parapetti in vetro e struttura metallica, è utilizzato quale ulteriore area di somministrazione con tavoli e posti a sedere, incrementando la capacità ricettiva dell'esercizio commerciale.

Le finiture risultano di livello superiore rispetto agli standard ordinari della categoria e coerenti con una realizzazione recente. I pavimenti sono in gres porcellanato di grande formato nelle aree di servizio e in materiale effetto legno nelle zone destinate al pubblico; le pareti sono prevalentemente tinteggiate con inserti decorativi, mentre i servizi igienici presentano rivestimenti in gres ceramico, sanitari di moderna concezione e arredi coordinati. Le ampie superfici vetrate sono costituite da serramenti in alluminio con vetrocamera, mentre la scala interna è rifinita con gradini rivestiti e parapetti in vetro.

L'impiantistica appare completa e adeguata alla destinazione d'uso. Il riscaldamento e il raffrescamento sono garantiti mediante terminali ad espansione diretta, integrati con l'impianto di climatizzazione dell'edificio; sono presenti impianto elettrico, illuminazione tecnica e scenografica, impianto idrico-sanitario e rete di scarico a servizio dell'attività.

Il locale deposito risulta accessibile direttamente dalla zona operativa ed è attrezzato con scaffalature e celle/frigoriferi per la conservazione delle derrate alimentari, svolgendo funzione di supporto all'esercizio commerciale.
Lo stato generale di conservazione e manutenzione può essere giudicato ottimo. Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati particolari fenomeni di degrado né carenze manutentive significative; le finiture, gli impianti e gli arredi fissi risultano ben conservati e perfettamente compatibili con l'utilizzo cui l'immobile è destinato.
Per caratteristiche distributive, posizione d'angolo, presenza della doppia altezza, qualità architettonica, livello delle finiture e grado di rappresentatività, l'unità immobiliare costituisce uno dei locali commerciali di maggior pregio dell'intero complesso immobiliare, risultando particolarmente idonea allo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande o di altre attività commerciali rivolte al pubblico.

Unità immobiliare Sub 11 (allegati 11, 31, 32)
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale ad uso ufficio (categoria catastale A/10) situato interamente al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), in Via Roma n. 104/A. L'immobile dispone di accesso indipendente sul lato Nord del complesso ed è internamente composto da (Allegato …):

- un ampio vano principale destinato ad ufficio/studio;
- un disimpegno/anti-bagno;
- un servizio igienico cieco.

Stato Conservativo e finiture come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alle operazioni peritali, l'unità si presenta in ottimo stato manutentivo generale, con finiture moderne e di recente fattura.
Pavimentazioni e rivestimenti: pavimento uniforme in piastrelle di gres porcellanato di tonalità grigia; il locale bagno presenta un rivestimento ceramico a parete a

tutta altezza di colore chiaro. Pareti e serramenti: Le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate di bianco. Le porte interne sono del tipo tamburato laccato bianco con maniglie satinate.
Dotazioni e impianti: Il servizio igienico è completo di sanitari (vaso e bidet a terra) e termoarredo a parete di tipo scalda salviette bianco.
Sono presenti le predisposizioni per i corpi illuminanti e i frutti dell'impianto elettrico. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta sfitta e completamente inutilizzata, libera da arredi o masserizie.

Unità immobiliare Sub 3 (allegati 12, 31, 32)
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale ad uso negozio (categoria catastale C/1) situato interamente al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), in Via Roma n. 104. L'immobile dispone di accesso indipendente sul lato Nord del complesso ed è internamente composto da (Allegato …):

- un ampio vano principale destinato a negozio;
- un disimpegno/anti-bagno;
- un servizio igienico cieco
- un locale ripostiglio.

Stato conservativo e finiture come precedente unità, l'unità si presenta in ottimo stato manutentivo generale, con finiture moderne e di recente fattura, attualmente utilizzata a magazzino della proprietà ma senza alcun tipo di vincolo locativo.
Pavimentazioni e rivestimenti: pavimento uniforme in piastrelle di gres porcellanato di tonalità grigia; il locale bagno presenta un rivestimento ceramico a parete a tutta altezza di colore chiaro. Pareti e serramenti: le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate di bianco; le porte interne sono del tipo tamburato laccato bianco con maniglie satinate.

Dotazioni e impianti: Il servizio igienico è completo di sanitari (vaso e bidet a terra) e termoarredo a parete di tipo scalda salviette bianco.
Sono presenti le predisposizioni per i corpi illuminanti e i frutti dell'impianto elettrico. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta sfitta e completamente inutilizzata, libera da arredi o masserizie.

Unità immobiliare Sub 12 (allegati 13, 31, 32)
Spazio a destinazione direzionale, si sviluppato ai piani terra primo e secondo, con accesso indipendente su vano scala privato con possibilità di accesso al piano tetto per manutenzione macchine condizionatori delle altre unità immobiliari (Allegato …). Distribuzione interna razionale, idonea allo svolgimento dell'attività, con ambienti destinati ad uffici, locali operativi, servizi igienici, locali tecnici e spazi accessori.
Nel complesso, i locali si presentano in **ottimo stato di conservazione e manutenzione**, evidenziando finiture di elevato livello qualitativo e impiantistica tecnologicamente avanzata.
Le principali caratteristiche costruttive e di finitura rilevate durante il sopralluogo possono essere così sintetizzate:

- pavimentazioni interne in gres porcellanato di grande formato;
- pareti intonacate e tinteggiate, integrate in alcune zone con rivestimenti decorativi e pareti vetrate;
- controsoffitti in cartongesso con corpi illuminanti a LED incassati;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera basso emissivo;
- schermature solari esterne motorizzate installate lungo i prospetti maggiormente esposti;
- porte interne di design con ferramenta coordinata e portoncini di ingresso ad elevato grado di sicurezza;

- servizi igienici completamente rivestiti in gres porcellanato, dotati di sanitari sospesi, piatti doccia a filo pavimento e rubinetterie di moderna concezione;
- impianti tecnologici realizzati con standard qualitativi elevati, comprendenti impianti elettrici, dati e fonia, impianti di climatizzazione invernale ed estiva, sistemi di regolazione ambiente, rete informatica strutturata, sistemi di sicurezza e di controllo accessi;
- presenza di locali tecnici dedicati all'alloggiamento delle apparecchiature impiantistiche, dei quadri elettrici, dei rack dati e delle centrali di gestione degli impianti.

I locali risultano caratterizzate da ampie superfici finestrate che garantiscono un buon apporto di illuminazione naturale agli ambienti di lavoro e da un'organizzazione distributiva facilmente adattabile alle diverse esigenze operative.
Nel corso del sopralluogo non sono stati riscontrati fenomeni di degrado, dissesti o carenze manutentive di particolare rilievo; lo stato generale delle finiture e degli impianti appare coerente con la recente realizzazione del fabbricato e con un utilizzo ordinario degli immobili.
L'insieme delle caratteristiche costruttive, delle finiture adottate e della dotazione impiantistica colloca le unità immobiliari in una fascia qualitativa superiore rispetto alla media degli immobili direzionali presenti nel mercato locale, circostanza che costituisce elemento di apprezzamento anche sotto il profilo estimativo.

BENI DI CUI AL PUNTO “B”.

Particella 462 subalterno 1 – Categoria E/3 (Impianto di distribuzione carburanti) con locali di pertinenza. (allegato 16)
Descrizione dell'immobile L'unità immobiliare è costituita da una porzione funzionalmente autonoma di un moderno e attivo impianto di distribuzione carburanti strategicamente posizionato sulla viabilità principale (Via Roma) nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD).

La proprietà in vendita comprende un'ampia area scoperta ed attrezzata (corte esclusiva) della superficie catastale complessiva di circa **2.263 mq**, interamente destinata e ottimizzata per le operazioni di accesso, manovra, rifornimento e sosta dei veicoli. L'area ospita le infrastrutture principali del distributore, tra cui (Allegato …):

- Strutture di copertura (pensiline metalliche) a protezione delle isole di erogazione.
- Colonnine di distribuzione ed erogazione carburanti multi-prodotto.
- Chiosco adibito a locale cassa/gestione dell'impianto.
- Serbatoi interrati per lo stoccaggio dei carburanti, pavimentazioni specialistiche di tipo industriale e complete dotazioni tecnologiche necessarie all'immediato esercizio dell'attività.
- Tutti sottoservizi e attrezzature e impianti necessari allo svolgimento delle attività;
- A carico del lotto restano attive tutte le servitù di passaggio e dei sottoservizi per il vicino sub 2 non oggetto di procedura.

Locali accessori e pertinenze (allegati da 17 a 19)

A servizio e supporto dell'attività di distribuzione, costituiscono pertinenze funzionali del lotto i locali siti nel limitrofo corpo di fabbrica, censiti al Catasto Fabbricati al **Foglio 4, Particella 457, Subalterni 14, 15 e 16**, resi accessibili mediante il subalterno 17 (bene comune non censibile). Tali spazi sono internamente adibiti a:

- Servizi igienici (anche per il pubblico).
- Locali tecnici e accessori.
- Deposito/magazzino merci.

Delimitazione dell'oggetto della vendita ed esclusioni

Si evidenzia al potenziale acquirente che, sebbene l'area di servizio nel suo insieme (configurazione dei luoghi, continuità visiva delle pensiline, delle pavimentazioni e delle corsie di manovra) si presenti come un unico e organico complesso commerciale, **la presente vendita giudiziaria ha per oggetto esclusivamente i beni**

censiti al Foglio 4, particella 462, subalterno 1 e le pertinenze sopra menzionate (particella 457).

La vendita non comprende pertanto il subalterno 2, né le relative porzioni immobiliari o impiantistiche ad esso riconducibili, fatte salve le reciproche servitù e dipendenze strutturali o di fatto esistenti per il mantenimento in quota e l'esercizio delle rispettive porzioni dell'impianto. L'acquirente subentrerà nella piena proprietà e gestione della sola quota identificata come Subalterno 1, porzione comunque dotata di propria autonomia funzionale per l'erogazione di carburanti.

0.19. lotto 01_criteri di stima adottati.

BENI DI CUI AL PUNTO "A".

Secondo gli International Valuation Standards (IVS) emanati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), il valore di mercato è definito quale importo stimato al quale un bene immobiliare dovrebbe essere scambiato alla data della valutazione tra un venditore e un acquirente consapevoli e disponibili, nell'ambito di una libera contrattazione, dopo un'adeguata attività di commercializzazione, operando entrambe le parti in modo informato, prudente e senza costrizioni.

Gli standard internazionali riconducono i procedimenti estimativi a tre principali approcci:

Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato);

Income Approach (metodo della capitalizzazione dei redditi);

Cost Approach (metodo del costo).

La scelta del procedimento estimativo dipende dalla natura del bene, dalle caratteristiche del mercato di riferimento e dalla disponibilità di dati attendibili.

Nel caso in esame il compendio è costituito da immobili commerciali e direzionali di recente edificazione, inseriti in un complesso immobiliare realizzato nel 2019, ubicato lungo la viabilità principale del Comune di Villanova di Camposampiero,

caratterizzato da elevata visibilità, buona accessibilità e presenza di attività commerciali consolidate.

Il mercato locale non presenta un numero sufficiente di compravendite recenti riferibili ad immobili perfettamente comparabili per caratteristiche costruttive, dimensioni, livello qualitativo e posizione. Per tale motivo la valutazione è stata sviluppata mediante procedimento sintetico estimativo, assumendo quale riferimento le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare dell'area di riferimento e verificando la congruità dei valori ottenuti mediante il criterio del costo di ricostruzione deprezzato.

Per immobili commerciali e direzionali di analoga qualità costruttiva, il costo di ricostruzione a nuovo, comprensivo delle spese tecniche, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri finanziari e del profitto dell'impresa, può ragionevolmente attestarsi, sulla base dei correnti costi di costruzione per immobili di analogo livello qualitativo, intorno a € 2.000/mq per le superfici principali.

Tale valore rappresenta esclusivamente un parametro di controllo e non coincide automaticamente con il valore di mercato, il quale risente delle effettive dinamiche della domanda e dell'offerta.

Tenuto conto:

- della costruzione recente dell'edificio (anno 2019);
- dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- della qualità architettonica e costruttiva dell'intero complesso;
- della posizione lungo la principale direttrice viaria comunale;
- dell'elevata visibilità commerciale;
- della limitata disponibilità sul mercato locale di immobili aventi analoghe caratteristiche;
- delle ordinarie quotazioni di mercato riferibili ad immobili commerciali e direzionali presenti nell’area territoriale di riferimento, opportunamente

corrette in relazione alla superiore qualità del bene e alla reale commerciabilità del compendio;

si ritiene congruo assumere i seguenti valori unitari di mercato:

€ 1.800,00/mq per le unità commerciali (categoria C/1);

€ 1.700,00/mq per le unità direzionali (categoria A/10).

Tali valori risultano inferiori al costo di sostituzione a nuovo e rappresentano una valutazione prudenziale del più probabile valore di mercato, coerente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare.

La determinazione del valore unitario tiene inoltre conto dell'inserimento delle unità immobiliari all'interno di un complesso commerciale funzionalmente integrato con il distributore carburanti e con attività consolidate (farmacia, pubblico esercizio, attività di servizio e uffici), circostanza che incrementa l'attrattività commerciale del compendio rispetto ad analoghe unità immobiliari isolate.

Il valore unitario adottato è stato determinato mediante una valutazione sintetica che tiene conto congiuntamente del costo di ricostruzione deprezzato, delle ordinarie dinamiche del mercato immobiliare locale e delle specifiche caratteristiche del compendio. In particolare sono stati considerati la recente edificazione (2019), la qualità costruttiva, l'ottimo stato manutentivo, la favorevole ubicazione lungo la principale viabilità comunale, la buona accessibilità, l'elevata visibilità commerciale e l'inserimento in un contesto unitario caratterizzato dalla presenza di attività consolidate (farmacia, pubblico esercizio, servizi e distributore carburanti), elementi che conferiscono al complesso una superiore appetibilità rispetto ad immobili commerciali ordinari. Alla luce di tali considerazioni, il valore unitario di **€ 1.800,00/mq** per le unità commerciali e di **€ 1.700,00/mq** per le unità direzionali è ritenuto congruo e rappresentativo del più probabile valore di mercato alla data della stima.

In conclusione, i valori unitari assunti sono stati determinati secondo un criterio di prudenza estimativa e risultano coerenti con le caratteristiche costruttive, funzionali e localizzative del compendio, nonché con le ordinarie dinamiche del mercato

immobiliare locale alla data della stima, rappresentando il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione.

BENI DI CUI AL PUNTO "B".

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua consistenza fisica, della localizzazione, della disciplina urbanistica vigente, nonché delle peculiarità che caratterizzano gli impianti di distribuzione carburanti.

Il compendio è costituito da un'area della superficie catastale di circa **mq 2.263**, sulla quale insiste un impianto di distribuzione stradale di carburanti tuttora attivo e funzionante, comprensivo delle opere e delle infrastrutture stabilmente incorporate e necessarie all'esercizio dell'attività.

Sotto il profilo urbanistico l'area ricade in **Zona F2 – Impianti di distribuzione stradale di carburanti**, disciplinata dall'art. 80 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Villanova di Camposampiero.

Tale destinazione urbanistica attribuisce all'area una funzione specialistica e vincolata, destinata esclusivamente all'insediamento e all'esercizio di impianti di distribuzione carburanti e delle relative strutture accessorie. Le stesse disposizioni urbanistiche precisano che tale classificazione non attribuisce alcun diritto alla riconversione urbanistica dell'area e che eventuali future trasformazioni risultano subordinate all'approvazione di specifici strumenti urbanistici.

Ne consegue che il valore del bene non può essere assimilato né a quello di un'area agricola né a quello di un'area edificabile commerciale o produttiva ordinaria, dovendo essere determinato tenendo conto della particolare destinazione specialistica, della limitata possibilità di utilizzi alternativi, della ridotta platea dei potenziali acquirenti e della conseguente minore commerciabilità del bene.

La presente stima è stata sviluppata prescindendo integralmente dal valore dell'attività economica esercitata, dai quantitativi di carburante erogati,

dall'avviamento commerciale, dai rapporti contrattuali eventualmente in essere e da ogni altro elemento riconducibile all'azienda, limitandosi esclusivamente alla valutazione delle componenti immobiliari ed impiantistiche stabilmente incorporate al compendio.

In assenza di dati comparativi recenti direttamente riferibili a compravendite di aree aventi analoga destinazione urbanistica specialistica, la valutazione è stata sviluppata mediante **procedimento sintetico estimativo**, assumendo quale riferimento le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare delle aree a destinazione specialistica e verificando la congruità del valore assunto in relazione alle caratteristiche urbanistiche, localizzative e funzionali del compendio.

Nella determinazione del valore sono stati considerati, in particolare:

- la localizzazione lungo la S.P. 88 – Via Roma, principale direttrice viaria del territorio;
- la posizione in prossimità di un'intersezione stradale che garantisce elevata visibilità da più direttrici di traffico;
- l'ottima accessibilità sia per autovetture sia per mezzi pesanti;
- la presenza, nelle immediate vicinanze, di ulteriori attività commerciali e di servizio che incrementano l'attrattività della localizzazione;
- le dimensioni del lotto, pienamente adeguate all'esercizio dell'attività;
- la consolidata destinazione dell'area ad impianto di distribuzione carburanti;
- la presenza delle infrastrutture, dei sottoservizi e delle opere già realizzate;
- la limitata possibilità di utilizzi alternativi consentiti dalla vigente disciplina urbanistica;
- i possibili oneri connessi ad eventuali operazioni di dismissione dell'impianto, smantellamento delle opere e bonifica ambientale, che costituiscono elementi tipici di questa particolare categoria immobiliare.

Le favorevoli caratteristiche localizzative e funzionali del compendio, costituite dalla posizione lungo una primaria direttrice viaria, dall'elevata visibilità, dall'ottima accessibilità e dalla presenza delle infrastrutture già realizzate, risultano

tuttavia bilanciate dalla particolare disciplina urbanistica che ne limita gli utilizzi alternativi, dalla ridotta platea dei potenziali acquirenti e dai possibili oneri connessi ad una futura dismissione dell'impianto. Ne consegue un valore di mercato significativamente inferiore a quello ordinariamente attribuibile ad aree edificabili commerciali o produttive, ma superiore a quello di aree prive delle medesime caratteristiche localizzative e funzionali.

Alla luce delle suddette considerazioni, lo scrivente ritiene congruo assumere un **valore unitario pari ad € 150,00/mq**, ritenuto rappresentativo delle specifiche caratteristiche urbanistiche, localizzative e funzionali del bene e del più probabile valore di mercato alla data della stima.

Il valore unitario assunto è stato determinato secondo un criterio di prudenza estimativa e risulta coerente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, con la disciplina urbanistica vigente e con le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare di riferimento.

Opere ed impianti

Oltre al valore dell'area, il compendio beneficia della presenza di opere e attrezzature stabilmente incorporate al suolo che concorrono alla formazione del valore immobiliare.

In particolare, risultano presenti:

- pensilina di copertura;
- n. 6 serbatoi interrati;
- insegna pubblicitaria a bandiera;
- pavimentazioni e piazzali di manovra;
- reti tecnologiche e sottoservizi;
- impiantistica di distribuzione;
- impiantistica antincendio e di sicurezza;
- opere accessorie funzionali all'esercizio dell'impianto.

Tenuto conto delle informazioni raccolte in sede di sopralluogo e delle indicazioni fornite dalla gestione dell'impianto, si assume prudenzialmente il seguente valore residuo delle principali componenti impiantistiche:

Descrizione	Importo
Pensilina 1 + 1	€ 60.000,00
N. 6 serbatoi interrati	€ 42.000,00
Insegna pubblicitaria a bandiera	€ 12.000,00
Pavimentazioni, sottoservizi ed opere accessorie (stima prudenziale)	€ 20.000,00
Totale opere ed impianti	€ 134.000,00

Tale valorizzazione è da ritenersi prudenziale in quanto non considera eventuali maggiori valori derivanti dall'effettivo stato manutentivo e funzionale delle infrastrutture esistenti.

0.20. lotto 01_valore stimato

Al fine di rappresentare in modo organico e trasparente il procedimento estimativo adottato, si riporta di seguito una tabella riepilogativa contenente, per ciascuna unità immobiliare, gli identificativi catastali, le superfici commerciali assunte ai fini della stima, determinate mediante elaborazione grafica della documentazione catastale, i valori unitari applicati e i corrispondenti valori di mercato.

La tabella evidenzia altresì, ove ricorrenti, gli importi stimati per gli interventi di regolarizzazione edilizia e catastale, nonché gli abbattimenti applicati in conformità ai criteri indicati dalla procedura, in considerazione dell'assenza delle garanzie proprie della vendita giudiziaria e delle ulteriori riduzioni ritenute necessarie ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Le singole unità immobiliari sono state valorizzate tenendo conto della loro autonoma commerciabilità e della possibilità di alienazione separata, fatti salvi i

casi in cui, per caratteristiche catastali o funzionali, la valutazione sia stata effettuata considerando le unità come un unico cespite da alienare in blocco.
Con riferimento ai beni individuati al **punto B**, costituiti dall'area destinata ad impianto di distribuzione carburanti e dalle relative opere ed infrastrutture stabilmente incorporate, si precisa che la presente valutazione riguarda esclusivamente la componente immobiliare del compendio. Restano pertanto esclusi dalla presente stima l'avviamento commerciale, i quantitativi di carburante erogati, i rapporti contrattuali eventualmente in essere, le autorizzazioni amministrative, le concessioni, le licenze per l'esercizio dell'attività e ogni altro elemento riconducibile all'azienda, in quanto non costituiscono oggetto del presente incarico estimativo.

La valutazione del compendio è stata sviluppata considerando autonomamente ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della rispettiva destinazione, dello stato locativo, della commerciabilità, degli oneri di regolarizzazione e delle specifiche caratteristiche funzionali, procedendo successivamente alla ricomposizione del valore complessivo del lotto.

Valori di stima immobli a Villanova di Camposampiero PD - --- OMISSIS --- S.R.L.

Fg.	Part.	Sub.	dest.	descrizione	piano	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	valore di stima euro/mq	valore di stima euro	regolarizzazione comune	regolarizzazione catasto	15% assenza di garanzia per vizi	stima euro
"A" BENI RIFERITI AL COMPENDIO IMMOBILIARE DIREZIONALE COMMERCIALE CENSITA AL CT FG 4 PARTICELLA 457														
4	457	**3**	C/1	negozio	T	52,61	1	52,61	1.800,00	94.698,00	4.500,00	1000	75.818,30	76.000,00
4	457	**11**	C/1	negozio	T	47,82	1	47,82	1.800,00	86.076,00	4.500,00	1000	68.489,60	68.500,00
4	457	**9**	C/1	negozio bar	T	93,1	1	93,1	1.800,00	167.580,00				
			C/1	negozio bar	1	28,74	1	28,74	1.800,00	51.732,00				
										219.312,00			186.415,20	186.500,00
4	457	**8**	C/1	estetica parrucchiera	T	106,03	1	106,03	1.800,00	190.854,00				
			C/1	estetica parrucchiera	1	38,43	1	38,43	1.800,00	69.174,00				
										260.028,00			221.023,80	221.000,00
4	457	**18**	C/1	al grezzo	T	374,73	1	374,73	300,00	112.419,00				
				al grezzo	1	253,43	1	253,43	300,00	76.029,00				
										188.448,00	3.500,00	1000	156.355,80	156.500,00
4	457	**19**	C/1	negozio farmacia	T	100,68	1	100,68	1.800,00	181.224,00	0	0	154.040,40	154.000,00
4	457	**20**	A/10	ufficio fotografo	T-1	111,75	1	111,75	1.700,00	189.975,00	6.000,00	1000	155.528,75	156.000,00
4	457	**12**	A/10	ufficio --- OMISSIS ---	T-1	157,33	1	157,33	1.700,00	267.461,00	4.500,00	1000	222.666,85	223.000,00
"B" BENI RIFERITI AL COMPENDIO IMMOBILIARE POMPA DI CARBURANTE AL CT FG 4 PARTICELLA 462 E LOCALI ACCESSORI COLLEGATI														
4	462	**1**	E/3	distrbutore area	T	2263	1	2263	150,00	339.450,00				
				cisterna, pensilina bandiera piazzale					1,00	134.000,00				
4	457	**14**	C/2	wc anti	T	10,1	0,5	5,05	1.800,00	9.090,00				
4	457	**15**	C/2	wc anti	T	9,35	0,5	4,675	1.800,00	8.415,00				
4	457	**16**	C/2	magazzino	T	16,38	0,5	8,19	1.800,00	14.742,00				
										505.697,00	5.000,00	-	425.592,45	426.000,00
									TOTALE GENERALE					**1.667.500,00**

0.1. LOTTO 02 | Complesso immobiliare a Brugine (PD)

0.2. lotto 02_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

Compendio immobiliare costituito da area destinata alla distribuzione di carburanti, con i relativi manufatti; locali accessori, pertinenze ed impianti funzionalmente connessi all'attività.

Comune di Brugine (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 18 **particella 1129**

- sub 5, Categoria E/3- Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- sub 7, Categoria C/3 - Laboratori per arti e mestieri;

Nei lotti sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

0.3. lotto 02_ubicazione dei beni

Comune di Brugine PD, località Campagnola, via Aldo Moro n. 28, pompa di distributore carburante con area di pertinenza e locali accessori su edificio adiacente, il tutto con sviluppo al solo piano terra.

Coordinate geografiche: 45°16'46.7"N 11°59'45.9"E

(https://maps.app.goo.gl/gs6cWZGK9kgqZDHF9).

0.4. lotto 02_qualità dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da un'area destinata ad impianto di distribuzione stradale di carburanti, completa delle opere, delle infrastrutture e delle pertinenze stabilmente incorporate, funzionali all'esercizio dell'attività.

L'impianto risulta dotato delle principali opere ed attrezzature necessarie allo svolgimento del servizio di distribuzione carburanti e presenta un'organizzazione funzionale coerente con la destinazione d'uso.
Sotto il profilo localizzativo, il compendio è ubicato in via Aldo Moro n. 28 nel Comune di Brugine (PD), in un contesto prevalentemente urbano, caratterizzato da una buona accessibilità e da un'adeguata visibilità dalla viabilità pubblica. La collocazione risulta idonea allo svolgimento dell'attività, pur essendo inserita lungo un asse viario caratterizzato da un flusso veicolare prevalentemente locale e sensibilmente inferiore rispetto alle principali direttrici di attraversamento del territorio. Tale circostanza, pur non pregiudicando la funzionalità dell'impianto, ne limita il bacino di utenza potenziale, che risulta prevalentemente riferibile alla domanda locale.

0.5. lotto 02_composizione

Subalterno 5 – Categoria E/3 (area rifornimento carburanti).
Subalterno 7 – Categoria C/3 (Laboratori in realtà officina e servizi).
Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da una porzione del mappale 1129 (NCT) sul quale insiste un impianto di distribuzione stradale di carburanti ubicata nel Comune di Brugine (PD), via Aldo Moro n. 28, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 1129, comprendente il subalterno 5, categoria E/3, il subalterno 6 (bene comune non censibile) e il subalterno 7, categoria C/3.
Dall'esame della documentazione catastale e dell'elaborato planimetrico emerge che l'intera particella catastale presenta una superficie complessiva catastale di mq 1.290 (Allegato 2); tuttavia, l'area destinata all'impianto di distribuzione carburanti e oggetto della presente procedura è costituita esclusivamente dall'area individuata catastalmente nell'elaborato planimetrico dai subalterni 5 e 6, destinata alle operazioni di accesso, manovra, rifornimento e sosta dei veicoli, oltre ad ospitare le opere

e le attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività e dal sub 7 destinato a officina e servizi (Allegati 5-6).

All'interno dell'area risultano presenti la pensilina di copertura dell'isola di erogazione, le colonnine di distribuzione, i serbatoi interrati, le pavimentazioni specialistiche e le ulteriori opere impiantistiche stabilmente incorporate necessarie al funzionamento dell'impianto.

Costituiscono pertinenze funzionali dell'impianto i locali censiti al Foglio 18, particella 1129, subalterno 7, accessibili attraverso il subalterno 6 (bene comune non censibile), destinati a servizi igienici, locale accessorio e officina a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti (Allegato 8).

Nel suo complesso, il bene risulta funzionalmente autonomo come impianto di distribuzione carburanti, composto dall'area di erogazione, dalle relative pertinenze edilizie e dalle opere impiantistiche stabilmente incorporate necessarie allo svolgimento dell'attività oltre ai locali identificati con il sub 7.

Precisazione

Si precisa che, nonostante la configurazione dell'impianto e lo stato dei luoghi possano indurre a ritenere che l'intera stazione di servizio costituisca un unico complesso immobiliare e funzionale, la presente procedura comprende esclusivamente i beni censiti al Foglio 18, particella 1129, subalterni 5, 6 e 7, nonché le relative pertinenze ad essi asservite (Allegato 5).

La continuità delle pavimentazioni, delle aree di manovra, delle pensiline e delle infrastrutture destinate alla distribuzione dei carburanti, unita all'assenza di delimitazioni fisiche tra le diverse porzioni dell'impianto, può infatti far apparire l'intera stazione di servizio come un'unica realtà operativa che comprende parti più ampie di piazzale. Tuttavia, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale, la porzione oggetto della presente procedura è esclusivamente quella individuata dai subalterni 5, 6 e 7, mentre i rimanenti subalterni non costituiscono oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale (Allegati 7-8).

Si evidenzia inoltre che i subalterni 5 e 6 risultano gravati da servitù di passaggio a favore delle restanti porzioni immobiliari insistenti sulla medesima particella catastale, circostanza della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

0.6. lotto 02_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 24.03.2026 (Allegato 1) le unità immobiliari risultano così distinte in censo:

immobili siti nel Comune di BRUGINE Catasto dei Fabbricati Foglio 18 particella 1129

Subalterno 5 Categoria E/3, Classe 2, Rendita: Euro 1.328,00, VIA ALDO MORO n. 28 Piano T;

Subalterno 7 Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 45 mq, Superficie catastale totale mq 45, Rendita: Euro 69,72, VIA ALDO MORO n. 28 Piano T.

Intestazione degli immobili indicati:

--- OMISSIS --- S.R.L. c.f. --- OMISSIS ---Proprietà 1/1

Particella corrispondete ai terreni:

Foglio 18, Particella 1129, Ente Urbano, are 12 ca 90 (l'area interessata dalla procedura è rappresentata da una porzione e non dall'intero – Allegato 2).

0.7. lotto 02_ correttezza dell'accatastamento.

Relativamente ai fabbricati, i limiti delle singole unità immobiliari risultano materialmente individuati dalle murature perimetrali e divisorie con le unità confinanti.

Per quanto riguarda l'area scoperta pertinenziale, si evidenzia che i confini della porzione immobiliare oggetto della presente procedura non risultano materializzati mediante recinzioni o altri elementi fisici permanenti. In particolare, la particella

catastale n. 1129 identifica un'area di maggiore estensione e non individua fisicamente la porzione interessata dalla procedura.
Come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 5), la porzione oggetto di stima è individuata esclusivamente mediante rappresentazione grafica catastale e corrisponde alla porzione nord-est della particella n. 1129, senza che tale delimitazione trovi riscontro in elementi materiali presenti sul posto. Ne consegue che l'effettiva individuazione dell'area di pertinenza potrà avvenire esclusivamente mediante il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.
Con riferimento ai restanti confini, in assenza di rilievi topografici strumentali di dettaglio, non previsti dall'incarico conferito, non è stato possibile procedere alla verifica puntuale della loro esatta materializzazione. Ai fini della presente stima si assume pertanto che i confini catastali rappresentino correttamente la consistenza e l'estensione della proprietà oggetto di valutazione, fatta salva ogni diversa determinazione derivante da eventuali future verifiche topografiche.
La distribuzione interna del subalterno 7 risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, ad eccezione della chiusura del collegamento con l'unità confinante, circostanza che dovrà essere regolarizzata nell'ambito degli interventi descritti al successivo capitolo relativo alla regolarità edilizia..

o.8. lotto 02_confini catastali dei beni.

Con riferimento all’elaborato planimetrico del 25/03/2026, i sub 5, 6 e 7 confinano con le seguenti proprietà (Allegato 5):
NORD: con la particella 1211;
OVEST: con il sub 4 della particella 1129, con il sub 9 e con il sub 8;
SUD: con via Don Sturzo;
EST: con via Aldo Moro.

0.9. lotto 02_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Si rimanda alla relazione notarile del 30/03/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A).

0.10. lotto 02_provenienza dei beni.

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A).

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

Dall'esame del Contratto di affitto di ramo d'azienda con opzione di acquisto, rogato dal Notaio Monica Gazzola in data 23/01/2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Napoli in data 26/01/2024 al n. 3434/17 (Allegato 9), fornito allo scrivente dalla procedura, risulta che la società ha concesso in affitto alla società [redacted] S.p.A. il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di distribuzione carburanti ubicata nel Comune di Brugine (PD), via Aldo Moro n. 28 (S.P. n. 4 Vigorovea).

Per esigenze di sintesi, nel presente paragrafo sono riportati esclusivamente alcuni elementi di carattere generale e le principali clausole del contratto ritenute rilevanti ai fini della presente relazione estimativa. L'esposizione che segue non ha carattere esaustivo né sostituisce il contenuto dell'atto, al quale si rinvia integralmente per ogni ulteriore approfondimento, valutazione o interpretazione delle pattuizioni contrattuali.

Oggetto del contratto

Il contratto ha ad oggetto il ramo d'azienda relativo all'attività di distribuzione carburanti e comprende, in sintesi:

A) Parte immobiliare

- piazzale attrezzato per la distribuzione carburanti, con accesso da via Aldo Moro n. 28;
- pensilina di copertura;
- locale gestore con ripostiglio;
- locale officina con servizi;

censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brugine come segue:

- Foglio 18, particella 1129 subalterno 5, categoria E/3;
- Foglio 18, particella 1129 subalterno 7, categoria C/3.

B) Impianti e attrezzature

- n. 2 erogatori a quattro pistole;
- n. 1 quadro elettrico;
- n. 1 pensilina;
- n. 1 totem insegna;
- n. 1 box;
- n. 1 accettatore self-service;
- n. 4 serbatoi interrati.

Il contratto precisa inoltre che:

- non è previsto il trasferimento di personale dipendente;
- il ramo d'azienda concesso in affitto non comprende eventuali attività accessorie.

Manutenzioni

L'affittuaria acquisisce il ramo d'azienda nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Il contratto prevede che:

- gli interventi di manutenzione ordinaria siano integralmente a carico della [redacted] S.p.A.;
- gli interventi di manutenzione straordinaria relativi agli impianti fuori terra siano a carico della [redacted] S.p.A.;

- gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti gli impianti interrati (quali, a titolo esemplificativo, serbatoi e relative tubazioni) rimangano a carico della

Corrispettivo

Il corrispettivo annuo dell'affitto è determinato in misura variabile in funzione dei quantitativi di carburante erogati dall'impianto nel corso dell'anno solare, secondo le seguenti fasce:

- € 0,020/litro fino a 1.000.000 di litri;
- € 0,025/litro da 1.000.001 a 2.000.000 di litri;
- € 0,030/litro da 2.000.001 a 3.000.000 di litri;
- € 0,040/litro oltre 3.000.000 di litri.

I corrispettivi sono pattuiti al netto dell'IVA e si applicano ai quantitativi di carburante erogati sia in modalità self-service sia in modalità servita.

Durata

Il contratto ha durata di sei anni, con rinnovo per ulteriori sei anni, a decorrere dal 23 gennaio 2024.

L'affittante ha rinunciato alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza contrattuale. È inoltre prevista la facoltà della [redacted] S.p.A. di recedere anticipatamente mediante comunicazione a mezzo raccomandata A/R o PEC con preavviso di tre mesi.

Il contratto prevede altresì un'opzione di acquisto del ramo d'azienda in favore della [redacted] S.p.A. (o di altra società dalla stessa designata), il cui eventuale esercizio comporta la risoluzione automatica del contratto di affitto.

Valutazioni del CTU

Il corrispettivo previsto dal contratto remunera l'utilizzo dell'intero ramo d'azienda e comprende pertanto non solo la componente immobiliare, ma anche gli impianti, le attrezzature e gli ulteriori elementi che costituiscono il complesso aziendale.

Per tale ragione il canone non è direttamente riferibile ai soli beni immobili oggetto della presente procedura estimativa e, conseguentemente, non risulta possibile

esprimere un giudizio di congruità del canone limitatamente alla componente immobiliare, non essendo individuabile, sulla base della documentazione acquisita, la quota parte imputabile ai beni immobili rispetto al valore complessivo del ramo d'azienda.
Si evidenzia che il presente incarico riguarda esclusivamente la stima della componente immobiliare del compendio. La valutazione del contratto di affitto del ramo d'azienda e della congruità del relativo corrispettivo, essendo correlata a elementi economico-aziendali estranei alla sola componente immobiliare, non rientra nell'oggetto della presente consulenza ed è demandata al consulente incaricato della valutazione del ramo d'azienda. Conseguentemente, il sottoscritto non esprime alcun giudizio in ordine alla congruità del canone previsto dal contratto di affitto.

0.12. lotto 02_condominio

Il compendio immobiliare di cui fa parte il lotto oggetto della presente procedura non risulta formalmente costituito né amministrato in condominio.
Tuttavia, la configurazione del complesso immobiliare evidenzia la presenza di parti, manufatti e spazi destinati all'uso comune delle diverse unità immobiliari che insistono sulla medesima particella catastale. In particolare, risultano di interesse comune le strutture dell'edificio, le aree esterne di accesso e di manovra, nonché gli ulteriori elementi edilizi e impiantistici destinati al servizio dell'intero complesso.
Con specifico riferimento al lotto in esame, si evidenzia inoltre che il piazzale destinato alla distribuzione carburanti costituisce una porzione della particella catastale interessata anche dal transito verso le restanti unità immobiliari, mentre il subalterno 7, costituito da locale officina e servizi, è inserito al piano terra di un edificio a prevalente destinazione residenziale.
Pur in assenza di un regolamento condominiale e di una gestione formalmente organizzata, per quanto concerne la proprietà, l'uso, la conservazione e la manuten-

zione delle parti comuni trovano applicazione, ove compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

0.13. lotto 02_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A).

0.14. lotto 02_destinazione urbanistica delle aree

Secondo quanto indicato nella documentazione comunale relativa alla variante al P.I. n. 23° -Campagnola di Brugine scala 1.2000 elaborato 13.3.2, l'area oggetto di interesse ricade in zona "Sb – aree per attrezzature di interesse comune" regolamentata dall'articolo 19 delle NTO (Allegato 10).

0.15. lotto 02_pratiche edilizie rilasciate

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'ufficio del Comune di Brugine PD la copia della documentazione autorizzativa riferita all'immobile oggetto di valutazione. Dalla documentazione fornita si individuano le seguenti pratiche edilizie (Allegati da 11 a 23):
Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di BRUGINE (Pd) è emerso che l'immobile è stato costruito in forza di

1. autorizzazione per costruzioni edilizie del 20/03/1967, per opere di "stazione di servizio carburanti";
2. autorizzazione per costruzioni edilizie del 28/08/1967, per opere di "costruzione di un fabbricato ad uso autolavaggio";
3. autorizzazione per costruzioni edilizie del 02/04/1968, per opere di "costruzione di un fabbricato ad uso civile";
4. Autorizzazione per abitabilità del 24.10.1969

5. Pratica n. 6 del 13/02/1988, prot. 8179/ap del 29/12/1987 per opere di "autorizzazione per installazione distributore di gasolio per autotrazione"
6. Pratica SUAP PROT. 0007985 DEL 12/01/2022 e Parere favorevole VVF – pratica VV.F. n. 113721.
7. Pratica SUAP CILA PROT. 0044969 DEL 10/02/2022 con parere/nulla osta AcegasApsAmga per lo scarico di acque meteoriche di prima pioggia in fognatura nera in area adibita a distributore di carburanti per "modifica impianto stradale distribuzione carburanti mediante rifacimento impianto tecnologico ed adeguamento scarichi"

Si rileva tuttavia che, al momento del sopralluogo, l'impianto risultava regolarmente funzionante, senza personale ma in esercizio, non sono emersi elementi oggettivi limitatamente alle verifiche consentite dall'incarico e dalla documentazione acquisita, tali da far ritenere che la posizione amministrativa in materia di prevenzione incendi presenti profili di irregolarità.

0.16. lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Premesso che lo scrivente non ha eseguito un rilievo geometrico di dettaglio dell'unità immobiliare, in quanto tale attività non rientrava nell'incarico conferito, ma ha effettuato verifiche dimensionali a campione confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione progettuale reperita, sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- diversa profondità del locale officina rispetto agli elaborati assentiti;
- assenza delle aperture finestrate nei locali adibiti a servizi igienici;
- lievi difformità dimensionali riscontrate in alcuni locali;
- chiusura del collegamento tra il locale officina ed il ripostiglio appartenente all'unità immobiliare confinante di altra proprietà.

Le difformità rilevate risultano, in linea generale, suscettibili di regolarizzazione, fatta salva la verifica definitiva dell'Amministrazione competente.

Si ritiene pertanto necessario procedere alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità dimensionali riscontrate, nonché all'esecuzione delle opere edilizie eventualmente necessarie, comprensive della definitiva chiusura del varco di collegamento con la proprietà confinante, ove richiesta dall'Amministrazione competente.
In via prudenziale, si stima un costo complessivo pari a **€ 9.000,00**, comprensivo delle spese tecniche, degli oneri amministrativi e delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente, nonché delle opere edilizie necessarie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

0.17. lotto 02_attestazione di prestazione energetica

Sulla base delle caratteristiche costruttive rilevate in sede di sopralluogo, dell'epoca di realizzazione del fabbricato, della tipologia edilizia, dei materiali impiegati, delle caratteristiche dell'involucro e degli impianti tecnologici presenti, si ritiene che le unità immobiliari possano ragionevolmente collocarsi nella parte bassa della classificazione energetica degli edifici, come confermato dall'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 18/10/2031 che classifica l'immobile in classe energetica F (Allegato 24).

0.18. lotto 02_descrizione del bene

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Brugine (PD), località Campagnola, in via Aldo Moro n. 28, in posizione centrale rispetto al tessuto urbano consolidato e prospiciente la principale viabilità comunale di attraversamento del centro abitato.
Coordinate geografiche: 45°16'46.7"N – 11°59'45.9"E.
L'area risulta facilmente accessibile dalla pubblica viabilità e gode di buona visibilità, in particolare in prossimità dell'intersezione stradale posta nel centro della fra-

zione di Campagnola. La posizione garantisce un agevole accesso all'impianto da entrambe le direttrici di marcia e rappresenta un elemento favorevole sotto il profilo della funzionalità e dell'appetibilità commerciale.

Il compendio oggetto della presente procedura è costituito dall'area attrezzata per la distribuzione di carburanti, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 1129 subalterno 5, comprendente le superfici destinate all'accesso, alla manovra, al rifornimento ed alla sosta dei veicoli, oltre alle relative opere ed attrezzature impiantistiche, quali pensilina di copertura, isole di erogazione, serbatoi interrati, colonnina prezzi, impianti tecnologici e manufatti funzionalmente connessi all'attività di distribuzione carburanti; costituiscono inoltre parte integrante del lotto i locali accessori censiti al Foglio 18 particella 1129 subalterno 7, ubicati al piano terra del fabbricato adiacente e costituiti da un locale officina, due servizi igienici con antibagno e relativi spazi accessori, destinati al servizio dell'impianto di distribuzione carburanti. Tali locali risultano direttamente accessibili dall'area del distributore e ne costituiscono pertinenza funzionale.

Il fabbricato che ospita i locali accessori è costituito da un edificio sviluppato su due piani fuori terra; la presente procedura interessa esclusivamente la porzione posta al piano terra destinata ai servizi dell'impianto, mentre il piano primo, ad uso residenziale, è estraneo ai beni oggetto di liquidazione.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'impianto risulta in normale stato di conservazione e manutenzione, compatibilmente con l'epoca di realizzazione, al momento del sopralluogo non erano in corso attività operative. I locali accessori e le finiture interne presentano caratteristiche costruttive coerenti con la destinazione d'uso, mentre il fabbricato evidenzia esternamente alcuni fenomeni di degrado superficiale degli intonaci, riconducibili alla normale vetustà dell'immobile e privi di incidenza sulla funzionalità complessiva del bene.

Nel complesso il compendio presenta caratteristiche costruttive, funzionali e localizzative coerenti con la destinazione d'uso assentita.

La posizione lungo una viabilità di significativo transito, la buona accessibilità e la visibilità dell'impianto costituiscono elementi che ne favoriscono la commerciabilità e l'interesse sotto il profilo estimativo, ferme restando le considerazioni riportate nei capitoli in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia, catastale e agli ulteriori aspetti incidenti sulla determinazione del valore di mercato.
L'area oggetto di procedura non è completamente materializzata in loco, si evidenzia la presenza della servitù di passaggio a carico del sub 6, di cui all'atto in data 29/11/2021 n. 29609 rep. notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco, trascritto a Padova il 30/11/2021 ai n.ri. 51267/33953.

0.19. lotto 02_criteri di stima adottati.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua consistenza fisica, della localizzazione, della disciplina urbanistica vigente, nonché delle peculiarità che caratterizzano gli impianti di distribuzione carburanti.
Il compendio è costituito da un'area della superficie catastale di circa **mq 624**, sulla quale insiste un impianto di distribuzione stradale di carburanti tuttora attivo e funzionante, comprensivo delle opere e delle infrastrutture stabilmente incorporate e necessarie all'esercizio dell'attività.
Sotto il profilo urbanistico l'area ricade in **Zona Sb – Aree attrezzate di interesse comune**, disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Brugine PD.
La disciplina urbanistica vigente consente l'utilizzo dell'area quale impianto per la distribuzione di carburanti, configurando una destinazione specialistica che ne condiziona la commerciabilità e ne differenzia il mercato rispetto alle ordinarie aree edificabili a destinazione commerciale o produttiva.

La presente stima è stata sviluppata prescindendo integralmente dal valore dell'attività economica esercitata, dai quantitativi di carburante erogati, dall'avviamento commerciale, dai rapporti contrattuali eventualmente in essere e da ogni altro elemento riconducibile all'azienda, limitandosi esclusivamente alla valutazione delle componenti immobiliari ed impiantistiche stabilmente incorporate al compendio.

In assenza di dati comparativi recenti direttamente riferibili a compravendite di aree aventi analoga destinazione urbanistica specialistica, la valutazione è stata sviluppata mediante **procedimento sintetico estimativo**, assumendo quale riferimento le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare delle aree a destinazione specialistica e verificando la congruità del valore assunto in relazione alle caratteristiche urbanistiche, localizzative e funzionali del compendio.

Nella determinazione del valore sono stati considerati, in particolare:

- la localizzazione lungo via Aldo Moro in zona centrale nella frazione di Campagnola di Brugine;
- la posizione in prossimità di un'intersezione stradale con buona visibilità dalle principali direttrici di percorrenza;
- la buona accessibilità sia per autovetture sia per mezzi pesanti;
- la presenza, nelle immediate vicinanze, di ulteriori attività commerciali e di servizio che incrementano l'attrattività della localizzazione;
- la consolidata destinazione dell'area ad impianto di distribuzione carburanti;
- la presenza delle infrastrutture, dei sottoservizi e delle opere già realizzate;
- i possibili oneri connessi ad eventuali operazioni di dismissione dell'impianto, smantellamento delle opere e bonifica ambientale, che costituiscono elementi tipici di questa particolare categoria immobiliare.

Pur non essendo stati riscontrati elementi oggettivi che facciano presumere la presenza di contaminazioni ambientali, la tipologia del bene comporta fisiologicamente la possibilità di futuri oneri connessi alla eventuale dismissione dell'impianto.

Le caratteristiche localizzative del compendio, costituite dalla posizione lungo via Aldo Moro in prossimità del centro abitato, dalla buona visibilità, dall'agevole accessibilità e dalla presenza delle infrastrutture già realizzate, costituiscono elementi che conferiscono al bene un'apprezzabile commerciabilità nell'ambito dello specifico mercato degli impianti di distribuzione carburanti.

Tali caratteristiche consentono di attribuire all'area un valore superiore rispetto a terreni privi delle medesime dotazioni funzionali, pur permanendo una incidenza dei vincoli derivanti dalla destinazione urbanistica specialistica. Ne consegue un valore di mercato simile a quello ordinariamente attribuibile ad aree edificabili commerciali o produttive, ma superiore a quello di aree prive delle medesime caratteristiche localizzative e funzionali.

Pur presentando caratteristiche localizzative favorevoli e un impianto regolarmente funzionante, il compendio di Brugine risulta inserito in un contesto territoriale caratterizzato da un bacino di utenza più contenuto, da flussi veicolari inferiori e da una minore attrattività commerciale rispetto all'impianto ubicato nel Comune di Villanova di Camposampiero. Tali elementi incidono sulla commerciabilità del bene e giustificano, nell'ambito del medesimo procedimento estimativo adottato, l'assunzione di un valore unitario pari ad € 140,00/mq, ritenuto rappresentativo delle specifiche caratteristiche urbanistiche, localizzative e funzionali del compendio e del più probabile valore di mercato alla data della stima.

Il valore unitario assunto tiene altresì conto della presenza della servitù di passaggio insistente sui subalterni 5 e 6, della limitata estensione dell'area di pertinenza effettivamente oggetto della procedura e della minore attrattività commerciale dell'impianto rispetto ad analoghe strutture ubicate lungo assi viari di maggiore percorrenza.

Opere ed impianti

Oltre al valore attribuito all'area, il compendio beneficia della presenza di opere, infrastrutture ed attrezzature stabilmente incorporate al suolo che concorrono alla formazione del valore immobiliare.

In particolare, risultano presenti:

- pensilina di copertura;
- n. 4 serbatoi interrati;
- insegna pubblicitaria a bandiera;
- pavimentazioni e piazzali di manovra;
- reti tecnologiche e sottoservizi;
- impiantistica di distribuzione;
- impiantistica antincendio e di sicurezza;
- opere accessorie funzionali all'esercizio dell'impianto.

La valorizzazione delle opere e delle infrastrutture stabilmente incorporate è stata effettuata tenendo conto dello stato di conservazione rilevato nel corso del sopralluogo, della vetustà delle opere, della loro residua funzionalità e delle informazioni acquisite in sede di accesso, assumendo prudenzialmente i seguenti valori residui.

Descrizione	Importo
Pensilina 1	€ 30.000,00
N. 4 serbatoi interrati	€ 28.000,00
Insegna pubblicitaria a bandiera	€ 12.000,00
Pavimentazioni, sottoservizi ed opere accessorie (stima prudenziale)	€ 15.000,00
Totale opere ed impianti	€ 85.000,00

La pensilina, i serbatoi, i sottoservizi e le pavimentazioni vengono stimati quali componenti immobiliari stabilmente incorporate al suolo e non quali beni mobili aziendali. Alla valorizzazione dell'area e delle opere impiantistiche va aggiunto il valore dei locali accessori censiti al subalterno 7 (locale officina e servizi igienici), aventi superficie commerciale pari a circa mq 51,47, determinata mediante elaborazione grafica della documentazione catastale, valorizzati prudenzialmente in € 400,00/mq. Il valore tiene conto della natura strettamente accessoria dei locali

rispetto all'impianto, della loro limitata autonomia funzionale e della necessità di essere considerati nell'ambito del complessivo compendio immobiliare.

0.20. lotto 02_valore stimato

Al fine di rappresentare in modo organico e trasparente il procedimento estimativo adottato, si riporta di seguito una tabella riepilogativa contenente, per ciascuna unità immobiliare, gli identificativi catastali, le superfici commerciali assunte ai fini della stima, determinate mediante elaborazione grafica della documentazione catastale, i valori unitari applicati e i corrispondenti valori di mercato.
La tabella evidenzia altresì, ove ricorrenti, gli importi stimati per gli interventi di regolarizzazione edilizia e catastale, nonché gli abbattimenti applicati in conformità ai criteri indicati dalla procedura, in considerazione dell'assenza delle garanzie proprie della vendita giudiziaria e delle ulteriori riduzioni ritenute necessarie ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.
La valutazione è stata effettuata considerando le unità come un unico cespite da alienare in blocco, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
L'area destinata ad impianto di distribuzione carburanti comprende le relative opere ed infrastrutture stabilmente incorporate, si precisa che la presente valutazione riguarda esclusivamente la componente immobiliare del compendio. Restano pertanto esclusi dalla presente stima l'avviamento commerciale, i quantitativi di carburante erogati, i rapporti contrattuali eventualmente in essere, le autorizzazioni amministrative, le concessioni, le licenze per l'esercizio dell'attività e ogni altro elemento riconducibile all'azienda, in quanto non costituiscono oggetto del presente incarico estimativo.

Valori preliminari di stima immobli a Brugine PD - --- OMISSIS --- S.R.L.

Fg.	Part.	Sub.	dest.	descrizione	piano	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq] /nr	valore di stima euro/mq	valore di stima euro	regolarizzazione comune	regolarizzazione catstao	15% assenza di garanzia per vizi	stima euro
18	1129	5	E/3	distributore area	T	624	1	624	140,00	87.360,00				-
				insegna a bandiera				1	12.000,00	12.000,00				
				pensilina				1	30.000,00	30.000,00				
				cisterne				4	7.000,00	28.000,00				
				aree pavimentate e sottoservizi				1	15.000,00	15.000,00				
18	1129	7	C/3	officna e wc	T		1	51,47	400,00	20.588,00				
										192.948,00	9.000,00		156.355,80	
				TOTALE GENERALE										156.000,00

0.1. LOTTO 03 | Unità immobiliare a Padova (PD)

0.2. lotto 03_ diritto venduto

Diritto di: proprietà per 1/1

Porzione immobiliare a destinazione direzionale (ufficio), inserita all'interno di un più ampio fabbricato e compendio a destinazione residenziale, dotata di autonomia funzionale e reddituale propria.

Comune di Padova (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 196 **particella 1237**

- sub 1 graffato 2, Categoria A/10 Uffici e studi privati.

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

0.3. lotto 03_ubicazione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è ubicato nel **Comune di Padova (PD), via Salboro n. 39 bis**, ed è costituito da una porzione a destinazione direzionale posta nella parte sud di un fabbricato ad un unico piano fuori terra.

L'unità immobiliare costituisce una porzione funzionalmente autonoma di un edificio di maggiori dimensioni, la cui restante porzione, ubicata sul lato nord, appartiene a diversa proprietà. Il fabbricato risulta pertanto suddiviso in due distinte unità immobiliari, fisicamente separate da un portico, catastalmente e funzionalmente autonome.

Coordinate geografiche: 45°21'49.4"N 11°52'55.3"E

(https://maps.app.goo.gl/CwPsFYob6yNdNEMr9).

0.4. lotto 03_qualità dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di stima, pur essendo censito con destinazione direzionale, presenta caratteristiche costruttive, architettoniche e di finitura che richiamano quelle di un annesso pertinenziale di pregio.

L'immobile è stato realizzato con materiali e tecniche costruttive di recente concezione e si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le finiture interne ed esterne, le dotazioni impiantistiche, gli elementi architettonici e le sistemazioni pertinenziali evidenziano un livello qualitativo superiore alla media degli immobili aventi analoga destinazione direzionale, conferendo al compendio un'elevata qualità edilizia ed estetica.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una cucina installata in uno dei locali. Tale allestimento costituisce un mero elemento di arredo e non modifica la destinazione urbanistica e catastale dell'immobile, che permane direzionale.

0.5. lotto 03_composizione

Comune di Padova – Catasto Fabbricati

Foglio 196 – Particella 1237

Subalterno 1 graffato subalterno 2 – Categoria A/10 (Uffici e studi privati).

L'unità immobiliare è costituita da una porzione a destinazione direzionale posta nella parte sud di un edificio sviluppato ad un unico piano fuori terra. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica funzionalmente e proprietariamente distinti, separati da un portico centrale ma unificati sotto il profilo architettonico da un'unica copertura a due falde (si leggano le fotografie allegate).

L'unità oggetto della presente procedura comprende tre locali ad uso ufficio, corridoio, servizio igienico, ripostiglio, portico e corte esclusiva pertinenziale (Allegato 6). Pur essendo censita in categoria A/10, l'immobile presenta

caratteristiche architettoniche e distributive assimilabili a quelle di un annesso pertinenziale di pregio a servizio della villa principale.

Osservazioni

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che i confini della corte esclusiva sul lato ovest e sul lato sud non risultano materializzati mediante recinzioni, siepi o altri elementi fisicamente individuabili. Tale circostanza può indurre a ritenere, ad una semplice lettura dello stato dei luoghi, che l'unità immobiliare disponga di un'area scoperta pertinenziale di estensione maggiore rispetto a quella effettivamente ricompresa nella proprietà.

La reale consistenza della corte esclusiva è invece desumibile dalla documentazione catastale e dovrà comunque essere verificata con riferimento ai titoli di provenienza ed agli eventuali elaborati di frazionamento (Allegato 6).

o.6. lotto 03_identificazione catastale odierna dei beni.

Dalla visura catastale aggiornata al 27.06.2026 (Allegato 1) l'unità immobiliare risulta così distinta in censo:

immobili siti nel Comune di Padova Catasto dei Fabbricati

Foglio 196 particella 1237

Subalterni 1-2 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 184, Rendita euro 2.451,88, VIA SALBORO n. 39 Piano T;

Intestazione dell'immobile indicato:

--- OMISSIS --- S.R.L. c.f. --- OMISSIS ---- Proprietà 1/1

Particella corrispondete ai terreni:

Foglio 196, Particella 1237, Ente Urbano, are 09 ca 40. (Allegato 2).

0.7. lotto 03_ correttezza dell'accatastamento.

Relativamente ai fabbricati, i limiti delle singole unità immobiliari risultano fisicamente individuati dalle murature perimetrali e dagli elementi costruttivi che ne definiscono la consistenza.

Per quanto riguarda l'area scoperta di pertinenza esclusiva, si evidenzia che i confini catastali della porzione immobiliare oggetto della presente procedura non risultano integralmente individuabili sul posto mediante recinzioni o altri elementi permanenti. In particolare, i lati nord, ovest e sud risultano privi di delimitazioni fisiche riconducibili ai limiti di proprietà, mentre il confine est è individuato da una recinzione in rete metallica plastificata.

Come risulta dall'elaborato planimetrico e dalla documentazione catastale (Allegato 4), la porzione immobiliare oggetto di stima è identificata esclusivamente mediante rappresentazione grafica catastale e corrisponde alla particella 1237 subalterno 2 graffato. La delimitazione catastale dei confini nord, ovest e sud non trova pertanto riscontro in elementi materiali presenti sul posto e la loro esatta individuazione potrà avvenire esclusivamente mediante rilievo topografico strumentale, con ricostruzione dei confini sulla base dei tipi di frazionamento e della documentazione catastale agli atti[8].

Poiché l'esecuzione di rilievi topografici finalizzati alla ricostruzione dei confini non rientrava tra le prestazioni previste dall'incarico conferito allo scrivente, ai fini della presente valutazione si assume che la rappresentazione catastale individui correttamente la consistenza e l'estensione della proprietà oggetto di stima, fatti salvi gli esiti di eventuali future verifiche strumentali.

La distribuzione interna dei locali, verificata nel corso del sopralluogo, risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (Allegato 6), manca la rappresentazione del camino, e del muretto di definizione dell'ingresso, usato per il contenimento della cucina, realizzato nell'ufficio di

[8] Attività non oggetto di incarco.

maggiori dimensioni; la planimetria catastale va adeguata; costo presunto **euro 1000,00.**

o.8. lotto 03_confini catastali dei beni.

Con riferimento all'elaborato planimetrico del 02/12/2024, la particella oggetto di valutazione confina con le seguenti proprietà (Allegato 4):
NORD: con la particella 1259;
OVEST: con le particelle 1259 e 1258;
SUD: con la particella 1258;
EST: con la particella 536.

o.9. lotto 03_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà

Si rimanda alla relazione notarile del 30/03/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A). Si richiama da atto di provenienza del 04 marzo 2020 Notaio Daria Righetto di Padova Rep. N. 10.432 Racc. n. 5458 la costituzione delle seguenti servitù: (Allegato 13)

- Servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni tipo di mezzo e sottoservizi (ad es. acqua, fognatura, corrente elettrica, gas metano, telefono) su una fascia lungo il confine est con la particella 536 a carico delle particelle 1237 e 1239 del foglio 196 del C.T. oggetto del presente atto di proprietà della società --- OMISSIS --- s.r.l. ed a favore delle particelle 1035 e 1238 del foglio 196 del C.T. rimaste in proprietà dei venditori,
- Servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni tipo di mezzo e sottoservizi (ad es. acqua, fognatura, corrente elettrica, gas metano, telefono) su una fascia lungo il confine nord-est a carico della particella 1035 del foglio 196

del C.T. di proprietà dei venditori ed a favore delle particelle 1237 e 1239 del foglio 196 del C.T. oggetto del presente atto di proprietà della società --- OMISSIS --- s.r.l.,

0.10. lotto 03_provenienza dei beni.

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A) e all'atto di provenienza precedentemente citato (Allegato 13).

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

Dalla documentazione acquisita e dagli accertamenti eseguiti non risultano contratti di locazione o altri titoli di godimento opponibili alla procedura aventi ad oggetto l'unità immobiliare.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e sostanzialmente privo di arredi, ad eccezione della sola cucina, la cui valutazione è espressamente esclusa dalla presente stima in quanto non costituente bene immobile né oggetto dell'incarico conferito.
In assenza di rapporti locativi in essere, non sussistono i presupposti per esprimere un giudizio di congruità del canone di locazione.

0.12. lotto 03_condominio

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Padova al Foglio 196, particella 1237 subalterno 2 graffato, costituisce una porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni comprendente ulteriori unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi.
Allo scrivente non risulta formalmente costituito un condominio, né sono stati forniti regolamento condominiale, tabelle millesimali o altra documentazione attestante l'esistenza di una gestione comune delle parti immobiliari.

L'unità è autonoma sotto il profilo catastale, funzionale e reddituale, ma è inserita in un fabbricato/compendio più ampio con il quale condivide alcuni elementi edilizi, strutturali e di accesso. Conseguentemente, indipendentemente dall'esistenza di una formale organizzazione condominiale, trovano applicazione, per quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile relativamente a tutte le parti dell'edificio che, per loro natura o destinazione, risultano comuni ai diversi proprietari.

0.13. lotto 03_formalità pregiudizievoli

Si rimanda alla relazione notarile del 10/02/2026 a firma del Dr. Nicolas Marcolina Notaio in Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova (Allegato A).

0.14. lotto 03_destinazione urbanistica delle aree

Secondo quanto restituito dal sito internet del comune di Padova attraverso il Geoportale, il sito oggetto di valutazione ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea E2 agricolo produttiva regolamentata dagli articoli 30 e 32 delle NTO (Allegato 7). La destinazione urbanistica dell'area non incide sulla legittimità dell'immobile oggetto di stima, regolarmente assentito quale intervento autorizzato dai relativi titoli edilizi.

0.15. lotto 03_pratiche edilizie rilasciate

Dalla documentazione acquisita agli atti della procedura risulta che l'immobile oggetto della presente valutazione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Padova:

- Permesso di Costruire n. 7755/2018 – Ristrutturazione edilizia di edificio residenziale mediante demolizione e ricostruzione a parità di volume, con ampliamento finalizzato alla realizzazione di edifici pertinenziali destinati ad autorimessa, uffici e ripostiglio (Allegato 8);

- S.C.I.A. in variante n. 6485 del 22/10/2020 – Variante n. 1 al Permesso di Costruire n. 7755/2018 (Allegato 9);
- S.C.I.A. in variante n. 5252/2022 – Variante n. 2 al Permesso di Costruire n. 7755/2018 (Allegato 10);
- S.C.I.A. in variante n. 7241 del 21/08/2023 – Variante n. 3 al Permesso di Costruire n. 7755/2018 (allegato 11);
- Segnalazione Certificata di Agibilità n. 9867 del 16/11/2023, relativa alla fine dei lavori e all'agibilità dell'intervento (Allegato 12).

Precisazione

Lo scrivente ha presentato in data 02/04/2026 istanza di accesso agli atti presso il Comune di Padova al fine di acquisire la documentazione edilizia originale relativa all'immobile. Tuttavia, in considerazione delle tempistiche necessarie all'evasione della richiesta da parte dell'Amministrazione comunale, non compatibili con i termini assegnati per il deposito della presente relazione, la verifica urbanistico-edilizia è stata effettuata sulla base della documentazione progettuale e autorizzativa messa a disposizione dalla procedura.

Pertanto, le valutazioni contenute nella presente relazione sono state formulate sulla base della documentazione fornita, fatta salva la possibilità di ulteriori verifiche qualora, successivamente al deposito della presente CTU, venga resa disponibile la documentazione ufficiale rilasciata dal Comune.

0.16. lotto 03_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Dalla verifica effettuata nel corso del sopralluogo, sulla base di misurazioni eseguite a campione, non essendo previsto dall'incarico un rilievo plano altimetrico completo e dal confronto con la documentazione progettuale disponibile, è emersa la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Sono state riscontrate esclusivamente le seguenti difformità di modesta entità:

- realizzazione di un camino in muratura all'interno dell'ufficio posto sul lato sud;
- realizzazione di una spalletta in muratura a delimitazione della cucina in prossimità dell'ingresso.

Tali opere risultano suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria. Il costo complessivo dell'adempimento, comprensivo delle competenze tecniche, dei diritti di segreteria e della sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente, è stimabile prudenzialmente in € **5.000,00,** di cui € 1.032,00 riferibili alla sanzione amministrativa[9].

Nel corso del sopralluogo è stata inoltre segnalata dalla proprietà una criticità relativa all'impianto termico a servizio dell'unità direzionale. In particolare, è stato riferito che alcune componenti dell'impianto, quali il filtro defangatore, il vaso di espansione e l'addolcitore, risultano installate all'interno del locale autorimessa appartenente alla proprietà confinante.

Tale circostanza non costituisce una difformità edilizia in senso stretto, bensì una criticità di natura impiantistica e funzionale, in quanto parte dell'impianto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare risulta collocata all'interno di una proprietà di terzi. Ai fini della piena autonomia funzionale dell'unità immobiliare dovrà pertanto essere previsto lo spostamento delle predette componenti impiantistiche all'interno della proprietà oggetto della presente procedura ovvero l'adozione di altra soluzione tecnica equivalente, con il ricavo di spazi idonei.

Non essendo stato possibile accertare l'esistenza di eventuali servitù impiantistiche o accordi tra le proprietà relativamente alla collocazione delle predette apparecchiature, la valutazione viene sviluppata assumendo prudenzialmente la necessità del loro trasferimento. Tuttavia, ai soli fini estimativi e secondo un criterio di prudenza,

[9] Si tratta di costi indicativi e non definitivi, da utilizzarsi ai soli fin estimativi. Non essendoci un minimo tariffario, il professionista scelto potrà effettuare il preventivo in base alla propria esperienza e capacità professionale

si ritiene congruo considerare un onere presuntivo pari ad **€ 15.000,00**[10], comprensivo delle opere termoidrauliche, delle eventuali opere murarie di assistenza e dei successivi ripristini.

Tale importo costituisce una stima prudenziale finalizzata esclusivamente alla determinazione del valore di mercato del bene e non rappresenta un preventivo di spesa. L'effettivo costo dell'intervento dovrà essere determinato mediante specifica verifica tecnica e preventivazione da parte di impresa specializzata, previa analisi dello schema impiantistico esistente, della tipologia e dimensione degli impianti, del loro posizionamento e delle modalità di ricollocazione delle apparecchiature.

0.17. lotto 03_attestazione di prestazione energetica

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom Giorgio Maggiorini di Marostica VI, l'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta classe energetica A4 (Allegato 14).

0.18. lotto 03_descrizione del bene

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10), ubicata nel Comune di Padova, in via Salboro n. 39 bis, inserita in un contesto rurale caratterizzato da edificazione diffusa, con prevalente presenza di terreni agricoli e insediamenti residenziali diffusi a bassa intensità.

L'unità immobiliare è parte di un più ampio compendio edilizio realizzato in epoca recente con elevati standard costruttivi ed architettonici, del quale costituisce un corpo edilizio autonomo e funzionalmente indipendente.

[10] Si tratta di un costo indicativo e non definitivo che potrà variare in aumento o in diminuzione a seguito degli accertamenti tecnici da eseguire. Il costo definitivo deve risultare da specifiche indagini tecniche, definizione del tipo di intervento da attuare, redazione di un computo metrico estimativo, redazione di un preventivo da parte di una ditta specializzata. Sono tutte lavorazioni non previste dall'incarico assegnato.

Pur insistendo all'interno del medesimo complesso immobiliare, il bene oggetto di stima rappresenta una realtà edilizia distinta rispetto ai restanti fabbricati e dispone di una propria autonomia funzionale, impiantistica e catastale.
L'accesso all'unità avviene da via Salboro 39 bis attraverso un ingresso carrabile comune che conduce alla viabilità interna del complesso, secondo quanto indicato dalla servitù di passaggio (Allegato 13). Successivamente si raggiunge il fabbricato mediante un percorso insistente su aree appartenenti ad altre proprietà, secondo quanto previsto dagli atti costitutivi dei diritti di accesso e di transito.
L'edificio è collocato nella porzione sud-occidentale del complesso e gode di una posizione riservata, caratterizzata da limitata esposizione verso la viabilità pubblica e da un contesto prevalentemente agricolo.
L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed è stata progettata quale edificio direzionale di rappresentanza, caratterizzato da un linguaggio architettonico contemporaneo, con particolare attenzione alla qualità degli spazi, all'inserimento paesaggistico e al livello delle finiture.
Il fabbricato presenta struttura tradizionale in cemento armato con tamponamenti esterni rivestiti in pietra ricostruita faccia a vista alternati ad ampie superfici intonacate. La copertura è realizzata con struttura lignea a vista sbiancata, elemento che conferisce particolare pregio agli ambienti interni e contribuisce ad una maggiore percezione della volumetria.
Gli ambienti risultano caratterizzati da ampie aperture finestrate, serramenti di recente realizzazione ad elevate prestazioni energetiche, pavimentazioni di grande formato in gres porcellanato e finiture complessivamente riconducibili ad uno standard qualitativo superiore rispetto alla normale edilizia direzionale.
L'impiantistica risulta di moderna concezione e comprende impianto elettrico di livello professionale, impianto di climatizzazione in pompa di calore, produzione di acqua calda sanitaria, impianto di ventilazione meccanica controllata e predisposizioni impiantistiche coerenti con la destinazione direzionale dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo l'unità si presentava in buono stato generale di conservazione e manutenzione, pur evidenziando alcune limitate criticità già descritte nei precedenti capitoli della presente relazione, riconducibili principalmente a fenomeni localizzati di umidità e ad alcune lavorazioni di completamento e manutenzione ordinaria.

Osservazioni sulle aree pertinenziali e sul contesto

Si ritiene opportuno evidenziare che la porzione di area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare corrisponde esclusivamente a quella catastalmente individuata nella particella oggetto della presente procedura (Allegati 4 e 6).

L'attuale percezione dell'immobile beneficia della continuità visiva con le aree verdi circostanti e dell'assenza di delimitazioni fisiche tra le diverse proprietà, configurazione riconducibile alla gestione unitaria dell'intero compendio immobiliare esistente al momento del sopralluogo.

Dall'esame della documentazione catastale emerge tuttavia che la parte significativa delle aree verdi oggi percepite in continuità con il fabbricato appartiene ad altre proprietà e non costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Ne consegue che, in caso di futura alienazione separata dei diversi immobili, i rispettivi proprietari potranno legittimamente procedere alla delimitazione delle proprie aree mediante recinzioni, siepi o altre opere consentite dalla normativa vigente, con conseguente possibile modifica dell'attuale percezione degli spazi aperti, dei rapporti visuali, della privacy e dell'intervisibilità tra gli immobili.

Tale eventualità non comporta alcuna variazione della consistenza catastale, dei diritti reali o delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto della presente valutazione, ma viene espressamente evidenziata affinché il potenziale acquirente possa avere piena consapevolezza della reale estensione della proprietà e delle possibili evoluzioni dell'assetto esterno conseguenti alla futura autonoma gestione delle proprietà confinanti.

La presente valutazione è pertanto riferita all'unità immobiliare ed alle relative pertinenze catastalmente individuate, tenendo conto dello stato di fatto rilevato alla

data del sopralluogo, senza attribuire alcun valore alle aree esterne appartenenti ad altre proprietà, ancorché oggi percepite come parte integrante del contesto paesaggistico dell'immobile.

0.19. lotto 03_criteri di stima adottati.

Secondo gli *International Valuation Standards* (IVS) emanati dall'*International Valuation Standards Council* (IVSC), il valore di mercato è definito quale importo stimato al quale un bene immobiliare dovrebbe essere scambiato, alla data della valutazione, tra un venditore ed un acquirente consapevoli e disponibili, nell'ambito di una libera contrattazione, dopo un'adeguata attività di commercializzazione, operando entrambe le parti in modo informato, prudente e senza costrizioni.
Gli standard internazionali individuano tre principali approcci estimativi:

- **Market Comparison Approach** (approccio comparativo di mercato);
- **Income Approach** (approccio reddituale);
- **Cost Approach** (approccio del costo).

La scelta del procedimento estimativo dipende dalla natura del bene, dalle caratteristiche del mercato di riferimento e dalla disponibilità di dati attendibili.
Nel caso in esame il compendio è costituito da un'unità immobiliare a destinazione direzionale di recente edificazione, inserita in un complesso edilizio caratterizzato da elevata qualità architettonica e costruttiva, ubicato nella zona sud del Comune di Padova, in via Salboro n. 39/Bis, in prossimità del confine con il Comune di Albignasego.
Il mercato immobiliare locale non consente di individuare un numero significativo di compravendite recenti riferibili ad immobili aventi caratteristiche omogenee sotto il profilo tipologico, qualitativo, localizzativo e funzionale. Per tale motivo la valutazione è stata sviluppata mediante procedimento sintetico-comparativo, assumendo quale riferimento le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare dell'area di riferimento e verificando la congruità del valore assunto mediante il

confronto con il costo di realizzazione a nuovo di un immobile avente analoghe caratteristiche costruttive e prestazionali.

Per immobili direzionali di analoga qualità costruttiva, il costo di realizzazione a nuovo, comprensivo delle opere edili, delle finiture, degli impianti, delle spese tecniche, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri finanziari e dell'ordinario utile dell'impresa, può ragionevolmente attestarsi, sulla base degli attuali costi di costruzione, intorno ad **€ 2.000,00/mq** per le superfici principali.

Tale valore costituisce esclusivamente un parametro tecnico di verifica della congruità della valutazione e non coincide necessariamente con il valore di mercato, il quale dipende dalle effettive dinamiche della domanda e dell'offerta.

Nella determinazione del valore sono stati considerati, in particolare:

- la recente edificazione del fabbricato (anno 2023);
- l'ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- l'elevata qualità architettonica, costruttiva ed impiantistica dell'unità immobiliare e del complesso edilizio nel quale essa è inserita;
- la buona accessibilità veicolare e la disponibilità di aree destinate alla sosta;
- la particolare configurazione pertinenziale dell'unità immobiliare, che deve essere valutata autonomamente rispetto al più ampio compendio nel quale è inserita;
- la collocazione in un contesto prevalentemente agricolo e residenziale, non tipicamente vocato ad insediamenti direzionali;
- la limitata appetibilità commerciale che immobili aventi analoga destinazione direzionale possono presentare nel contesto territoriale di riferimento;
- le ordinarie quotazioni di mercato riferibili ad immobili direzionali presenti nell'area, opportunamente ponderate alla luce delle specifiche caratteristiche qualitative, funzionali, localizzative e commerciali del bene.

Pur presentando caratteristiche costruttive, architettoniche ed impiantistiche di livello superiore alla media, l'unità immobiliare risente della particolare

localizzazione, della destinazione direzionale in un contesto prevalentemente agricolo e della necessità di essere valutata quale autonoma porzione immobiliare, prescindendo dalle aree esterne appartenenti ad altre proprietà che, allo stato attuale, contribuiscono alla qualità percettiva dell'intero complesso.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente ritiene congruo assumere un valore unitario pari ad **€ 1.800,00/mq** per l'unità immobiliare a destinazione direzionale (categoria catastale A/10). Tale valore è stato inoltre confrontato con le ordinarie quotazioni di mercato di immobili direzionali ubicati nei comuni limitrofi di Padova e Albignasego, opportunamente corrette in ragione della particolare localizzazione, dell'elevata qualità costruttiva e della limitata domanda che caratterizza immobili aventi analoghe caratteristiche; rappresenta il più probabile valore di mercato del bene alla data della presente valutazione e risulta coerente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, con le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare locale e con la limitata domanda che caratterizza immobili direzionali aventi analoghe caratteristiche localizzative.

Il valore unitario assunto rappresenta pertanto il risultato di un giudizio estimativo unitario, sviluppato mediante procedimento sintetico-comparativo e verificato, sotto il profilo della ragionevolezza tecnica, attraverso il confronto con il costo di realizzazione a nuovo, in conformità ai principi estimativi riconosciuti dagli *International Valuation Standards (IVS)*.

0.20. lotto 03_valore stimato

Considerata l'estensione particolarmente elevata della corte esclusiva rispetto alla superficie dell'unità immobiliare principale e rilevato che il criterio convenzionale previsto dal Manuale OMI determinerebbe un'incidenza della pertinenza scoperta non rappresentativa dell'effettivo contributo economico espresso dal mercato, la superficie della corte è stata prudenzialmente ponderata con coefficiente ridotto,

ritenuto maggiormente aderente alle caratteristiche del bene e alle concrete dinamiche del mercato immobiliare locale.

Valori preliminari di stima immobli a Padova PD - --- OMISSIS --- S.R.L.

Fg.	Part.	Sub.	cat.	descrizione	piano	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	valore di stima euro/mq	valore di stima euro	regolarizzazione comune e adegumanti tecnici - euro	regolarizzazione catasto euro	15% assenza di garanzia per vizi	stima euro
196	1237	1-2	A/10	ufficio	T	101,42	1	101,42	1.800,00	182.556,00				
				portico	T	70,2	0,3	21,06	1.800,00	37.908,00				
				scoperto	T	768,38	0,05	38,419	1.800,00	69.154,20				
								160,899		289.618,20	20.000,00	1.000,00	40.292,73	228.325,47
TOTALE GENERALE														228.000,00

o.o. Quadro sinottico

Al fine di fornire una rappresentazione sintetica dell'attività estimativa svolta, si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori attribuiti ai singoli lotti oggetto della presente relazione.

I valori indicati sono riferiti al più probabile valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano alla data della stima e sono stati determinati tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, della documentazione acquisita, degli accertamenti eseguiti e dei criteri estimativi illustrati nei successivi capitoli della presente relazione.

Per ciascun lotto sono state considerate, ove ricorrenti, le decurtazioni derivanti dai costi presunti necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale, dagli interventi di adeguamento ritenuti necessari, nonché dagli ulteriori elementi incidenti sul valore dei beni.

Sul valore così determinato è stata successivamente applicata la riduzione del 15%, secondo la prassi estimativa adottata dal Tribunale, finalizzata a tenere conto dell'assenza delle garanzie per vizi proprie della vendita giudiziaria, pervenendo così al valore finale di liquidazione dei singoli lotti.

Lotto	Identificazione dei beni	Valore di mercato euro	Costi di regolarizzazione comune euro	Costi di regolarizzazione catasto euro	Valore al netto delle regolarizzazioni e della riduzione del 15% per assenza della garanzia per vizi	Valore finale di liquidazione arrotondato euro
lotto 1	A - compendio direzionale commerciale Villanova di Camposampiero PD	1.487.222,00	23.000,00	5.000,00	1.240.338,70	1.241.500,00
	B - impianto di distributore carburanti a Villanova di Camposampiero PD	505.697,00	5.000,00	0,00	425.592,45	426.000,00
lotto 2	Impianto di distributore carburanti e locali accessori a Brugine PD	192.948,00	9.000,00	0,00	156.355,80	156.000,00
lotto 3	Unità immobiliare direzionale sita a Padova PD	289.618,20	20.000,00	1.000,00	228.325,47	228.000,00
	Valore complessivo di liquidazione					**2.051.500,00**

Nota metodologica

Il valore finale di ciascun lotto corrisponde alla sommatoria dei valori attribuiti ai singoli beni che lo compongono, determinati ed arrotondati nei rispettivi capitoli della presente relazione. Eventuali lievi scostamenti rispetto ai valori ottenibili mediante l'applicazione diretta delle decurtazioni al valore complessivo del lotto sono pertanto riconducibili esclusivamente agli arrotondamenti effettuati sui singoli cespiti, adottati secondo criteri di prudenza estimativa, e non incidono sulla congruità del valore finale attribuito al lotto stesso.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.
Padova, lì 28 giugno 2026

Mauro Bassini architetto



0.1. Allegati

Allegato "A" relazione notarile storico ventennale

Lotto 01 – Complesso immobiliare a Villanova di Camposampiero PD

- Allegati da 1-19 – documentazione catastale
- Allegati da 20 a 33 – documentazione edilizia urbanistica
- Allegati 34 e 35 – locazioni

- Allegato 36 – attestati di prestazione energetica

Lotto 02 – Complesso immobiliare a Brugine PD

- Allegati da 1-8 – documentazione catastale
- Allegati da 10 a 23 – documentazione edilizia urbanistica
- Allegato 9 – locazione

Lotto 03 – Unità immobiliare a Padova PD

- Allegati da 1-6 – documentazione catastale
- Allegati da 7 a 12 – documentazione edilizia urbanistica
- Allegato 13 – atto di provenienza
- Allegato 14 – Attestato di Prestazione Energetica