

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
CON PROCURATORE CREDITO FONDIARIO S.P.A.

R.G.E. 343/2021

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE
Dott.ssa Alessia Schiavon

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel: 338.4868499



ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 03.12.2021 veniva nominata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con l'incarico "*valutazione di stima dei beni pignorati*" oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 343/2021.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito,
- letti gli atti,
- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate,
- proceduto all'esame degli atti ipocatastali della proprietà presso la Conservatoria di Padova,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Monselice (PD),
- reperito copia di atti presso lo studio notarile Cardarelli,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- eseguito indagine di mercato nel Comune di Monselice, sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto "*comparativo*", che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico che consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Capitolo 1:

Documentazione acquisita ed organizzazione delle operazioni peritali.....pag.04

Capitolo 2:

Monselice, via Cavallotti n. 14.....pag.06

.01 - Lotto 01.....pag.07

.02 - Lotto 02.....pag.21

Capitolo 3:

Conclusioni e congedo.....pag.36

Identificazione dei sottocapitoli – paragrafi individuati

- .01 - Descrizione degli immobili - stato dei luoghi
- .02 - Identificazione catastale
- .03 - Titolo di proprietà
- .04 - Ubicazione, accessibilità, toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
- .05 - Descrizione specifica degli immobili
- .06 - Confini della proprietà
- .07 - Stato di possesso dei beni: vincoli locativi, servitù e/o diritti reali
- .08 - Vincoli ed oneri giuridici
- .09 - Storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85⁽¹⁾, regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità
- .10 - Dati metrici degli immobili
- .11 - Stima analitica degli immobili
- .12 - Conclusioni

Note:

⁽¹⁾ Legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie".

<http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1985-02-28;47>



Capitolo 1

PREMESSA, DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Cartella 1:

- C1.All.01: Visura per soggetto
, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice
- C1.All.02: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice, Fg. 21, mapp. 2956, sub. 2
- C1.All.03: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice, Fg. 15, mapp. 1870, sub. 2
- C1.All.03a: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice, Fg. 15, mapp. 1870, sub. 1
- C1.All.03b: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice, Fg. 15, mapp. 1870
- C1.All.04: Atto compravendita Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio di Sante
- C1.All.04a: N.T. 681/845 del 11.03.1986
- C1.All.05: C.D.U. n. 15/2022, Prot. 7071 del 24.02.2022, Comune di Monselice
- C1.All.06: Visura per immobile, Fg. 21 mapp. 2956, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice - Catasto Terreni
- C1.All.06a: Visura storica per immobile, Fg. 21 mapp. 2956, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice - Catasto Terreni
- C1.All.07: Rilievo fotografico immobile
- C1.All.07a: Rilievo fotografico immobile di cui al sub. 2
- C1.All.08: Estratto di mappa
- C1.All.09: Elaborato planimetrico
- C1.All.09a: Elenco subalterni
- C1.All.10: Ispezione ipotecaria per soggetto
, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova
- C1.All.11: Ispezione ipotecaria per soggetto
, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova
- C1.All.12: Ispezione ipotecaria per soggetto
Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Padova
- C1.All.13: Ispezione ipotecaria per soggetto
, Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Padova
- C1.All.14: Ispezione ipotecaria per immobile “Fg. 21, mapp. 2956, sub. 2”, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova
- C1.All.15: N.I. 1354/6415 del 22.10.2009: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- C1.All.15a: Atto di mutuo fondiario Rep. 3703/2473 del 21.10.2009, notaio Daniela Cardarelli
- C1.All.16: Verbale di pignoramento immobili: N.T. 4336/6087 del 26.10.2021; atto esecutivo o cautelare Rep. 3749 del 30.08.2021, Padova
- C1.All.17-17a-17b-17c-17e: Concessione Edilizia 217, Prot. 782/86 del 12.12.1986 ed elaborati grafici



C1.All.17d: Parere igienico sanitario
C1.All.17f: Inizio lavori
C1.All.17g: Impianti
C1.All.17h: Scarichi
C1.All.17i: Collaudo statico
C1.All.18: Richiesta permesso agibilità
C1.All.18a: Agibilità
C1.All.19-19a-19b-19c-19d: D.I.A. 13706 del 30.05.2005 ed elaborati grafici
C1.All.20-20a-20b-20c-20d-20e-20f-20g: P.R.G. del 1968
C1.All.21: Planimetria catastale immobile di cui al sub. 2
C1.All.22: Valori astalegale

Cartella 2:

C2.All.01: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice, Fg. 21, mapp. 2956, sub. 3
C2.All.02: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Monselice, Fg. 15, mapp. 1870, sub. 3
C2.All.03: Rilievo fotografico immobile di cui al sub. 3
C2.All.04: Planimetria catastale immobile di cui al sub. 3
C2.All.05: Ispezione ipotecaria per immobile “Fg. 21, mapp. 2956, sub. 3”, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova



Capitolo 2

**MONSELICE (PD)
via Felice Cavallotti n. 14**

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, aver reperito la documentazione catastale presso l'U.T.E. e l'Agenzia delle Entrate, in seguito a opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice (PD), in data 15 Marzo 2022 la scrivente consulente ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Monselice (PD) via Felice Cavallotti n. 14 (catastalmente n. 5).

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Trattandosi di beni immobiliari accatastati come unità distinte, fisicamente autonomi e con accesso indipendente, nonostante la presenza di una porta di collegamento interna scorrevole che collega l'immobile sito al piano terra con il vano scale, ai fini della vendita si ritiene opportuna la divisione dei beni in n. 2 lotti distinti.

- **Lotto 1:**
Fabbricato ad uso magazzino contraddistinto al Fg. 21, mapp. 2956, sub.2

- **Lotto 2:**
Fabbricato ad uso laboratorio per arti e mestieri contraddistinto al Fg. 21, mapp. 2956, sub.3



LOTTO 01
via Felice Cavallotti n. 14
Fg. 21, mapp. 2956, sub.2

2.01.01 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di:

- Magazzino sito in via Felice Cavallotti n. 14 (catastalmente n. 5), Monselice (PD)



Orto foto (fonte Google Maps)

2.02.01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (C1a/101-02) l'immobile di cui al lotto 01 oggetto della presente valutazione risulta intestato a:

proprietà per 1/1

ed è censito come segue:

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



Comune di Monselice (F382) – Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	21	2956	2	C/2	7	123 Mq	€ 254,10

2.03.01 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile censito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Monselice al Fg. 21, mapp 2956, sub. 2 (storicamente Fg. 15, mapp. 1870) (C1all03-03a-03b), è pervenuta in capo alla società in forza all'atto di compravendita Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio Di Sante, N.T. 681/845 del 11.03.1986 (C1all04-04a).

Atto registrato ad Este al n. 439 in data 16.02.1986.

Si precisa che non è stato rilevato trascritto l'atto di mutamento di denominazione sociale a favore di

per i diritti pari a 1/1 di proprietà, contro
per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

2.04.01 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

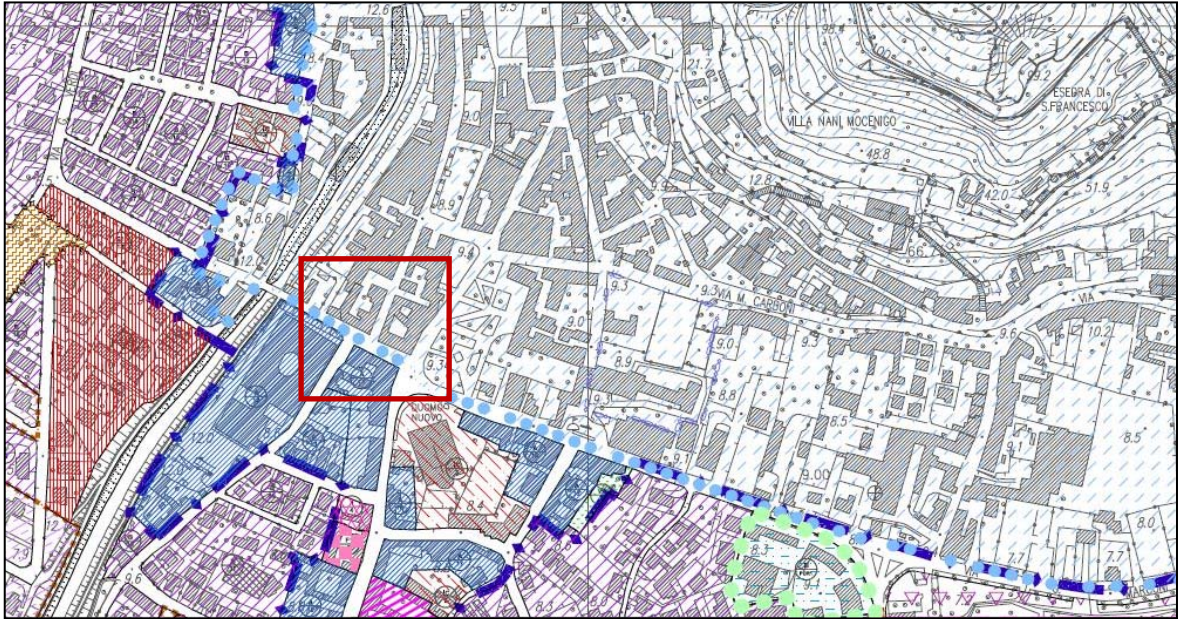
L'immobile, facilmente raggiungibile e accessibile, è situato nel centro storico del Comune di Monselice.

Le particelle censite al Fg. 21 mapp. 2956, stando al C.D.U. n. 15/2022, Prot. n. 7071, rilasciato dal Comune di Monselice in data 24.02.2022 (C1all05), si trovano in zona territoriale omogenea A - destinazione centro storico, disciplinata dall'art. 4 del Regolamento Edilizio Comunale e dagli articoli delle N.T.A. della variante al P.R.G. per il Centro Storico.

L'area ricade all'interno della perimetrazione del Parco Regionale dei Colli Euganei.

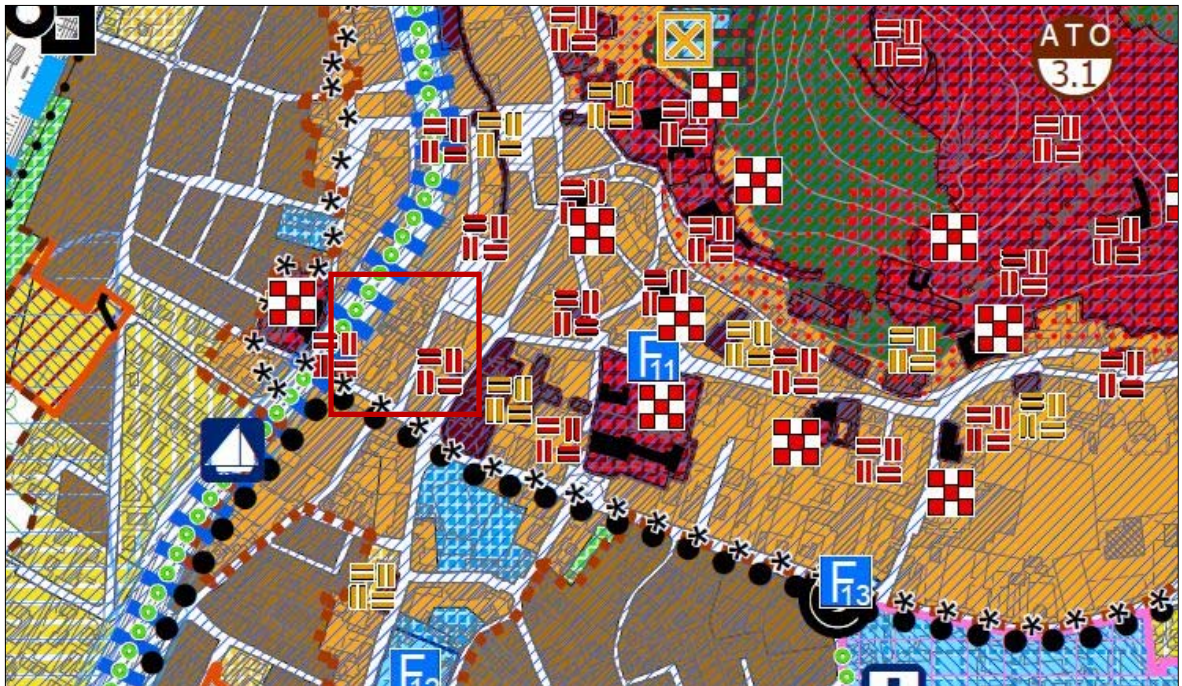
A seguito dell'approvazione dello specifico Piano Ambientale dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei di cui alla deliberazione di Consiglio Regionale del Veneto n. 74 del 07.10.1998, la zona ricade in "zona di urbanizzazione controllata" per cui sussistono le prescrizioni indicate nell'art. 16 delle N.T.A. del Piano stesso.





Estratto da P.R.G. - Tav. 13.3.2, variante 2009

Stando alla carta della alla carta della trasformabilità e alla carta della coerenza del P.A.T., l'immobile si trova in zona A, urbanizzazione consolidata – residenziale.



Estratto da Carta della Coerenza – Tav. B05





Estratto da Carta della Trasformabilità del P.A.T. - Tav. B04

Dalla carta dei vincoli emerge che l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lett. f) del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (Parco Regionale Colli Euganei), all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lett. c), del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (Soprintendenza), e in paesaggi antropici e da rigenerare - area ad elevato tasso di monumentalità per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47 – 49 – 18 – 17 – 29 delle N.T. del P.A.T. stesso.

Stando alla carta delle Fragilità l'area ricade infine in area idonea a condizione, in zona di ammortizzazione o transizione, e in zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.

2.05.01 - DESCRIZIONE SPECIFICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di magazzino ubicato in via Cavallotti n. 14 (catastalmente n. 5), nel centro storico di Monselice, al piano terra di un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra ed insiste su di un lotto dalla forma rettangolare (mapp. 2956) che si estende complessivamente per circa 147,00 Mq (C1all06-06a).

Al lotto di cui al mapp. 2956 si accede da Est, da via Felce Cavallotti.

Esternamente l'immobile, un fabbricato a cortina continua, presenta uno stato conservativo e manutentivo scadente e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (C1all07).





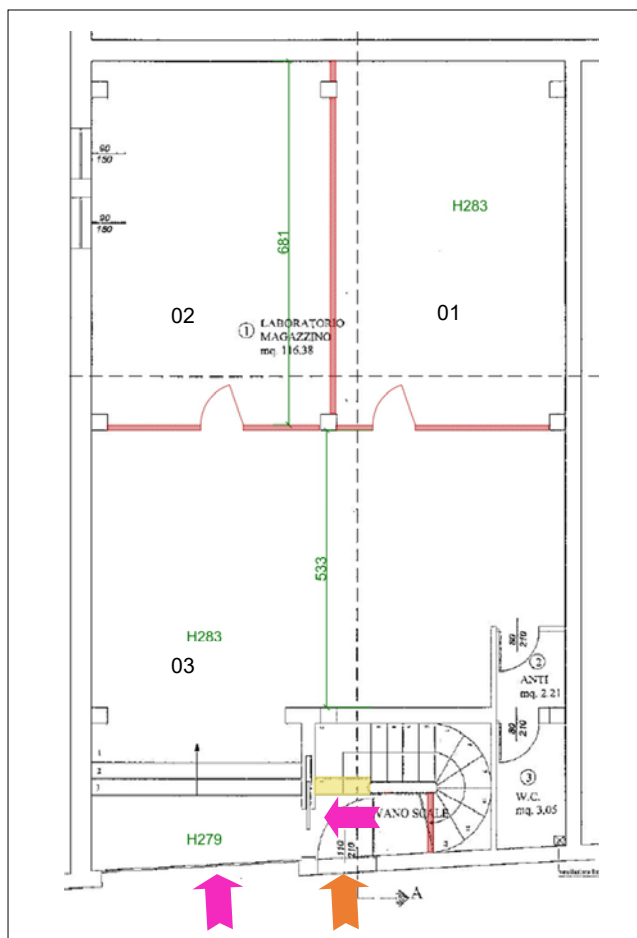
Vista dell'immobile oggetto di interesse da Via F. Cavallotti

Il fabbricato presenta una facciata intonacata e tinteggiata color salmone con evidenti tracce di muffa e scrostamenti; la copertura, non visibile dalla strada, è a due falde; i serramenti sono in legno e presentano forma trapezoidale e parapetto metallico, non sono presenti scuri o tapparelle.

L'ingresso avviene da Est, da via F. Cavallotti.

Sono presenti due accessi: un portoncino in legno e vetro coperto da una tenda a cappottina, e un secondo accesso, tramite una porta metallica a doghe orizzontali tipo sezionale.





Rilievo dello stato visionato in data 15.03.2022
 Pianta dell'immobile di cui al sub 2 estratta da D.I.A. Prot. 13706 del 30.05.2005
 In rosso costruzioni, in giallo demolizioni, in verde rilievo
 In fuxia accessi all'immobile di cui al sub. 2 , in arancione accesso al fabbricato principale

L'immobile si compone di:

- *Al piano terra (magazzino)*
 - Magazzino 01 (29,50 Mq)
 - Magazzino 02 (30,88 Mq)
 - Magazzino 03 (48,30 Mq)
 - Anti bagno (2,21 Mq)
 - WC (3,05 Mq)

L'ingresso pedonale tramite portoncino (arancione) conduce ad un disimpegno che prospetta un vano scale dal quale, al piano terra, tramite una porta scorrevole in legno, si accede al magazzino di cui al sub.2, unico collegamento tra le unità di cui al sub. 2 e quella di cui al sub. 3. Si precisa che entrambe le unità risultano accatastate separatamente (C1all07a).

L'immobile di cui al sub. 2 (lotto 01) si estende per una superficie netta complessiva di circa 121,00 Mq, mostra una superficie commerciale di circa 133,00 Mq,



presenta una pianta semplice e razionale, dalla forma pressoché rettangolare e mostra orientamento principale Est-Ovest.

Si accede ad un primo spazio, alto 279 cm, nel quale si trovano un sezionale elettrificato, che collega l'immobile al fronte strada, e due gradini che conducono all'ambiente principale (magazzino 03, H 283 cm).

I gradini risultano sormontati da una rampa posticcia realizzata con tavole di legno di varia natura.



Vista dei magazzini 02-01 dal magazzino 03

Il locale principale (magazzino 03) si estende per circa 48,00 Mq, e a Sud presenta una finestra murata con sbarre metalliche esterne.

Sulla parete Ovest e su quella a Nord, si trovano due magazzini più piccoli divisi dal principale tramite una tramezza in cartongesso che si estendono per circa 30,00 Mq l'uno (magazzini 01-02) e dei quali solamente uno, quello a Sud-Ovest, risulta finestrato.





Vista del magazzino 03



Vista dei magazzini 02-01 dal magazzino 03





Vista del magazzino 01 (a Sx) e 02 (aDx)

Sul lato Est dell'immobile si trovano un antibagno e un locale wc non finestrato.



Vista dell'antibagno e del locale wc



- **Verbale di pignoramento immobili:** N.T. 4336/6087 del 26.10.2021; atto esecutivo o cautelare del 30.08.2021, Rep. 3749, Padova (C1all16)
A favore di: Amco Asset Management Company S.p.a. C.F. 05828330638
Contro:
per la quota di 1/1

Si precisa che non è stato rilevato trascritto l'atto di mutamento di denominazione sociale a favore di

per i diritti pari a 1/1 di proprietà, contro
per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

2.09.01 - STORIA DEL FABBRICATO VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

L'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Opera ante 1 Settembre 1967 (in atto Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio di Sante) (C1all04);
- Concessione edilizia n. 217/86 Prot. 782/86 per "ristrutturazione del fabbricato ad uso magazzino + laboratorio ed esposizione" del 12.12.1986 (C1all17-17a-17b-17c-17d-17e-17f-17g-17h-17i);
- Permesso di Agibilità n. 217/86 per "ristrutturazione del fabbricato ad uso magazzino + laboratorio ed esposizione" del 18.07.1990 (C1all18-18a);
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. 13706 del 30.05.2005 per "chiusura di due fori finestra al piano terra, apertura di due nuovi fori finestra al piano terra e piano primo" (C1all19-19a-19b-19c-19d).

Si precisa che non è stato possibile reperire presso il Comune di Monselice la Concessione edilizia in Sanatoria del 29 gennaio 1986, Prot. 1386, citata in atto Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio di Sante (C1all04).

Tale concessione risulta superata dalla ristrutturazione del fabbricato di cui alla C.E. 217/86 del 12.12.1986.

Conformità Urbanistica e Catastale:

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Monselice, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Si premette che a livello urbanistico il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della procedura, come da atto Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio Di Sante, è stato eretto in centro abitato ante 1 Settembre 1967, anno della pubblicazione della L. 765 a modifica della precedente 1150/1942 che, limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati, imponeva l'obbligo di un titolo edilizio.

Art. 31 comma 1 L. 1150/42. Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.



Vista la necessità di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, è stato quindi intrapreso un dialogo con il Comune di Monselice che, sebbene in mancanza della necessaria prima licenza edilizia, in virtù del fatto che a seguito di delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 10.09.1968 l'immobile veniva inserito nella cartografica di perimetrazione dei centri abitati accetta il fabbricato come legittimo (C1all20-20a-20b-20c-20d-20e-20f-20g-20h).



Tav. Centro Marendole 1968

L'immobile di cui al Fg. 21 mapp. 2956 sub. 2 non risulta conforme nè da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale (C1all19c-21).

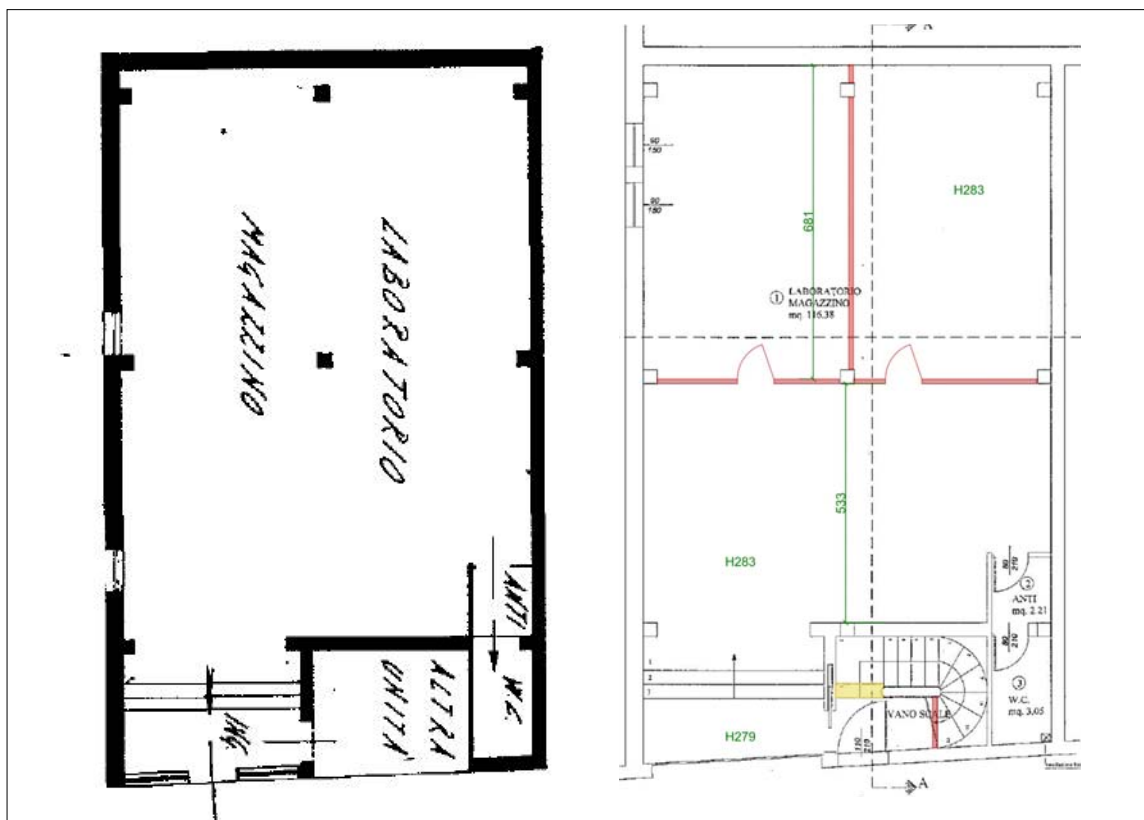
Lo stato di fatto visionato mostra un magazzino diviso internamente in tre locali più piccoli (rispettivamente magazzini 01-02-03) (*difformità urbanistica e catastale*).

All'interno del magazzino 03 è stata rilevata una finestra murata dall'esterno presente nella planimetria catastale (*difformità catastale*).

Le finestre site all'interno del magazzino 02 sono ubicate in posizione differente da quanto riportato in planimetria catastale (*difformità catastale*).

Si sottolinea che il numero civico riportato sulla visura catastale non è corretto.





A Sx: planimetria catastale
 A Dx: Stato di fatto rilevato in data 15.03.2022 sovrapposto a D.I.A. Prot. 13706 del 30.05.2005
 (in rosso costruzioni, in giallo demolizioni)

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a:

- € 400,00 (Euro Quattrocento/00) per le demolizioni e lo smantellamento delle tramezze in cartongesso e della rampa in legno a divisione del magazzino;
- € 600,00 (Euro Seicento/00) per la rettifica catastale.

2.10.01 - DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Magazzino di cui al sub. 2

.....	Mq	133,00
al 100%.....	Mq	133,00
Totale.....	Mq	133,00



2.11.01 - STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Monselice zona OMI B1 Centro / Capoluogo, destinazione commerciale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente alla categoria commerciale (negozi) stato conservativo ottimo fornisce un valore di mercato che oscilla tra i 1'600,00 €/Mq e i 2'050,00 €/Mq; l'Agenzia delle Entrate non fornisce parametri circa il valore di mercato di laboratori-magazzini.

Nemmeno Astalegale (C1a//22) fornisce informazioni di vendite giudiziali in zona limitrofa riguardo questa categoria (magazzini, locali deposito e laboratori per arti e mestieri).

Vista la difficoltà di reperire immobili da porre a confronto al caso studio, è stato quindi intrapreso un dialogo con studi immobiliari locali che hanno fornito un valore di mercato medio che varia dai 500,00 €/Mq ai 700,00 €/Mq per immobili simili per caratteristiche e in buone condizioni e dai 400,00 €/Mq ai 450,00 €/Mq per immobili in condizioni più precarie.

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione dell'immobile), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire e prendendo come valore di riferimento 400,00 €/Mq.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

- Va = valore attuale
- S = superficie in Mq
- Vum = valore unitario medio di mercato
- K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione
- K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore
- K3 = posizione, orientamento, affaccio
- K4 = efficienza energetica, riscaldamento
- K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto 2.10.01) si ottengono i seguenti valori:

Magazzino Sub. 2

Superficie commerciale totale	Mq	133,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	400,00
Deprezzamento del 15% per assenza di garanzie.....		0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	340,00
Totale.....	€	45'220,00
Arrotondato a.....	€	45'200,00

Il valore dell'immobile di cui al Fg. 21 mapp. 2956 sub. 2 oggetto della presente procedura è stimato in € 45'200,00 (Euro Quarantacinquemiladuecento/00) cui vanno detratti € 1'000,00 (Euro Mille/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore dell'immobile di cui al Fg. 21 mapp. 2956 sub. 2 (Lotto 01) è valutato pertanto pari a € 44'200,00 (Euro Quarantaquattromiladuecento/00).



LOTTO 02
via Felice Cavallotti n. 14
Fg. 21, mapp. 2956, sub.3

2.01.02 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di:

- Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri sito in via Felice Cavallotti n. 14, (catastalmente n. 5), Monselice (PD)



Orto foto (fonte Google Maps)

2.02.02 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (C1a/01-02) l'immobile oggetto di valutazione di cui al lotto 02 risulta intestato a:

proprietà per 1/1

ed è censito come segue:

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



Comune di Monselice (F382) – Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	21	2956	3	C/2	7	110 Mq	€ 227,24

2.03.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile censito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Monselice al Fg. 21, mapp 2956, sub. 3 (storicamente Fg. 15, mapp. 1870) (C1all03a-03b-C2all01-02), è pervenuta in capo alla società in forza all'atto di compravendita Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio Di Sante, N.T. 681/845 del 11.03.1986 (C1all04-04a).

Atto registrato ad Este al n. 439 in data 16.02.1986.

Si precisa che non è stato rilevato trascritto l'atto di mutamento di denominazione sociale a favore di

per i diritti pari a 1/1 di proprietà, contro

per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

2.04.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

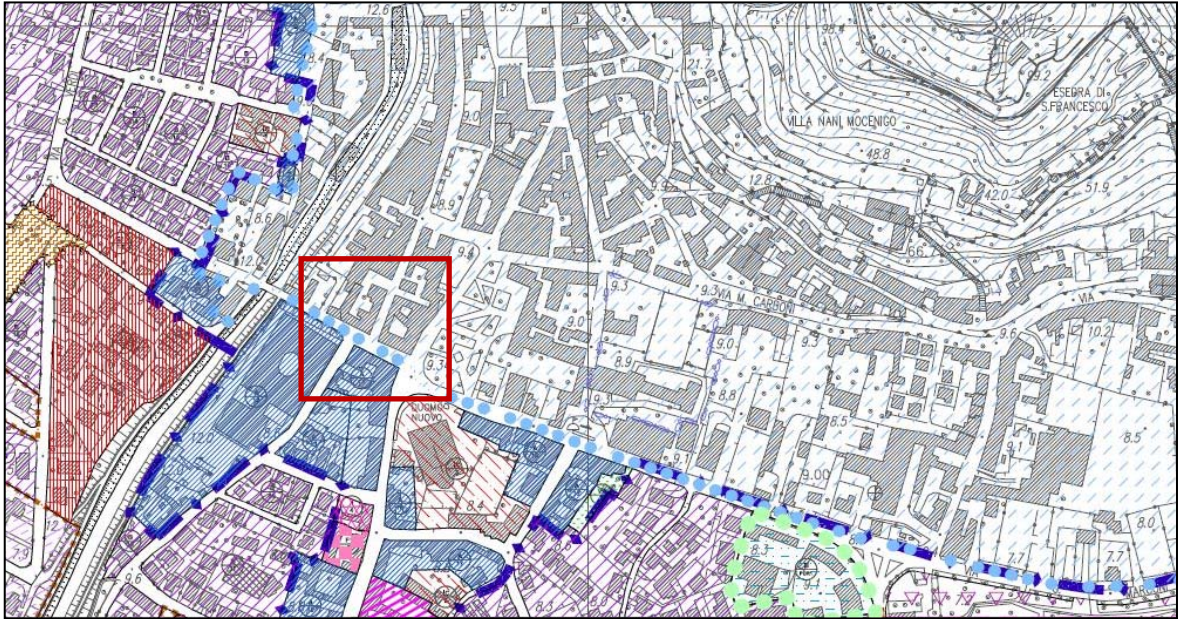
L'immobile, facilmente raggiungibile e accessibile, è situato nel centro storico del Comune di Monselice.

Le particelle censite al Fg. 21 mapp. 2956, stando al C.D.U. n. 15/2022, Prot. n. 7071, rilasciato dal Comune di Monselice in data 24.02.2022 (C1all05), si trovano in zona territoriale omogenea A - destinazione centro storico, disciplinata dall'art. 4 del Regolamento Edilizio Comunale e dagli articoli delle N.T.A. della variante al P.R.G. per il Centro Storico.

L'area ricade all'interno della perimetrazione del Parco Regionale dei Colli Euganei.

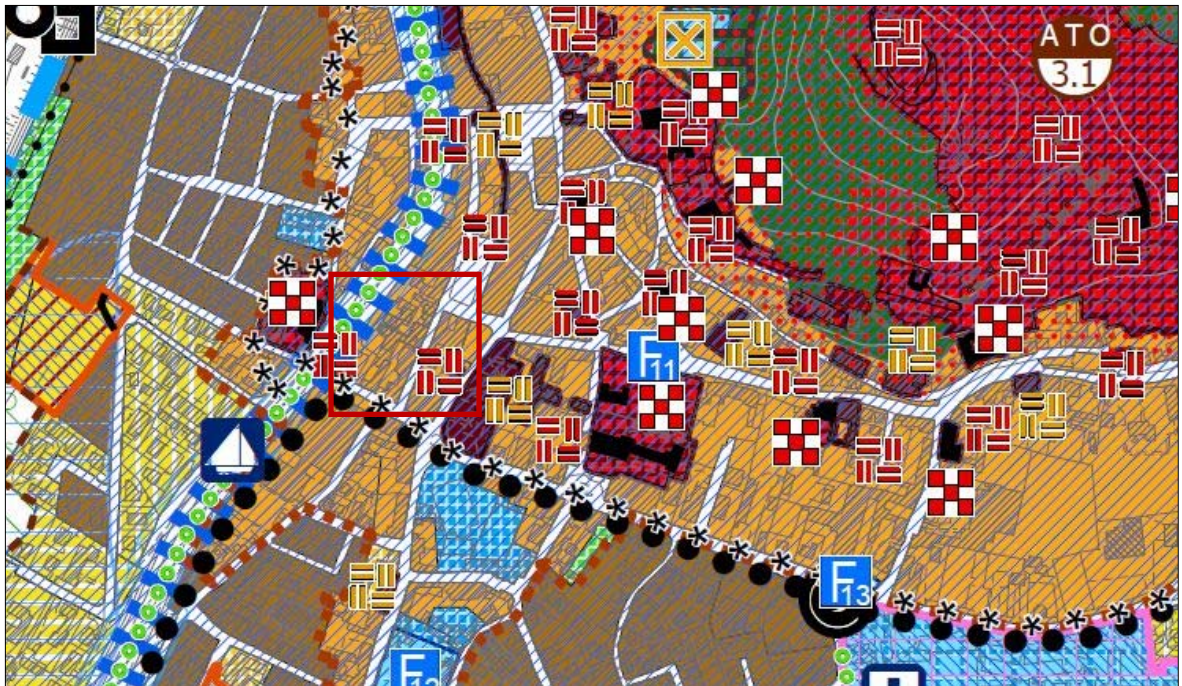
A seguito dell'approvazione dello specifico Piano Ambientale dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei di cui alla deliberazione di Consiglio Regionale del Veneto n. 74 del 07.10.1998, la zona ricade in "zona di urbanizzazione controllata" per cui sussistono le prescrizioni indicate nell'art. 16 delle N.T.A. del Piano stesso.





Estratto da P.R.G. - Tav. 13.3.2, variante 2009

Stando alla carta della trasformabilità e alla carta della coerenza del P.A.T., l'immobile si trova in zona A, urbanizzazione consolidata – residenziale.



Estratto da Carta della Coerenza – Tav. B05





Estratto da Carta della Trasformabilità del P.A.T. - Tav. B04

Dalla carta dei vincoli emerge che l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lett. f) del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (Parco Regionale Colli Euganei), all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lett. c), del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (Soprintendenza), e in paesaggi antropici e da rigenerare - area ad elevato tasso di monumentalità per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47 – 49 – 18 – 17 – 29 delle N.T. del P.A.T. stesso.

Stando alla carta delle Fragilità l'area ricade infine in area idonea a condizione, in zona di ammortizzazione o transizione, e in zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.

2.05.02 - DESCRIZIONE SPECIFICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di locale ad uso laboratorio per arti e mestieri ubicato in via Cavallotti n. 14 (catastalmente n. 5), nel centro storico di Monselice, al piano primo di un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra ed insiste su di un lotto dalla forma rettangolare (mapp. 2956) che si estende per circa 147,00 Mq (C1a1106-06a).

Al lotto di cui al mapp. 2956 si accede da Est, da via Felce Cavallotti.

Esternamente l'immobile, un fabbricato a cortina continua, presenta uno stato conservativo e manutentivo scadente e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (C1a1107).





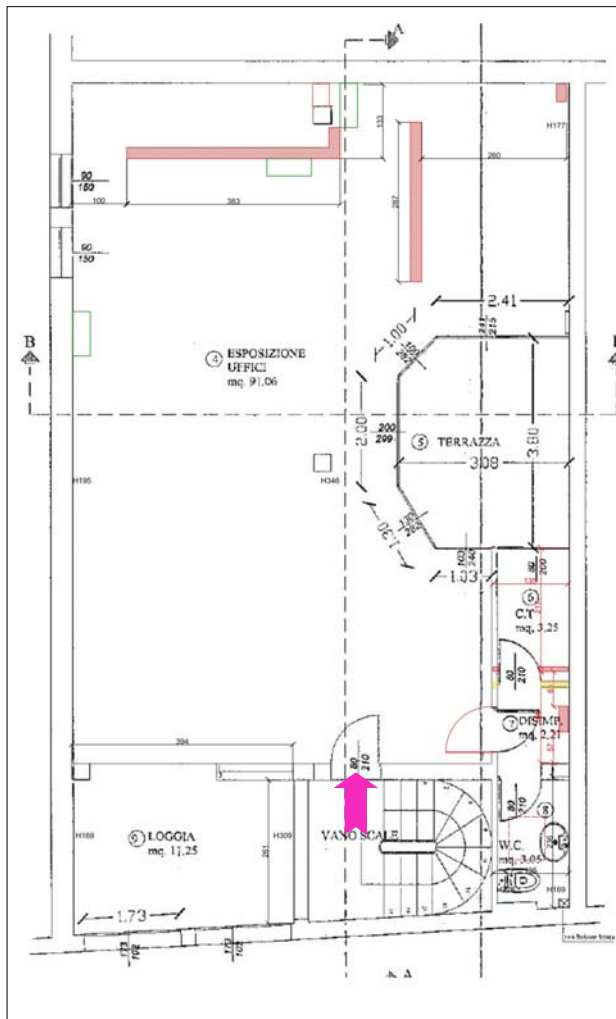
Vista dell'immobile oggetto di interesse da Via F. Cavallotti

Il fabbricato presenta una facciata intonacata e tinteggiata color salmone con evidenti tracce di muffa e scrostamenti; la copertura, non visibile dalla strada, è a due falde; i serramenti sono in legno e presentano forma trapezoidale e parapetto metallico, non sono presenti scuri o tapparelle.

L'ingresso avviene da Est, da via F. Cavallotti.

Sono presenti due accessi: un portoncino in legno e vetro coperto da una tenda a cappottina, e un secondo accesso, tramite una porta metallica a doghe orizzontali tipo sezionale.





Rilievo dello stato visionato in data 15.03.2022
 Pianta dell'immobile di cui al sub 3 estratta da D.I.A. Prot. 13706 del 30.05.2005
 In fuxia accesso all'immobile
 In rosso costruzioni, in giallo demolizioni, in verde rilievo

L'immobile si compone di:

- Vano scale ad uso esclusivo dell'immobile
- Al piano primo (locale esposizione)
 - Locale esposizione (91,06 Mq)
 - Terrazza (10,82 Mq)
 - C.T. (2,80 Mq)
 - Disimpegno (2,66 Mq)
 - WC (3,05 Mq)
 - Loggia (11,25 Mq)

Si precisa che sul vano scale (ad uso esclusivo dell'immobile di cui al sub. 3) prospetta una porta scorrevole di ingresso all'unità di cui al lotto 01. Entrambe le unità risultano comunque indipendenti e accatastate separatamente (C2all03).



L'ingresso conduce ad un grande e luminoso open space ad uso laboratorio per arti e mestieri che si sviluppa per una superficie di circa 111,00 Mq più terrazza e mostra una superficie commerciale circa 122,00 Mq più terrazza.

La pianta dell'immobile è semplice e razionale, dalla forma pressoché rettangolare, con orientamento principale Est-Ovest.



Vista del laboratorio



Vista della loggia a Sud-Est



Lo spazio interno è scandito da due pannelli in cartongesso a creare piccoli ambienti accessori verso Ovest, Nord-Ovest, da una terrazza interna dalla forma esagonale a Nord, e da due gradini a creare una loggia finestrata che prospetta verso via F. Cavallotti a Sud-Est.

Sul lato Nord dell'immobile, è presente un disimpegno che distribuisce un bagno finestrato tramite abbaino nel quale è ubicato il boiler, e una centrale termica che si affaccia sulla terrazza interna ove si trova la caldaia.



Vista del bagno e della centrale termica

Le finiture interne sono discrete, mediocre il relativo stato conservativo.

I soffitti, a falda, così come le murature interne, risultano tutti intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni si presentano all'interno uniformemente in piastrelle di gres dalla forma quadrata di colore beige, sulla terrazza in quadrotti di sasso lavato.

L'unico bagno presente, che come dotazione sanitaria presenta un lavabo e il wc, mostra rivestimenti a parete in piastrelle di colore beige.

I serramenti, sia quelli interni che quelli esterni, sono in legno, di colore e tipo diverso. Si presentano in discreto stato manutentivo. Le lattonerie sono in lamiera verniciata.

E' presente impianto riscaldamento ad aria tramite ventilconvettori fan coil e illuminazione di emergenza.

Non è presente certificazione energetica.
Non è stato reperito libretto caldaia.



**2.09.02 - STORIA DEL FABBRICATO
VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85
REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'**

L'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Opera ante 1 Settembre 1967 (in atto Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio di Sante) (C1all04);
- Concessione edilizia n. 217/86 Prot. 782/86 per "ristrutturazione del fabbricato ad uso magazzino + laboratorio ed esposizione" del 12.12.1986 (C1all17-17a-17b-17c-17d-17e-17f-17g-17h-17i);
- Permesso di Agibilità n. 217/86 per "ristrutturazione del fabbricato ad uso magazzino + laboratorio ed esposizione" del 18.07.1990 (C1all18-18a);
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. 13706 del 30.05.2005 per "chiusura di due fori finestra al piano terra, apertura di due nuovi fori finestra al piano terra e piano primo" (C1all19-19a-19b-19c-19d).

Si precisa che non è stato possibile reperire presso il Comune di Monselice la Concessione edilizia in Sanatoria del 29 gennaio 1986, Prot. 1386, citata in atto Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio di Sante (C1all04).

Tale concessione risulta superata dalla ristrutturazione del fabbricato di cui alla C.E. 217/86 del 12.12.1986.

Conformità Urbanistica e Catastale:

L'immobile è stato denunciato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Monselice, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Si premette che a livello urbanistico il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della procedura, come da atto Rep. 2612 del 10.02.1986, notaio Giorgio Di Sante, è stato eretto in centro abitato ante 1 Settembre 1967, anno della pubblicazione della L. 765 a modifica della precedente 1150/1942 che, limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati, imponeva l'obbligo di un titolo edilizio.

Art. 31 comma 1 L. 1150/42. Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.

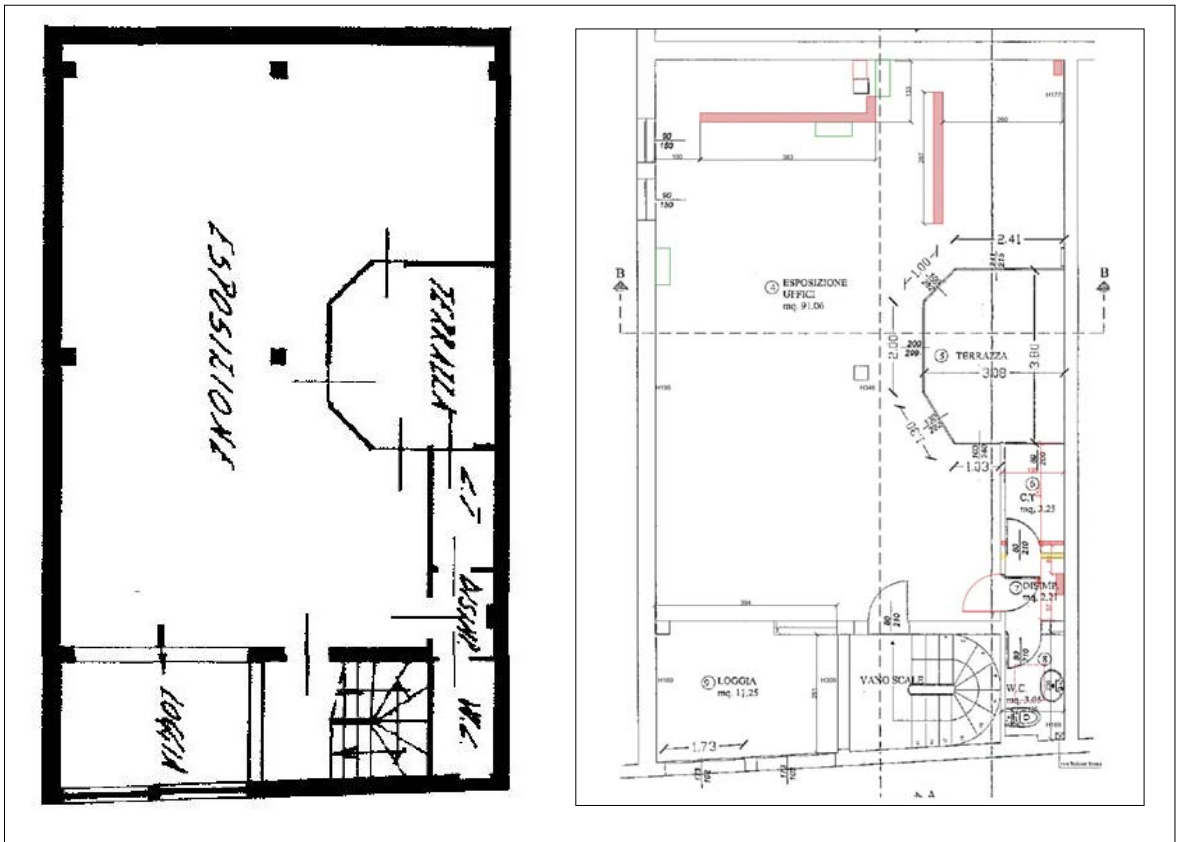
Vista la necessità di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, è stato quindi intrapreso un dialogo con il Comune di Monselice che, sebbene in mancanza della necessaria prima licenza edilizia, in virtù del fatto che a seguito di delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 10.09.1968 l'immobile veniva inserito nella cartografica di perimetrazione dei centri abitati accetta il fabbricato come legittimo (C1all20-20a-20b-20c-20d-20e-20f-20g-20h).





Tav. Centro Marendole 1968

L'immobile di cui al Fig. 21 mapp. 2956 sub. 2 non risulta conforme nè da un punto di vista urbanistico nè da un punto di vista catastale (C1all19c-C2all04).

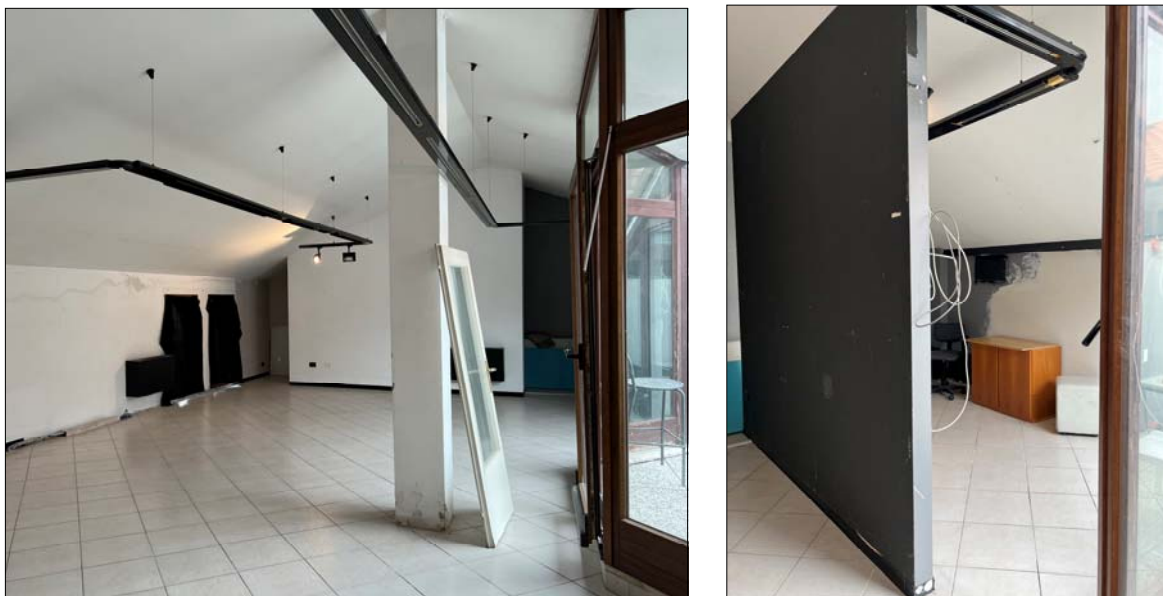


A Sx: planimetria catastale
 A Dx: Stato di fatto rilevato in data 15.03.2022 sovrapposto a D.I.A. Prot. 13706 del 30.05.2005
 (in rosso costruzioni, in giallo demolizioni)

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
 info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



Lo stato di fatto visionato mostra un laboratorio diviso internamente da due tramezze in cartongesso non autorizzate (*difformità urbanistica e catastale*).



Vista delle due tramezze in cartongesso a divisione del laboratorio

Nel locale antibagno è presente una rifodera non autorizzata (*difformità urbanistica*).

Nel locale wc è presente un abbaino non autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*).



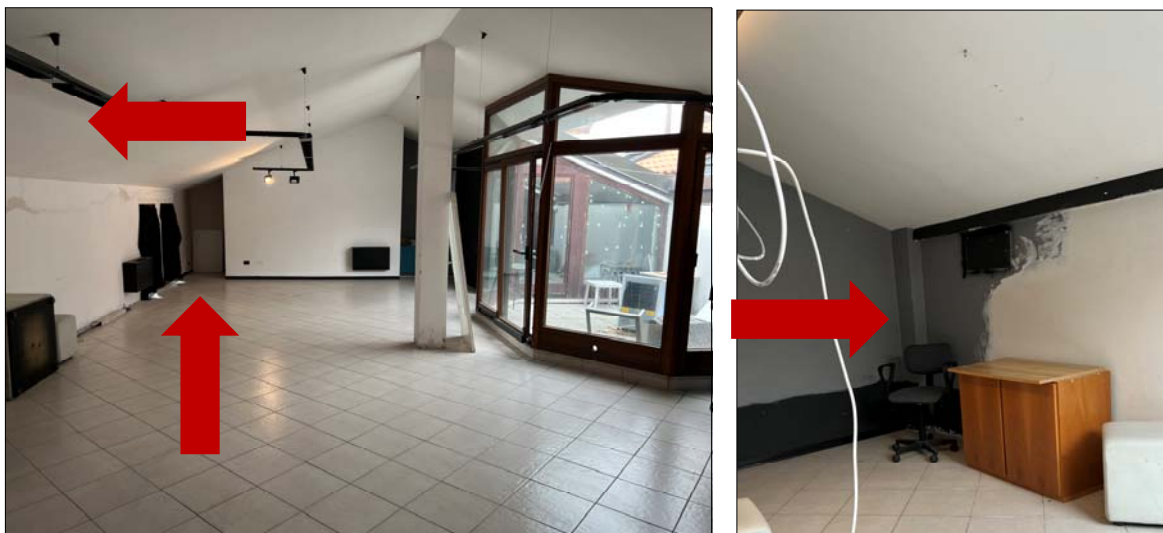
A Sx: rifodera presente nell'antibagno; a Dx: abbaino non autorizzato



La tramezza che divide il locale antibagno dalla centrale termica è sita in posizione differente (più ad Ovest) rispetto a quanto autorizzato e la porta apre verso il locale ad uso laboratorio (*difformità urbanistica e catastale*).

Nell'angolo Nord dell'immobile è presente un piccolo pilastro (*difformità urbanistica*) posto a ridosso della la muratura esterna (*difformità catastale*).

Il pilastri siti a Sud-Ovest e angolo Ovest non sono presenti (*difformità catastale*).



A Sx: mancanza dei pilastri riscontrabili in planimetria catastale; a Dx: presenza del pilastro lato Nord-Ovest

Non è presente il pilastro sito in prossimità del gradino della loggia (*difformità urbanistica e catastale*).

La gradinata che conduce alla loggia è più piccola di quanto riportato nella planimetria catastale (*difformità catastale*).



Difformità della loggia (gradino e pilastro)



Il vano scale bene ad uso esclusivo del sub. 3 presenta una pedata in meno rispetto a quanto autorizzato (*difformità urbanistica*).

Si sottolinea infine che il numero civico riportato sulla visura catastale non è corretto.

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a:

- € 2'000,00 incluso sanzioni per la pratica urbanistica CILA in sanatoria per modifiche interne;
- € 600,00 (Euro Seicento/00) per la rettifica catastale.

2.10.02 - DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Magazzino di cui al sub. 3

Laboratorio.....	Mq	122,00
al 100%.....	Mq	122,00
Terrazza.....	Mq	11,00
al 35%.....	Mq	3,85
Totale.....	Mq	125,85
Arrotondato a	Mq	126,00
Totale.....	Mq	126,00

2.11.02 - STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Monselice zona OMI B1 Centro / Capoluogo, destinazione commerciale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente alla categoria commerciale (negozi) stato conservativo ottimo fornisce un valore di mercato che oscilla tra i 1'600,00 €/Mq e i 2'050,00 €/Mq; l'Agenzia delle Entrate non fornisce parametri circa il valore di mercato di laboratori-magazzini.

Nemmeno Astalegale (*C1a//22*) fornisce informazioni di vendite giudiziali in zona limitrofa riguardo questa categoria (magazzini, locali deposito e laboratori per arti e mestieri).

Vista la difficoltà di reperire immobili da porre a confronto al caso studio, è stato quindi intrapreso un dialogo con studi immobiliari locali che hanno fornito un valore di mercato medio che varia dai 500,00 €/Mq ai 700,00 €/Mq per immobili simili per caratteristiche e in buone condizioni e dai 400,00 €/Mq ai 450,00 €/Mq per immobili in condizioni più precarie.



Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione dell'immobile), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire e prendendo come valore di riferimento €/Mq 600,00.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto 2.10.02) si ottengono i seguenti valori:

Magazzino Sub. 3

Superficie commerciale totale	Mq	134,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	600,00
Deprezzamento del 15% per assenza di garanzie.....		0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	510,00
Totale.....	€	68'340,00
Arrotondato a.....	€	68'300,00

Il valore dell'immobile di cui al Fg. 21 mapp. 2956 sub. 3 oggetto della presente procedura è stimato in € 68'300,00 (Euro Sessantottomilatrecento/00) cui vanno detratti € 2'600,00 (Euro Duemilaseicento/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore dell'immobile di cui al Fg. 21 mapp. 2956 sub. 3 (Lotto 02) è valutato pertanto pari a € 65'700,00 (Euro Sessantacinquemilasettecento/00).



Capitolo 3

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 04 Maggio 2022

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

