

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.D. Dr.** [REDACTED]

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 141N/2023 R.G.**

**CURATORE:** dr.ssa [REDACTED]

**C.T.U.:** arch. Davide Ravarotto di [REDACTED]

**Fallimento** della società:

[REDACTED] con sede legale a Vigonza (PD), [REDACTED]  
[REDACTED] avente ad oggetto il commercio all'ingrosso e al dettaglio di generi alimentari, prodotti biologici vari, legalmente rappresentata da [REDACTED], nato a Padova il 07.02.1968, residente a [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Sommario

1. INCARICO - QUESITO .....	2
2. PREMESSA.....	2
3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....	4
4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....	5
4.1. DIRITTO PERIZIATO .....	5
4.2. DITTA INTESTATA.....	5
4.3. UBICAZIONE.....	5
4.4. QUALITÀ.....	5
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	5
4.6. CONFINI.....	6
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	7

4.8. OCCUPAZIONE.....	10
5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....	11
6. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO.....	12
7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....	13
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....	13
9. PROVENIENZA.....	16
10. SERVITÙ .....	17
11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	18
11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
12. STIMA DEL LOTTO.....	19
13. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	22
14. ELENCO ALLEGATI .....	24

## 1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al [REDACTED], ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al [REDACTED] a seguito dell'istanza n. 002 del 11.01.2024 del Curatore delle Liquidazione giudiziale dr.ssa [REDACTED] e successivo provvedimento del 19.01.2024 del precedente ill.mo G.D. [REDACTED] veniva nominato C.T.U. della procedura in oggetto, per procedere alla stima dei beni immobili componenti il patrimonio della società.

## 2. PREMESSA

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

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di

- costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
  3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

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

\* \* \* \* \*

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dello scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Vigonza, in via Gorizia nn. 6-8.

Trattasi della **piena proprietà** della porzione di un capannone artigianale, sviluppato su due piani fuori terra, suddiviso in due unità produttive dotate ciascuna di scoperto esclusivo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno [REDACTED]

### **3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la [REDACTED] al fine di verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano

alla presente relazione n. 22 stampe fotografiche;  
- si sono effettuate indagini di mercato in loco.  
Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

#### **4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO**

##### **4.1. DIRITTO PERIZIATO**

Piena proprietà.

##### **4.2. DITTA INTESTATA**

██████████ sede in Vigonza (PD), ██████████

##### **4.3. UBICAZIONE**

Comune di Vigonza (PD), località Capriccio, via Gorizia nn. 6-8 [clicca qui](#).

##### **4.4. QUALITÀ**

Porzione di un capannone artigianale, sviluppato su due piani fuori terra, suddiviso in due unità immobiliari dotate ciascuna di scoperto esclusivo.

##### **4.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Vigonza, Fg. 40:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
622 1586	1	via Gorizia n. 6 Piano T	D/7				€ 3.976,30
621 1586	3	via Gorizia n. 8 Piano T-1	D/7				€ 4.520,40

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2 e planimetrie catastali: all. nn. 3-4);  
appartenenti al fabbricato eretto sulle aree distinte al:

**Catasto Terreni:** Comune di Vigonza, Fg. 40:

- mapp. 1586 di are 08.70, Ente Urbano;
- mapp. 621 di are 06.00, Ente Urbano;
- mapp. 622 di are 04.30, Ente Urbano;

(cfr. aree evidenziate rispettivamente in giallo, verde e celeste nell'estratto di mappa: all. n. 5, nonché visure storiche per immobile nn. 6-7-8).

IN MERITO, si evidenzia che l'area di sedime del fabbricato corrisponde sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati col mapp. 1586, mentre:

- la particella 621 al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni, corrisponde al cortile esclusivo del mapp. 1586 sub. 3;
- la particella 622 al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni, corrisponde al cortile esclusivo del mapp. 1586 sub. 1.

Fanno parte del lotto l'area scoperta e l'area di sedime sottostante al capannone, nonché la quota di competenza di **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

#### **4.6. CONFINI**

- **mapp. 1586 sub. 1** (in giro da nord secondo il Catasto Fabbricati): Nord: mapp. 621 e mapp. 1586 sub. 3; Est: mapp. 1586 sub. 3 e mapp. 622; Sud: mapp. 622; Ovest: mapp. 621;
- **mapp. 622** (in giro da nord secondo il Catasto Terreni): mapp.li 621 – 1586 – 1363 – 279 – 1557 – 794, stesso Comune e Foglio;
- **mapp. 1586 sub. 3** (in giro da nord secondo il Catasto Fabbricati):  
p. terra: Nord ed Est: mapp. 621; Sud ed Ovest: mapp. 1586 sub. 1;  
p. primo: Nord: mapp. 1586 sub. 4 e parete perimetrale con affaccio sul mapp. 621; Est: parete perimetrale con affaccio sui mapp.li 621 e 622; Sud: parete

perimetrale con affaccio sul mapp. 622; Ovest: mapp. 1586 sub. 4 e parete perimetrale con affaccio sul mapp. 621;

- **mapp. 621** (in giro da nord secondo il Catasto Terreni): mapp.li 1526 – 1589 – 818 – 1363 – 1586 – 622 – 794 – 793, stesso [REDACTED]

#### **4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi della porzione di un capannone artigianale, sviluppato su due piani fuori terra, suddiviso in due unità produttive dotate ciascuna di scoperto esclusivo. Il tutto appartenente ad un fabbricato di complessive tre unità, ubicato ai civici nn. 6-8 di via Gorizia, nel Comune Vigonza (PD), località Capriccio; percorso ortogonale alla [REDACTED] localmente denominata [REDACTED], che collega tra l'altro, la città di Padova con la vicina Riviera del Brenta.

La costruzione dalla conformazione geometrica regolare con il lato maggiore in direzione trasversale, occupa la più parte dell'area di sedime, circondata dallo scoperto, il cui limite est è definito dal percorso viario d'accesso.

Entrambe le unità immobiliari in oggetto sono dotate di ingresso carraio esclusivo, mentre quello pedonale è pertinente all'unità corrispondente al mapp. 1586 sub. 3 graff. col mapp. 621, che deve consentire l'accesso anche alla retrostante unità ubicata al p. primo (mapp. 1586 sub. 4), occupata ed appartenente da altra ditta estranea alla presente procedura.

Come innanzi anticipato, il complesso è ubicato in una posizione geografica strategica, collegato ad un asse viario dal quale è possibile raggiungere comodamente sia la città di Padova (ed il relativo casello autostradale di Padova Est), che la vicina riviera del Brenta. L'immobile è parte integrante di un tessuto

urbano storicamente consolidato, contraddistinto dalla presenza cadenzata di una serie di edifici a destinazione commerciale/produttiva e residenziale che disegnano il perimetro del percorso viario, oltre le varie diramazioni interne, costituendo così un principale punto di richiamo per varie categorie merceologiche.

L'attuale aspetto composito dell'edificio individua la sequenza di fasi costruttive variamente databili operate sull'originario fabbricato risalente agli anni '60 dello scorso secolo (foto nn. 1-2).

Il capannone, richiama interamente le caratteristiche costruttive dei fabbricati artigianali: struttura portante composta da una griglia di pilastri in c.a precompresso e travi orizzontali, pareti perimetrali di tamponamento in pannelli prefabbricati, copertura piana. I prospetti risultano caratterizzati inoltre dalla tinteggiatura di color scuro.

L' area esterna pavimentata di pertinenza a ciascuna unità, è interamente provvista di recinzione, la cui continuità viene interrotta dalla presenza dei cancelli carrai e di quello pedonale sul fronte est che permettono l'immissione all'interno dell'area.

Il lotto, ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

**unità produttiva al p. terra** - mapp. 1586 sub. 1 – 622 graffiati (altezza interna variabile h. 315/350 circa): reception d'ingresso dotata di wc con anti (foto n. 6), archivio, spogliatoio, wc con anti e doccia con anti, corridoio collegato con la seconda unità, centrale termica accessibile esternamente, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 142,70 circa, deposito-commerciale di complessivi mq 681,00 circa (foto esemplificative da n. 3 a n. 10), nonché pertinente scoperto esclusivo sui lati sud, est ed ovest (mapp. 662) di mq 540,00 (foto nn. 21-22);

**unità produttiva ai p. terra e primo** - mapp. 1586 sub. 3 – 621 graffiati:

piano terra (altezza h. 315 circa): vano ingresso con rampa di scale e montacarichi

per il collegamento verticale, congiunto all'unità al p. terra ivi presente, centrale termica e disimpegno con accessi esterni dedicati; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 49,50 circa, nonché pertinente scoperto esclusivo sui lati nord, est e sud (mapp. 661) di mq 540,00 circa;

piano primo (altezza h. 315 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale con montacarichi, corridoio distributivo, sequenza di quattro uffici, archivio, due wc con anti; ulteriori wc con anti e doccia con anti, nonché camera blindata; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 197,5 circa, più l'ampio laboratorio-magazzino artigianale di complessivi mq 475,00 circa (foto esemplificative da n. 11 a n. 20).

Le unità presentano le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (reception, uffici, wc con anti depositi ed archivi sui due livelli), cemento liscio (depositi sui due livelli);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc con anti);

serramenti interni: in pvc;

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato a taglio termico con vetrocamera e griglie metalliche anti-intrusione.

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

impianto elettrico: in parte con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, in parte di tipo esterno con blocchi prese industriali posizionati in vari punti ed adeguatamente distribuiti;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo per ciascuna unità, con caldaia a gas metano; diffusione del calore mediante ventilconvettori o corpi scaldanti in acciaio, evidenziando:

- che è stata trovata una caldaia a parete installata sul vano scale;
- che per quanto riferito l'impianto attualmente non è funzionante.

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

Il tutto si è presentato in un buon stato manutentivo, tuttavia è emersa la presenza di alcune infiltrazioni dalla copertura, dovute ad una copiosa grandinata avvenuta nel mese di luglio 2023, che ne ha danneggiato parte del manto.

#### **4.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato:

- l'unità al piano terra (mapp. 1586 sub. 1 – 622 graffati) risulta locata alla società [REDACTED] con [REDACTED] p. [REDACTED] in persona dell'amministratore unico, sig. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE datato 03.04.2018, (cfr. all. n. 9), validità anni 6, con decorrenza dal 03.04.2018 ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978. In mancanza di disdetta il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni. È facoltà di entrambe le parti recedere dal contratto in qualsiasi momento previo avviso scritto all'altra parte di almeno tre mesi.  
Il canone annuale di locazione è stabilito in € 12.000,00 (dodicimila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00) cadauna entro il giorno 10 di ogni mese.  
IN MERITO si sottolinea che la copia dell'anzidetto contratto in possesso dello scrivente non riporta alcun dato in merito alla registrazione.
- l'unità ai piani terra e primo (mapp. 1586 sub. 3 – 621 graffati) risulta occupata dalla medesima società senza titolo.

## 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- che il fabbricato contenente il presente lotto risulta costruito in data anteriore al 01.09.1967;
- che per l'ampliamento dello stesso veniva rilasciata L.E. n. 51/73 del 30.05.1973 (cfr. all. n. 10) e relativa Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 04.01.1978 (cfr. all. n. 11);
- che veniva poi rilasciata con C.E. n. 100/84 del 27.08.1984 per *“ristrutturazione del piano primo di un fabbricato artigianale per ricavo II° unità immobiliare”* (cfr. all. n. 12) e conseguente Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 05.12.1984 (cfr. all. n. 13);
- che successivamente veniva rilasciata C.E. n. 7/94 del 27.01.1994 relativa al *“CAMBIO D'USO DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE E SANATORIA ART. 97 III COMMA L.R. 61/85 DEL P.T. DI EDIFICIO ESISTENTE”* (cfr. all. n. 14) e seguente variante C.E. n. 65/94 del 04.06.1994 relativa al *“RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE CAMBIO D'USO AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO COMMERCIALE-ARTIGIANALE”* (cfr. all. n. 15);
- che a seguito della domanda di ristrutturazione e parziale cambio d'uso veniva accertato che una porzione di mq 4,31 per piano (angolo nord-ovest) era stata edificata ad una distanza inferiore a ml. 10 dai fabbricati limitrofi; detta irregolarità non rientrava tra quelle sanabili ma, d'altro canto, detta porzione non poteva essere demolita senza pregiudizio della parte di edificio conforme, quindi è stata

assoggettata alla sanzione amministrativa di cui all' art. 93 l Comma L.R. 61/85, il quale non prevede il rilascio di alcuna concessione in sanatoria, in quanto la difformità non è sanabile: l'irrogazione ed il conseguente versamento effettuato della sanzione amministrativa inibisce però qualsiasi altra azione del Comune, per cui la porzione difforme è stata mantenuta (cfr. missiva comunale: all. n. 16);

- che veniva poi presentata C.I.L.A. Pratica n° 01110170287-08062017-1126 del 01.07.2017 relativa alla manutenzione straordinaria per modifiche interne (cfr. all. n. 17);

- che veniva in seguito presentata C.I.L.A. Pratica n° 01110170287-04062019-1627 del 13.06.2019 per modifiche alla conformazione delle due unità commerciali e artigianale esistenti (cfr. all. n. 18);

- che veniva poi presentata S.C.I.A. per l'agibilità Pratica n° 01110170287-09072019-0947 del 17.07.2019 relativa all'unità artigianale al PT e P1 (cfr. all. n. 19);

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che:

- le due unità risultano indivise, poiché non risulta realizzata la parete di divisione interna che le dovrebbe separare;
- inoltre sono presenti delle lievi difformità distributive su entrambi i livelli;
- lo scoperto autorizzato come area di manovra in asfalto è parzialmente per quanto riguarda il mapp. 621 ed interamente per quanto riguarda il mapp. 622 occupato da arredo giardino, piscina scoperta fuori terra, ecc..

## **6. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO**

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio competente in merito alle anomalie descritte nel precedente capitolo si è potuto appurare che:

- per rendere effettivamente indipendenti le due unità dovrà essere realizzata la parete di divisione interna prevista al piano terra, per la cui realizzazione si quantifica un costo forfettario di € 1.000,00 circa.
- le modifiche interne prive di titolo legittimante potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione attualmente quantificata in € 1.000,00;
- sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato dello scoperto rimuovendo tutto l'allestimento esterno attualmente esistente.

Per tali incombenze, si quantifica un costo forfettario complessivo di € 10.000,00 circa, comprensivo di spese tecniche.

INFINE, non si esclude che il manto di copertura possa essere realizzato con onduline di eternit, tuttavia non essendo possibile effettuare approfondimenti in merito e non potendo distinguere visivamente se i pannelli siano costituiti da fibrocemento piuttosto che da cemento-amianto (eternit), la valutazione considererà prudenzialmente l'eventualità più sfavorevole che ne prevede la bonifica.

È comunque parere dello scrivente che l'immobile possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

## **7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi, il cui costo si può intendere compreso con quello indicato nel capitolo che precede.

## **8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Il Comune di Vigonza è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

(P.A.T.I.) della Comunità Metropolitana di Padova, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 16.02.2009, Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 114 del 26.05.2011 e successive Variante 1 approvata con delibera di C.C. n. 57 del 30/09/2019 e variante 2 Approvata con Delibera di C.C. n. 60 del 30/11/2022, Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 28.10.2011, vigente dal 24.11.2011 e successive varianti, nonché di Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.lgs. N. 49/2010, adottato con Delibera N. 3 del 21/12/2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N. 29 del 04/02/2022, regime di salvaguardia in vigore dal 05/02/2022 (cfr. C.D.U.: all. n. 20).

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area ricade:

**Da P.A.T. vigente:**

Tav. B1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- mapp. 1586 (porzione), 621 (porzione), 622 (porzione): "*Vincolo paesaggistico - D. Lgs 42/2004 Corsi d'acqua*", normato dall'art. 5.2.1 delle N.T. del P.A.T.-
- mapp. 621 (porzione), 622 (porzione): "*Rete stradale esistente*", normata dall'art. 5.5.7 delle N.T. del P.A.T.-

Tav. B2 Carta delle invariati

- mapp. 1586, 621, 622: "*Dosso Fluviale*", normato dall'art. 6.1 delle N.T. del P.A.T.-

Tav. B3 Carta delle fragilità

- mapp. 1586, 621, 622: "*Aree idonee a condizione*", "*Aree a deflusso difficoltoso*", normate dall' art. 7.1 delle N.T. del P.A.T.-

Tav. B4 Carta della trasformabilità

- mapp. 1586, 621, 622: "Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive", normate dall'art. 11.2.2 delle N.T. del P.A.T., "Ambiti di urbanizzazione consolidata", normati dall'art. 11.3 delle N.T. del P.A.T., ricadenti in "Aree da riqualificare", normate dall'art. 11.2.4 delle N.T. del P.A.T..

#### Da P.I. Vigente

- Vincoli tutele usi e procedure (Var. 22):
  - mapp. 1586 (porzione), 621 (porzione), 622 (porzione): "Vincolo paesaggistico - D. Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua", normato dall'art. 44 delle N.T.A del P.I.-
  - mapp. 621 (porzione), 622 (porzione): "Viabilità esistente", normata dall'art. 33bis delle N.T.O. del P.I.;
  - mapp. 1586, 621 (porzione), 622 (porzione): "Zona Produttiva D/014 – ATO 3", normata dall'art. 28 delle N.T.O del P.I., ricadente in "Aree degradate", normate dall'art. 63 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Aree di miglioramento riqualificazione e conversione", normate dall'art. 54 delle N.T.O. del P.I.;
- Siti sensibili (Var. 22):
  - mapp. 1586, 621, 622: "Aree funzionalmente non collegate ai siti sensibili", normati dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.;
- Vigonza 2050 (Var. 22):
  - mapp. 1586, 621, 622: "Tessuto Produttivo da riordinare rigenerare – TP1", normato dall'art. 21 delle N.T.O. del P.I.;

Da Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), in regime di salvaguardia:

- mapp. 1586, 621, 622: "Ricadenti in nessuna classe di pericolosità idraulica", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.;

- mapp. 1586, 621, 622: "Ricadenti in nessuna classe di rischio idraulico", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A..

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

## 9. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio era proprietaria dei beni la società [REDACTED] [REDACTED] con sede a Vigonza (PD), c [REDACTED] avendoli acquisiti

- quanto al **mapp. 1586 sub. 1 graff. con il mapp. 622** (allora con diversa identificazione catastale e consistenza): con Atto di compravendita n. 28212 di Rep. del 12.10.1993 a rogito notaio [REDACTED] (cfr. all. n. 21), trascritto presso la [REDACTED] di Padova il 04.11.1993 ai nn. 25020/17301, dalla società [REDACTED], con sede a Vigonza (PD);
- quanto al **mapp. 1586 sub. 3 graff. con il mapp. 621** (allora con diversa identificazione catastale e consistenza): con Atto di compravendita n. 28610 di Rep. del 09.11.1993 sempre a rogito notaio [REDACTED] (cfr. all. n. 22), trascritto presso la [REDACTED] il 09.12.1993 ai nn. 27601/19071, dal sig. [REDACTED] nato a Pianiga (VE) il 23.11.1937, c. [REDACTED].

In seguito con Atto n. 67785 di Rep. del 01.08.2011 a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a Padova 1 il 02.08.2011 al n. 13647 serie 1T, nonché con Atto di delibera di fusione n. 67786 di Rep. a pari data sempre a rogito notaio [REDACTED] registrato a Padova 1 il

02.08.2011 al n. 13648 serie 1T, veniva approvato il progetto di fusione tra le società [REDACTED]

In seguito con Atto di fusione di società per incorporazione n. 68146 di Rep. del 28.11.2011 a rogito [REDACTED] (cfr. all. n. 23), trascritto presso la [REDACTED] il 07.12.2011 ai nn. 45071/28221 le società [REDACTED] [REDACTED] si fondevano, assumendo la denominazione di quest'ultima.

Infine con Atto di trasformazione di società per azioni in società a responsabilità limitata n. 2.673 di Rep. del 30.10.2019 a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all. n. 24), trascritto presso la [REDACTED] di Padova il 08.11.2010 ai nn. 44671/28591 la società [REDACTED] veniva trasformata in [REDACTED].

## **10. SERVITÙ**

L'accesso all'unità immobiliare ubicata al p. primo identificata al Catasto Fabbricati col **mapp. 1586 sub. 4** (stesso Comune e Foglio), avviene per mezzo di una rampa di scale esterna accessibile dallo scoperto esclusivo del mapp. 1586 sub. 3 graff. col mapp. 621.

Dalla lettura degli atti di provenienza e dalle indagini effettuate, non è emersa la presenza di alcuna servitù di passaggio costituita, tuttavia:

- poiché l'unico accesso possibile alla suddetta unità immobiliare dalla pubblica via è quello in essere;
  - l'esercizio del passaggio in oggetto è ultra ventennale;
- si ritiene che debba rimanere garantito.

## **11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la [REDACTED] di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sul presente lotto aggiornate al 19.07.2024, che di seguito si riportano (cfr. elenco delle formalità: all. nn. 25-26).

### **11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1285 R.G. e 904 R.P. del 12.01.2024** (cfr. all. n. 27):

a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del 14.12.2023, n. 141 di rep. del [REDACTED]

beni colpiti:

Comune di Vigonza, [REDACTED]

mapp. 1586, sub. 1, cat. D/7;  
mapp. 622;

mapp. 1586, sub. 3, cat. D/7;  
mapp. 621;

diritto: piena proprietà.

### **11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 18000 R.G. e 3090 R.P. del 11.05.2018** (cfr. all. n. 28):

a favore:

[REDACTED] PADOVA E  
ROVIGO - [REDACTED] con sede a  
[REDACTED]

a carico:

[REDACTED];

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09.05.2018 n. 30303/16812 di rep. a rogito notaio [REDACTED]

per la somma di € 500.000,00 e la durata di anni 8.

somma iscritta: complessivamente € 1.000.000,00;

beni colpiti: Comune di Vigonza, [REDACTED]:

mapp. 1586, sub. 1, cat. D/7;  
mapp. 622;

mapp. 1586, sub. 3, cat. D/7;  
mapp. 621;

Comune di Vigonza, [REDACTED]

mapp. 1586, natura Ente Urbano, di are 08.70;

mapp. 621, natura Ente Urbano, di are 06.00;

mapp. 622, natura Ente Urbano, di are 04.30.

diritto: piena proprietà.

## **12. STIMA DEL LOTTO**

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

### **Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie



**La superficie commerciale:**

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e planimetrico.

**Dati metrici:**

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omog.
1586	1	Reception, archivio, wc, deposito mat. Rip.	142,70	1,20	171,24
		Deposito commerciale	681,00	1,00	681,00
622		Cortile esclusivo	540,00	0,05	27,00
1586	3	Ingresso, dis. C.T. p. terra	49,50	1,20	59,40
		Uffici, archivio, wc, camera blindata p. primo	197,50	1,20	237,00
		Laboratorio - Magazzino artigianale p. primo	475,00	1,00	475,00
621		Cortile esclusivo gravato da servitù di pass.	540,00	0,03	16,20

**1.666,84**

**STIMA DELL'INTERO:** € 725.000,00.

(diconsi Euro settecentoventicinquemilavirgolazero).

**VALORE DEL LOTTO**

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero, a cui va detratto il costo delle spese tecniche da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale (quantificato forfettariamente in € 10.000,00), più l'applicazione del minor valore in

percentuale per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (nel caso di specie 15% circa).

**STIMA DEL LOTTO:** (€ 725.000,00 – € 10.000,00) – 15% = € 607.750,00.

Arrotondabili ad € **610.000,00**.

(diconsi Euro seicentodiecimilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

### **13. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Il contratto di locazione in essere prevede per l'unità immobiliare corrispondente al mapp. 1586 sub. 1 graff. col mapp. 622 un canone annuo di € 12.000,00, pari ad € 1.000,00/mese;

Secondo fonte Nomisma, per la città di Padova, spazi a destinazione artigianale-produttiva generano un rendimento potenziale lordo annuo pari al 6% circa.

Tale unità immobiliare incide sul valore del lotto per € 380.000,00 circa.

Pertanto, moltiplicando il valore di stima della porzione del lotto per tale rendimento si otterrà il canone lordo potenziale (Clp) che potrebbe essere richiesto.

Clp= € 380.000,00 x 6% = € 22.800,00.

Pari ad € 1.900,00/mese.

\* \* \* \* \*

Nel caso in cui, invece del rendimento annuale che gli immobili potrebbero garantire se fossero locati a terzi, si prendessero come riferimento gli importi unitari de il Borsino Immobiliare per capannoni tipici (con importi minori rispetto a quelli OMI):

Per la zona di riferimento, il Borsino immobiliare, esprime i seguenti valori unitari mensili (cfr. all. n. 31):

minimo: € 1,83/mq; massimo: € 3,40/mq.

Sulla base di tali importi il valore di locazione del lotto sarebbe pertanto il seguente:

- minimo: mq 879,24 x € 1.83 = € 1.609,00/mese, pari ad un canone annuo minimo di € 19.308,00 circa;

- massimo: mq 879,24 x € 3,40 = € 2.989,42/mese, pari ad un canone annuo massimo di € 35.873,00 circa.

Alla luce di quanto sopra (non esprimendosi sull'opponibilità o meno del canone di locazione alla presente procedura, essendo questione di natura giuridica e non tecnica), si ritenere che il canone in essere sia notevolmente inferiore rispetto all'ordinario.

\* \* \* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 30 luglio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

#### **14. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria catastale;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Estratto di mappa con area evidenziata;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 Contratto di locazione;
- Allegato n. 10 L.E. n. 51/73 del 30.05.1973;
- Allegato n. 11 Autorizzazione di agibilità n. 51/1973 del 14.01.1978;
- Allegato n. 12 C.E. n. 100/84 del 05.12.1984;
- Allegato n. 13 Autorizzazione di agibilità n. 51/1973 del 14.01.1978;
- Allegato n. 14 C.E. n. 7/94 del 27.01.1994;
- Allegato n. 15 C.E. variante n. 65/94 del 04.06.1994;
- Allegato n. 16 Comunicazione Comune di Vigonza, prot. 3338 del 03.11.1999;
- Allegato n. 17 C.I.L.A. n. 01110170287-08062017-1126 del 01.09.2017;
- Allegato n. 18 C.I.L.A. n. 01110170287-04062019-1627 del 13.06.2019;
- Allegato n. 19 S.C.I.A. per l'agibilità n. 01110170287-09072019-0947 del  
17.07.2019;
- Allegato n. 20 C.D.U.;
- Allegato n. 21 Provenienza: Atto di compravendita del 12.10.1993;
- Allegato n. 22 Provenienza: Atto di compravendita del 09.11.1993;
- Allegato n. 23 Provenienza: Atto di fusione per incorporazione del 28.11.2011;

Allegato n. 24 Provenienza: Atto trasformazione società del 30.10.2019;

Allegato n. 25 Ispezione per dati anagrafici

Allegato n. 26 Ispezione per dati anagrafici

Allegato n. 27 Nota di Trascrizione del fallimento;

Allegato n. 28 Nota di Iscrizione ipoteca volontaria;

Allegato n. 29 Tabellari OMI;

Allegato n. 30 Tabellari Il Borsino Immobiliare;

Allegato n. 31 Tabellari Il Borsino Immobiliare per le locazioni.

\*\*\*\*\* \*\* \*



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

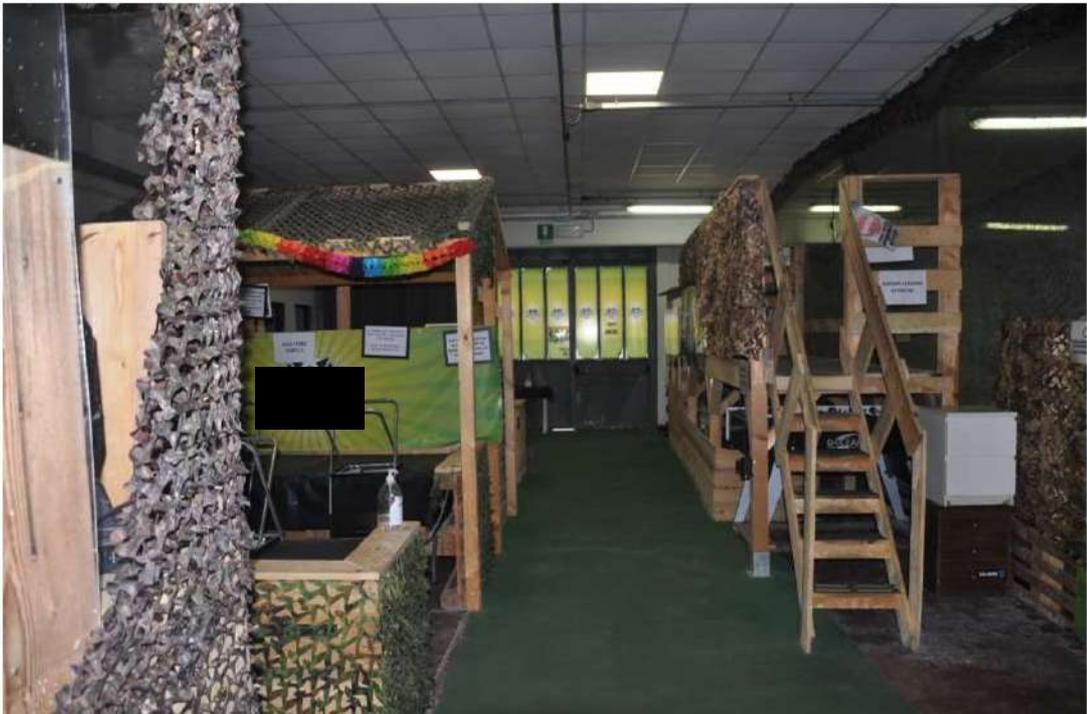


Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13

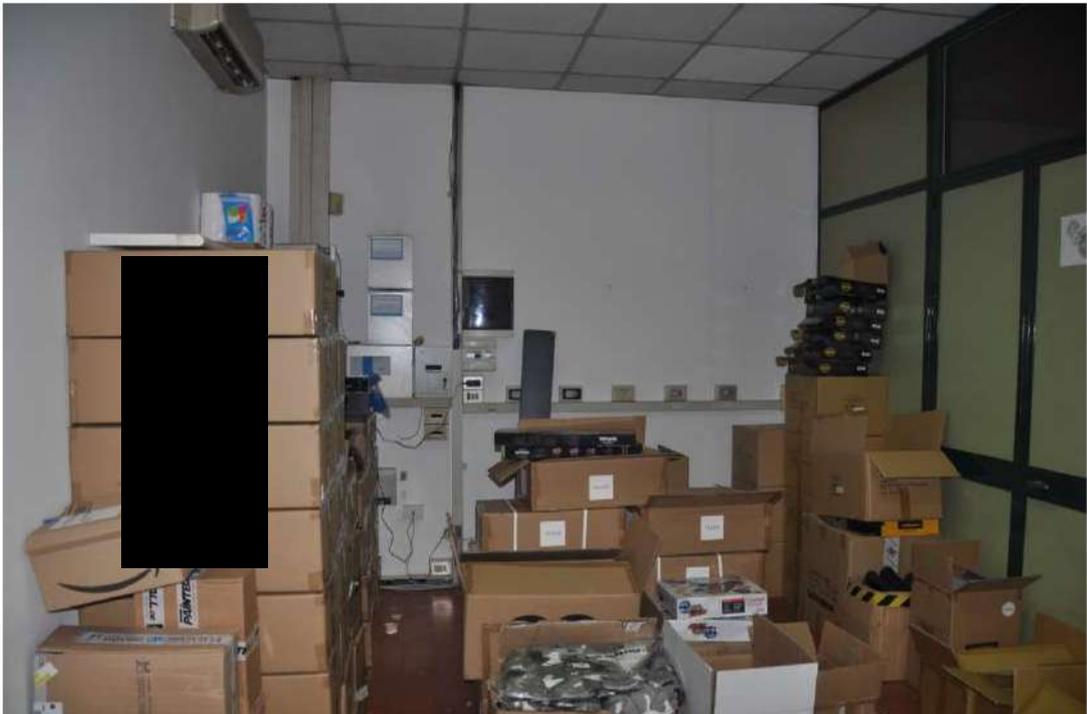


Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21

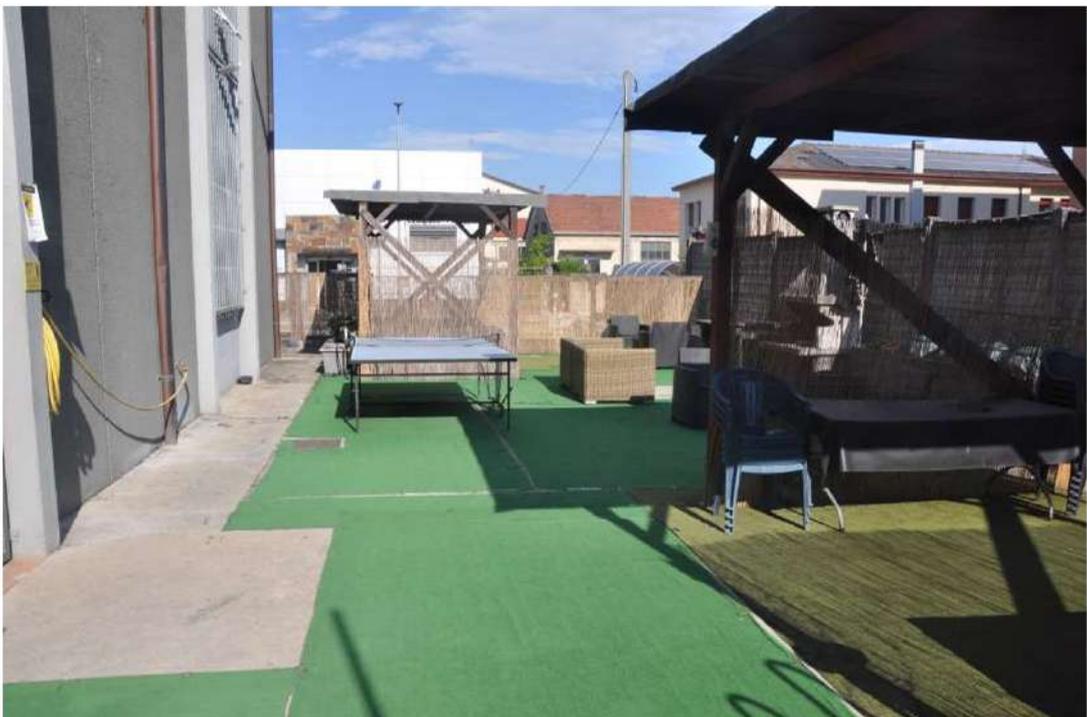


Foto n. 22