

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Finit Revalue S.p.A.

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 68/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/10/2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario: I.V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Capannone con tre magazzini accostati
a Casale di Scodosia (PD) via Veneto 1289.

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO LOTTO 1:

Magazzino a Ovest con ufficio interno

1. **Dati Catastali**
Intestatario:
[redacted] proprietà 1/1
Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/20214 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Estè, a nome della [redacted] i beni pignorati sono rimasti in proprietà della [redacted]
Catasto Fabbricati
- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, Foglio 13 Particella 125 Subalterno 2, Categoria D/8, rendita € 4.386,00, via Veneto piano t
Catasto Terreni:
- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)** , foglio 13, mappale 125, Ente Urbano, mq 5.700.
- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 14, mapp. 133, qualità prato, classe 3, superficie mq 40, reddito dominicale (deduz A10) € 0,15, reddito agrario € 0,10
2. **Stato di possesso:**
L' immobile è libero da persone, ma occupato da cose di varia natura.
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l' immobile è accessibile ai disabili.
4. **Creditori Iscritti:** Veneto Banca Soc. Coop. per A.; Equitalia Nomos SpA, [redacted] Veneto Banca SPA, Massa dei Creditori del fallimento di [redacted] BVG Credit Finance s.r.l.
5. **Comproprietari:**
Nessuno
6. **Misure Penali:** sentenza di fallimento
7. **Continuità delle trascrizioni:** non per il mapp. 133
8. **Prezzo:** da libero: € 144.348,00

Prezzo da occupato: -



INDICE SINTETICO LOTTO 2:

Magazzino centrale1. **Dati Catastali***Intestatario:*

[REDACTED] proprietà 1/1.

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/20214 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED] i beni pignorati sono rimasti in proprietà della [REDACTED]

Catasto Fabbricati

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, Foglio 13 Particella 125 Subalterno 3, Categoria D/8, rendita € 3.394,00, via Veneto piano t;

Catasto Terreni:

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 13, mappale 125, Ente Urbano, mq 5.700.

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 14, mapp. 133, qualità prato, classe 3, superficie mq 40, reddito dominicale (deduz A10) € 0,15, reddito agrario € 0,10

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è occupato senza titolo [REDACTED]

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l' immobile è accessibile ai disabili.4. **Creditori Iscritti:** Veneto Banca Soc. Coop. per A.; Equitalia Nomos SpA, [REDACTED]

Veneto Banca SPA, Massa dei Creditori del fallimento di [REDACTED]

[REDACTED] BVG Credit Finance s.r.l..

5. **Comproprietari:**

Nessuno

6. **Misure Penali:** sentenza di fallimento7. **Continuità delle trascrizioni:** non per il mapp. 1338. **Prezzo:** da libero: € 115.631,00

Prezzo da occupato: -

INDICE SINTETICO LOTTO 3:

Magazzino a Est1. **Dati Catastali**
Intestatario:

[REDACTED] proprietà 1/1.

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/20214 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED] i beni pignorati sono rimasti in proprietà della [REDACTED]

Catasto Fabbricati

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, Foglio 13 Particella 125 Subalterno 3, Categoria D/8, rendita € 3.394,00, via Veneto piano t;

Catasto Terreni:

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 13, mappale 125, Ente Urbano, mq 5.700.
- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 14, mapp. 133, qualità prato, classe 3, superficie mq 40, reddito dominicale (deduz A10) € 0,15, reddito agrario € 0,10

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è libero da persone ma occupato da cose.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l' immobile è accessibile ai disabili.4. **Creditori Iscritti:** Veneto Banca Soc. Coop. per A.; Equitalia Nomos SpA, [REDACTED]
Veneto Banca SPA, Massa dei Creditori del fallimento di [REDACTED]
[REDACTED] BVG Credit Finance s.r.l..5. **Comproprietari:**
Nessuno6. **Misure Penali:** sentenza di fallimento7. **Continuità delle trascrizioni:** non per il mapp. 1338. **Prezzo:** da libero: € 96.687,00

Prezzo da occupato: -



Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redige gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l' altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**, i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:

- Ø Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
- Ø Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Ø Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Ø Altri pesi o limitazioni d' uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Ø Iscrizioni
- Ø Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Ø Difformità urbanistico - edilizie
- Ø Difformità Catastali

Altre informazioni per l' acquirente, concernenti:

- Ø L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);
- Ø Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Ø Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Ø Eventuali Cause in corso
- Ø La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all' immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l' immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l' altezza interna utile, la composizione interna; ed



indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso,

quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l' onere di effettuarli.
 5. **INVII** altresì copia cartacea dell' elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.
 6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell' udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l' avvenuto adempimento.
 7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l' espletamento dell' incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all' atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
 8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l' esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
 9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
 10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l' invio delle copie alle parti.
- Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.
- Ove il debitore o l' occupante non collabori ovvero l' immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l' esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l' ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.
- L' esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all' espletamento dell' incarico affidatogli.



LOTTO 1

Beni in **CASALE DI SCODOSIA (PD)**
Capannone con tre magazzini accostati
 via Veneto 1289.
 Magazzino a Ovest con ufficio interno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/2014 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED] i beni pignorati sono rimasti in proprietà della [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati

Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, Foglio 13 Particella 125 Subalterno 2, Categoria D/8, rendita € 4.386,00, via Veneto piano t

Derivante da: divisione del 10/07/2002, pratica n. 207366 in atti dal 10/07/2002 divisione (n. 8636,1/2002)

Confini: il mappale 125 sub 2 confina a Nord, Sud ed Ovest con il terreno pertinenziale al mapp. 125, ad Est con il sub 3 .

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)** , foglio 13, mappale 125, Entè Urbano, mq 5.700.

Derivante: frazionamento in atti dal 29/11/1985 (n. 44780).

Confini: il mappale 125 confina a Nord ed Est con un canale di scolo, a Sud con via Veneto ed a Est con il mapp. 117.

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 14, mapp. 133, qualità prato, classe 3, superficie mq 40, reddito dominicale (deduz A10) € 0,15, reddito agrario € 0,10

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Derivante: frazionamento del 18/02/1980 in atti dal 20/03/1991 (n. 447.1/1980)

Confini: il mappale 133 confina a Nord ed Est con un canale di scolo, a Sud con via Veneto ed a Est con il mapp. 125.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità. Si sottolinea solo il fatto che il mappale 133 del foglio 14 è rimasto intestato alla medesima Ditta, ma con socio diverso [REDACTED]

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati dei beni citati nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita sono conformi con quanto presente in Catasto. Si precisa che il mappale 125 sub 1 indicato negli atti, coincide con il mappale 125 che costituisce un Ente Urbano.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare si trova nella zona industriale/artigianale del Comune di Casale di Scodosia (PD), piccola realtà di 4.800 abitanti nella parte Sud-Ovest della Provincia di Padova.

Caratteristiche zona: zona artigianale/industriale

Area urbanistica: zona artigianale/industriale

Servizi presenti nella zona: servizi primari

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale 18, nelle vicinanze l'autostrada A31.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero da persone ma occupato da oggetti di varia natura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/20214 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED]

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso in data 09/05/2007 rep. 61698/25590, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova sede di Este il 11/05/2007 RG 3183 RP 852, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 150.000,00, totale € 270.000,00, scadenza 7anni, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso in data 09/05/2007 rep. 61699/25591, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova sede di Este il 11/05/2007 RG 3184 RP 853, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 240.000,00, totale € 432.000,00, scadenza 7anni, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Treviso, sez. distaccata di Montebelluna in data 09/06/2009 rep. 930/2009, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. di Este in data 18/06/2009 RG 3605 RP 772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 112.568,14, tot. € 120.000,00, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Torino in data 26/11/2008 rep. 1747/2008, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. di Este in data 06/04/2009 RG 1836 RP 405, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 41.808,28 tot. € 88.496,04, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LG 46/99 e 193/01, emessa da [REDACTED] del 20/11/2008 rep. 114898 trascritta dal' Agenzia delle Entrate di Padova sez. di Este in data 23/12/2008 RG 7842 RP 1604, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 29.069,73 tot. € 58.139,46, ipoteca gravante solo sul mapp. 125 sub. 4 del foglio 13 Comune di Casale di Scodosia.

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Torino in data 25/11/2013, rep. n. 429/2013, trascritta all' Agenzia delle Entrate di Padova sez. Este il 10/03/2014 RG 995 RP 733, a favore di massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] in tale atto vengono coinvolti gli immobili pignorati.

- ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LG 46/99 e 193/01, emessa da [REDACTED] del 02/04/2010 rep. 103318/110 trascritta dal' Agenzia delle Entrate di Padova sez. di Este in data 16/04/2010 RG 2132 RP 452, a favore [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 457.554,08 tot. € 915.109,16, ipoteca gravante solo sul mapp. 125 sub. 4 del foglio 13 Comune di Casale di Scodosia.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Padova sez. Este in data 09/05/2024 ai n.ri 2587/1867 emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Ivrea (TO) in data 07/05/2024 al rep. 2587, a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Misure presenti nella sentenza di fallimento della [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di compravendita del 18/12/1989 al n. rep. 32312 Notaio Fulvio Vaudano di Padova, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este in data 15/01/1990 ai nn. 210/174.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di modifica della ragione sociale del 23/11/1992 rep. 1614/448 Notaio Remo Bassetti di Torino, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este il 14/12/1992 nn. 4853/3698. Si segnala che in tale atto è indicato solo il mapp. 125 del foglio 13 e non il mapp. 133 del foglio 14.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di modifica della ragione sociale del 20/03/2000 rep. 47679 Notaio Mario Quirico di Torino, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este il 11/04/2000 nn. 1621/1110. Si segnala che in tale atto è indicato solo il mapp. 125 del foglio 13 e non il mapp. 133 del foglio 14.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di modifica della ragione sociale del 29/06/2004 rep. 52819 Notaio Mario Quirico di Torino, registrato ma non trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L' edificio è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2841 del 23/12/1989 prot. 4599, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di costruzione di un capannone ad adibire a deposito mobili.

- Concessione n. 3202 del 08/08/1991, prot. 6388, intestata a [REDACTED] per variante alla C.E. n. 2841 del 23/12/1989 relativa ai lavori per la costruzione di un capannone da adibire a deposito mobili;

- Concessione edilizia n. 95/4221, pratica n. 309/15, prot. n. 95/0843 del 27/10/1995, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione per le opere non ancora ultimate relative al fabbricato ad uso deposito artigianale mobili, autorizzato con concessione edilizia n. 2841 del 23/12/1989 e successiva concessione in variante n. 3202 del 08/08/1991.

- Concessione edilizia n. 99/5410, pratica n. 442/04, prot. 99/2865 del 07/09/1999, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione complesso artigianale per ricavo di due depositi mobili.

- Concessione edilizia 00/5737, pratica n. 464/07, prot. 00/7734, del 21/12/2000, intestata a [REDACTED] per variante alla concessione edilizia n. 99/5410 del 07/09/1999;

- Concessione edilizia n. 01/5982, pratica n. 480/07, n. prot 01/7625, intestata [REDACTED], variante alle C.E. n. 99/5410 del 07/09/1999 e n. 00/5737 del 21/12/2000 relativa a ristrutturazione complesso artigianale per ricavo di due depositi mobili;

- Concessione edilizia n. 94/3863, pratica n. 287/01, prot. n. 93/7925, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento recinzione e formazione di n° 2 accessi carrai.

- Certificato di agibilità relativa alle pratiche 2841 – 3202 – 4221 – 5410 – 5737 – 5982, prot. 02/7740, del 18/07/2002 per ristrutturazione complesso artigianale per ricavo di tre depositi mobili, in via Veneto n° 41, 43, 45.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto ed ultimo stato concesso, si riscontrano le seguenti difformità:

- qualche variazione sulle aperture perimetrali;
- presenza di un box espositivo interno all' unità centrale.

Per rettificare tali difformità è necessaria una pratica in sanatoria il cui costo per un professionista può stimarsi in € 750,00 e massimo € 1.000,00 di sanzione amministrativa.

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.I. vigente
In forza della delibera:-	
Zona omogenea:	D1/19 zone produttive di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Descrizione: Capannone con tre magazzini accostati
Magazzino a Ovest con ufficio interno
Casale di Scodosia, via Veneto 1289.

**Quota e tipologia del diritto
di 1/1 proprietà di**

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/20214 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED], i beni pignorati sono rimasti in proprietà della [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva: Magazzino a Ovest mq 885,00
quota esterno promiscuo mq $3.428 \times 0,10/3 =$ mq 114,30

Superficie complessiva: mq 999,30

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: 1289

ha un'altezza utile interna: magazzino hm 5,10, i servizi e l' ufficio ml 2,70

L'intero complesso è composto da: 1 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: il capannone ha necessità di ristrutturazione soprattutto per quanto concerne i serramenti.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura materiale: elementi prefabbricati in cemento armato
condizioni: da ristrutturare

Struttura verticale materiale: telaio e tamponamenti in cemento armato
condizioni: da verificare

Struttura orizzontale materiale: elementi prefabbricati in cemento armato
condizioni: da verificare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Materiale: finestratura a nastro con telaio metallico composta da
elementi fissi in vetro ed elementi apribili; portoni di accesso
metallici; nei servizi igienici/ uffici /spogliatoi serramenti in alluminio
con vetro camera.
Condizioni: nel magazzino da sostituire, negli uffici/servizi
igienici/spogliatoi discrete



Porte interne	materiale: in legno tannurato condizioni: mediocri
Pavimentazione Interna	materiale: cemento nel magazzino e mattonelle in ceramica negli uffici e nei servizi igienici Condizioni: mediocri
Rivestimenti	Materiale: mattonelle in ceramica nei servizi igienici condizioni: discrete
Impianti:	
Elettrico	Tipologia: esterno condizioni: discrete
Termico	Tipologia: non presente nel magazzino, nei servizi igienici/spogliatoi/uffici split caldo/freddo, ma sono stati smontati e smaltiti condizioni: -
Idro-sanitario	Presente per i servizi igienici
Climatizzazione	Attualmente non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note:	

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO, c' erano nei servizi/spogliatoi/ufficio degli split.
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adequamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-
Note:	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o	Predisposizione
--------------------------------------	-----------------

climatizzazione	
-----------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:
1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;

3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;

4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.

2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verando: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino ad Ovest con ufficio interno	sup lorda di pavimento	885,00	1,00	885,00
quota esterno promiscuo	sup lorda di pavimento	3.428,00	0,10/3	114,30
Tot superficie commerciale				999,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sotto categoria: negozio e magazzino

Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2023

Zona: D

Tipo di destinazione: produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): 370-450

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

magazzino €/mq 350,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocri	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	



ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Ristorante ed alloggi turistici

- Caratteristiche posizionali: già considerata	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	1,00
- Livello di piano: terra	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: civile	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 35 annii	0,77
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,49

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

€/mq 350,00 x 0,49 = €/mq 172,00

mq 999,30 x €/mq 172,00 = € 171.880,00

Destinazione	Superficie Equivivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 1 capannone ad Ovest con ufficio interno	999,30	172,00	€ 171.880,00
			€ 171.880,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 171.880,00
Valore complessivo intero			€ 171.880,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 171.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
	Lotto 1	999,30	€ 171.880,00	€ 171.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (-) € 25.782,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 1.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio immobiliare è già stato diviso in 3 lotti minimi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" :

-

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 144.348,00

Prezzo di vendita della quota di 1/1

€ 144.348,00



LOTTO 2

Beni in **CASALE DI SCODOSIA (PD)**
Capannone con tre magazzini accostati
 via Veneto 1289
 Magazzino centrale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/2024 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED] i beni pignorati sono rimasti in proprietà della [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati

Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, Foglio 13 Particella 125 Subalterno 3, Categoria D/8, rendita € 3.394,00, via Veneto piano t

Derivante da: divisione del 10/07/2002, pratica n. 207366 in atti dal 10/07/2002 divisione (n. 8636,1/2002)

Confini: il mappale 125 sub 3 confina a Nord e Sud con il terreno pertinenziale al mapp. 125, ad Est con il sub 2 ed Ovest con il sub 4.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 13, mappale 125, Ente Urbano, mq 5.700.

Derivante: frazionamento in atti dal 29/11/1985 (n. 44780).

Confini: il mappale 125 confina a Nord ed Est con un canale di scolo, a Sud con via Veneto ed a Est con il mapp. 117.

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 14, mapp. 133, qualità prato, classe 3, superficie mq 40, reddito dominicale (deduz A10) € 0,15, reddito agrario € 0,10

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Derivante: frazionamento del 18/02/1980 in atti dal 20/03/1991 (n. 447.1/1980)

Confini: il mappale 133 confina a Nord ed Est con un canale di scolo, a Sud con via Veneto ed a Est con il mapp. 125.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono emerse difformità: non è stato dichiarato un box interno adibito a showroom. Per allineare stato di fatto e stato denunciato è necessaria una pratica di variazione catastale in cui costo è stimabile in € 500,00 comprensivi di diritti catastali.

Si sottolinea solo il fatto che il mappale 133 del foglio 14 è rimasto intestato alla medesima Ditta, ma con socio diverso [REDACTED]

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati dei beni citati nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita sono conformi con quanto presente in Catasto. Si precisa che il mappale 125 sub 1 indicato negli atti, coincide con il mappale 125 che costituisce un Ente Urbano.

I beni descritti risultano **UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare si trova nella zona industriale/artigianale del Comune di Casale di Scodosia (PD), piccola realtà di 4.800 abitanti nella parte Sud-Ovest della Provincia di Padova.

Caratteristiche zona: zona artigianale/industriale.

Area urbanistica: zona artigianale/industriale

Servizi presenti nella zona: servizi primari

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale 18, nelle vicinanze l'autostrada A31.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato senza titolo da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/2021 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della [REDACTED]

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
nessuno



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso in data 09/05/2007 rep. 61698/25590, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova sede di Este il 11/05/2007 RG 3183 RP 852, a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted], quota capitale € 150.000,00, totale € 270.000,00, scadenza 7anni, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso in data 09/05/2007 rep. 61699/25591, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova sede di Este il 11/05/2007 RG 3184 RP 853, a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted], quota capitale € 240.000,00, totale € 432.000,00, scadenza 7anni, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Treviso, sez. distaccata di Montebelluna in data 09/06/2009 rep. 930/2009, iscritta all' [redacted] [redacted] sez. di Este in data 18/06/2009 RG 3605 RP 772, a favore di [redacted] di Montebelluna, contro [redacted] [redacted], quota capitale € 112.568,14, tot. € 120.000,00, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Torino in data 26/11/2008 rep. 1747/2008, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. di Este in data 06/04/2009 RG 1836 RP 405, a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] quota capitale € 41.808,28, tot. € 88.496,04, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LG 46/99 e 193/01, emessa da [redacted] del 20/11/2008 rep. 114898 trascritta dal' Agenzia delle Entrate di Padova sez. di Este in data 23/12/2008 RG 7842 RP 1604, a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] quota capitale € 29.069,73 tot. € 58.139,46, ipoteca gravante solo sul mapp. 125 sub. 4 del foglio 13 Comune di Casale di Scodosia.

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Torino in data 25/11/2013, rep. n. 429/2013, trascritta all' Agenzia delle Entrate di Padova sez. Este il 10/03/2014 RG 995 RP 733, a favore di massa dei creditori del fallimento di [redacted] [redacted] in tale atto vengono coinvolti gli immobili pignorati.

ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LG 46/99 e 193/01, emessa da [redacted] del 02/04/2010 rep. 103318/110 trascritta dal' Agenzia delle Entrate di Padova sez. di Este in data 16/04/2010 RG 2132 RP 452, a favore [redacted] contro [redacted] [redacted] quota capitale € 457.554,08 tot. € 915.109,16, ipoteca gravante solo sul mapp. 125 sub. 4 del foglio 13 Comune di Casale di Scodosia.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Padova sez. Este in data 09/05/2024 ai n.ri 2587/1867

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 68/2024
emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Ivrea (TO) in data 07/05/2024 al rep. 2587, a
favore di [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto
della presente procedura esecutiva:

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Misure presenti nella sentenza di fallimento dello [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Per atto di compravendita del 18/12/1989 al n. rep. 32312 Notaio Fulvio Vaudano di Padova, trascritto
all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este in data 15/01/1990 ai nn. 210/174.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Per atto di modifica della ragione sociale del 23/11/1992 rep. 1614/448 Notaio Remo Bassetti di Torino,
trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este il 14/12/1992 nn. 4853/3698. Si segnala che in
tale atto è indicato solo il mapp. 125 del foglio 13 e non il mapp. 133 del foglio 14.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Per atto di modifica della ragione sociale del 20/03/2000 rep. 47679 Notaio Mario Quirico di Torino,
trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este il 11/04/2000 nn. 1621/1110. Si segnala che in
tale atto è indicato solo il mapp. 125 del foglio 13 e non il mapp. 133 del foglio 14.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Per atto di modifica della ragione sociale del 29/06/2004 rep. 52819 Notaio Mario Quirico di Torino,
registrato ma non trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este.



7. PRATICHE EDILIZIE:

L' edificio è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2841 del 23/12/1989 prot. 4599, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un capannone ad adibire a deposito mobili.

- Concessione n. 3202 del 08/08/1991, prot. 6388, intestata a [REDACTED] per variante alla C.E. n. 2841 del 23/12/1989 relativa ai lavori per la costruzione di un capannone da adibire a deposito mobili.

- Concessione edilizia n. 95/4221, pratica n. 309/15, prot. n. 95/0843 del 27/10/1995, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione per le opere non ancora ultimate relative al fabbricato ad uso deposito artigianale mobili, autorizzato con concessione edilizia n. 2841 del 23/12/1989 e successiva concessione in variante n. 3202 del 08/08/1991.

- Concessione edilizia n. 99/5410, pratica n. 442/04, prot. 99/2865 del 07/09/1999, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione complesso artigianale per ricavo di due depositi mobili.

- Concessione edilizia 00/5737, pratica n. 464/07, prot. 00/7734, del 21/12/2000, intestata a [REDACTED] per variante alla concessione edilizia n. 99/5410 del 07/09/1999;

- Concessione edilizia n. 01/5982, pratica n. 480/07, n. prot 01/7625, intestata a [REDACTED], variante alle C.E. n. 99/5410 del 07/09/1999 e n. 00/5737 del 21/12/2000 relativa a ristrutturazione complesso artigianale per ricavo di due depositi mobili;

- Concessione edilizia n. 94/3863, pratica n. 287/01, prot. n. 93/7925, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento recinzione e formazione di n° 2 accessi carrai.

- Certificato di agibilità relativa alle pratiche 2841 – 3202 – 4221 – 5410 – 5737 – 5982, prot. 02/7740, del 18/07/2002 per ristrutturazione complesso artigianale per ricavo di tre depositi mobili, in via Veneto n° 41, 43, 45.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra stato di fatto ed ultimo stato concessionato, si riscontrano le seguenti difformità:

- qualche variazione sulle aperture perimetrali;
- presenza di un box espositivo interno all' unità centrale.

Per rettificare tali difformità è necessaria una pratica in sanatoria il cui costo per un professionista può stimarsi in € 750,00 e massimo € 1.000,00 di sanzione amministrativa.

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	P.I. vigente
In forza della delibera:-	
Zona omogenea:	D1/19 zone produttive di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Descrizione: Capannone con tre magazzini accostati

Magazzino centrale

Casale di Scodosia, via Veneto 1289.

Quota e tipologia del diritto di 1/1 proprietà di

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/2024 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della [redacted] rimasti in proprietà della [redacted] i beni pignorati sono [redacted]

Eventuali comproprietari:
nessuno

Superficie complessiva: **Magazzino centrale mq 692,00**
quota esterno promiscuo mq $3.428 \times 0,10/3 =$ mq 114,30

Superficie complessiva: mq 806,30

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: 1289

ha un'altezza utile interna: magazzino hm 5,10, i servizi e l' ufficio ml 2,70

L'intero complesso è composto da: 1 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: il capannone ha necessità di ristrutturazione soprattutto per quanto concerne i serramenti.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: elementi prefabbricati in cemento armato
condizioni: da ristrutturare

Struttura verticale

materiale: telaio e tamponamenti in cemento armato
condizioni: da verificare

Struttura orizzontale

materiale: elementi prefabbricati in cemento armato
condizioni: da verificare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Materiale: finestratura a nastro con telaio metallico composta da



elementi fissi in vetro ed elementi apribili; portoni di accesso metallici; nei servizi igienici/ uffici /spogliatoi serramenti in alluminio con vetro camera.

Condizioni: nel magazzino da sostituire, negli uffici/servizi igienici/spogliatoi discrete

Porte interne	materiale: in legno tamburato condizioni: mediocri
Pavimentazione Interna	materiale: cemento nel magazzino e mattonelle in ceramica negli uffici e nei servizi igienici Condizioni: mediocri
Rivestimenti	Materiale: mattonelle in ceramica nei servizi igienici condizioni: discrete
Impianti:	
Elettrico	Tipologia: esterno condizioni: discrete
Termico	Tipologia: non presente nel magazzino, nei servizi igienici/spogliatoi/uffici split caldo/freddo, ma sono stati smontati e smaltiti condizioni: -
Idro-sanitario	Presente per i servizi igienici
Climatizzazione	Attualmente non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note:	

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO, c' erano nei servizi/spogliatoi/ufficio degli split.
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adequamento	-



Esiste la dichiarazione di conformità	
Note:	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es. principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.



- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino centrale	sup lorda di pavimento	692,00	1,00	692,00
quota esterno promiscuo	sup lorda di pavimento	3.428,00	0,10/3	114,30
Tot superficie commerciale				806,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sotto categoria: negozio e magazzino

Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2023

Zona: D

Tipo di destinazione: produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): 370-450

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione

dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurerà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

magazzino €/mq 350,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60



7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50] / 100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Ristorante ed alloggi turistici

- Caratteristiche posizionali: già considerata	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	1,00
- Livello di piano: terra	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: civile	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 35 anni	0,77
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	1,00
Il coefficiente complessivo risulta:	0,49

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

€/mq 350,00 x 0,49 = €/mq 172,00

mq 806,30 x €/mq 172,00 = € 138.684,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 1 capannone ad Ovest con ufficio interno	806,30	172,00	€ 138.684,00
Valore corpo			€ 138.684,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.684,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 138.684,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
	Lotto 2	806,30	€ 138.684,00	€ 138.684,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

(-) €20.803,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale:	(-) € 2.250
	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio immobiliare è già stato diviso in 3 lotti minimi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 115.631,00

Prezzo di vendita della quota di 1/1 € 115.631,00



LOTTO 3

Beni in **CASALE DI SCODOSIA (PD)**
Capannone con tre magazzini accostati
 via Veneto 1289
 Magazzino a Est

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/2014 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED] beni pignorati sono rimasti in proprietà della [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati

Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, Foglio 13 Particella 125 Subalterno 4, Categoria D/8, rendita € 2.750,00, via Veneto piano t

Derivante da: divisione del 10/07/2002, pratica n. 207366 in atti dal 10/07/2002 divisione (n. 8636,1/2002)

Confini: il mappale 125 sub 4 confina a Nord, Sud ed Est con il terreno pertinenziale al mapp. 125, ad Ovest con il sub 3.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 13, mappale 125, Ente Urbano, mq 5.700.

Derivante: frazionamento in atti dal 29/11/1985 (n. 44780).

Confini: il mappale 125 confina a Nord ed Est con un canale di scolo, a Sud con via Veneto ed a Est con il mapp. 117.

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 14, mapp. 133, qualità prato, classe 3, superficie mq 40, reddito dominicale (deduz A10) € 0,15, reddito agrario € 0,10

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Derivante: frazionamento del 18/02/1980 in atti dal 20/03/1991 (n. 447.1/1980)

Confini: il mappale 133 confina a Nord ed Est con un canale di scolo, a Sud con via Veneto ed a Est con il mapp. 125.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.
Si sottolinea solo il fatto che il mappale 133 del foglio 14 è rimasto intestato alla medesima Ditta, ma con socio diverso [REDACTED]

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati dei beni citati nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita sono conformi con quanto presente in Catasto. Si precisa che il mappale 125 sub 1 indicato negli atti, coincide con il mappale 125 che costituisce un Ente Urbano.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare si trova nella zona industriale/artigianale del Comune di Casale di Scodosia (PD), piccola realtà di 4.800 abitanti nella parte Sud-Ovest della Provincia di Padova.

Caratteristiche zona: zona artigianale/industriale

Area urbanistica: zona artigianale/industriale

Servizi presenti nella zona: servizi primari

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale 18, nelle vicinanze l'autostrada A31.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero da persone ma occupato da oggetti di varia natura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2013 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/20214 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della Ditta [REDACTED]

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:



4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso in data 09/05/2007 rep. 61698/25590, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova sede di Este il 11/05/2007 RG 3183 RP 852, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 150.000,00, totale € 270.000,00, scadenza 7anni, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso in data 09/05/2007 rep. 61699/25591, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova sede di Este il 11/05/2007 RG 3184 RP 853, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 240.000,00, totale € 432.000,00, scadenza 7anni, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Treviso, sez. distaccata di Montebelluna in data 09/06/2009 rep. 930/2009, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. di Este in data 18/06/2009 RG 3605 RP 772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 112.568,14, tot. € 120.000,00, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Torino in data 26/11/2008 rep. 1747/2008, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. di Este in data 06/04/2009 RG 1836 RP 405, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 41.808,28 tot. € 88.496,04, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LG 46/99 e 193/01, emessa da [REDACTED] del 20/11/2008 rep. 114898 trascritta dal' Agenzia delle Entrate di Padova sez. di Este in data 23/12/2008 RG 7842 RP 1604, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 29.069,73 tot. € 58.139,46, ipoteca gravante solo sul mapp. 125 sub. 4 del foglio 13 Comune di Casale di Scodosia.

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Torino in data 25/11/2013, rep. n. 429/2013, trascritta all' Agenzia delle Entrate di Padova sez. Este il 10/03/2014 RG 995 RP 733, a favore di massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] in tale atto vengono coinvolti gli immobili pignorati.

- ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LG 46/99 e 193/01, emessa da [REDACTED] S.p.A. del 02/04/2010 rep. 103318/110 trascritta dal' Agenzia delle Entrate di Padova sez. di Este in data 16/04/2010 RG 2132 RP 452, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quota capitale € 457.554,08 tot. € 915.109,16, ipoteca gravante solo sul mapp. 125 sub. 4 del foglio 13 Comune di Casale di Scodosia.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto a Padova sez. Este in data 09/05/2024 ai n.ri 2587/1867 emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Ivrea (TO) in data 07/05/2024 al rep. 2587, a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Misure presenti nella sentenza di fallimento della [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale: no
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
- Millesimi di proprietà: -
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
- Attestazione Prestazione Energetica: -
- Indice di prestazione energetica: -
- Note Indice di prestazione energetica: -
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
- Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di compravendita del 18/12/1989 al n. rep. 32312 Notaio Fulvio Vaudano di Padova, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este in data 15/01/1990 ai nn. 210/174.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di modifica della ragione sociale del 23/11/1992 rep. 1614/448 Notaio Remo Bassetti di Torino, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este il 14/12/1992 nn. 4853/3698. Si segnala che in tale atto è indicato solo il mapp. 125 del foglio 13 e non il mapp. 133 del foglio 14.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di modifica della ragione sociale del 20/03/2000 rep. 47679 Notaio Mario Quirico di Torino, trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este il 11/04/2000 nn. 1621/1110. Si segnala che in tale atto è indicato solo il mapp. 125 del foglio 13 e non il mapp. 133 del foglio 14.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di modifica della ragione sociale del 29/06/2004 rep. 52819 Notaio Mario Quirico di Torino, registrato ma non trascritto all' Agenzia delle Entrate di Padova, sez. Este.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- L' edificio è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:
- Concessione Edilizia n. 2841 del 23/12/1989 prot. 4599, intestata a [REDACTED]



Residua potenzialità edificatoria:

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ UZONISTICA.

Descrizione: Capannone con tre piazzini accostati

Magazzino a Est

Casale di Scodosia, via Veneto 1239.

Quota e tipologia del diritto

di 1/1 proprietà di

Con la Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2012 emessa dal Tribunale di Torino al rep. 429/13 e trascritta il 10/03/20214 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova servizio di pubblicità immobiliare di Este, a nome della [redacted] rimasti in proprietà della [redacted], i beni pignorati sono [redacted]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva: Magazzino a Est mq 559,00

quota esterno promiscuo mq $3,128 \times 0,19/3 =$ mq 114,30

Superficie complessiva: mq 673,30

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: 1239.

ha un'altezza utile interna: magazzino hm 5,10, i servizi e l'ufficio ml 2,70

L'intero complesso è composto da: 1 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: il capannone ha necessità di ristrutturazione soprattutto per quanto concerne i serramenti.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: elementi prefabbricati in cemento armato
condizioni: da ristrutturare

Struttura verticale

materiale: telaio e tamponamenti in cemento armato
condizioni: da verificare

Struttura orizzontale

materiale: elementi prefabbricati in cemento armato
condizioni: da verificareComponenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Materiale: finestratura a nastro con telaio metallico composta da elementi fissi in vetro ed elementi apribili; portoni di accesso metallici; nei servizi igienici/uffici/spogliatoi serramenti in alluminio con vetro camera.

Condizioni: nel magazzino da sostituire, negli uffici/servizi igienici/spogliatoi discrete



Porte interne	materiale: in legno tamburato condizioni: mediocri
Pavimentazione Interna	materiale: cemento nel magazzino e mattonelle in ceramica negli uffici e nei servizi igienici Condizioni: mediocri
Rivestimenti	Materiale: mattonelle in ceramica nei servizi igienici condizioni: discrete
Impianti:	
Elettrico	Tipologia: esterno condizioni: discrete
Termico	Tipologia: non presente nel magazzino, nei servizi igienici/spogliatoi/uffici split caldo/freddo, ma sono stati smontati e smaltiti condizioni: -
Idro-sanitario	Presente per i servizi igienici
Climatizzazione	Attualmente non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note:	

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO, c' erano nei servizi/spogliatoi/ufficio degli split.
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-
Note:	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o	Predisposizione
--------------------------------------	-----------------

climatizzazione	
-----------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata, come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino ad Est	sup lorda di pavimento	559,00	1,00	559,00
quota esterno promiscuo	sup lorda di pavimento	3.428,00	0,10/3	114,30
Tot superficie commerciale				673,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sotto categoria: negozio e magazzino

Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2023

Zona: D

Tipo di destinazione: produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): 370-450

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Agenzie di zona; annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
magazzino €/mq 350,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desunti dalla seguente tabella; quelli scelti per l'omogeneizzazione del valore medio rispetto alle indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell'immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	



ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Ristorante ed alloggi turistici

- Caratteristiche posizionali: già considerata	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	1,00
- Livello di piano: terra	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: civile	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 35 anni	0,77
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,49

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

€/mq 350,00 x 0,49 = €/mq 172,00

mq 673,30 x €/mq 172,00= € 115.808,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto 3 capannone ad Ovest con ufficio interno	673,30	172,00	€ 115.808,00
Valore corpo			€ 115.808,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.808,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 115.808,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1</i>
	Lotto 3	673,30	€ 115.808,00	€ 115.808,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (-) € 17.371,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 1.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio immobiliare è già stato diviso in 3 lotti minimi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

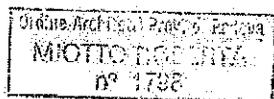
Prezzo di vendita del lotto nello stato "ceduto"	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 96.687,00
Prezzo di vendita della quota di 1/1	€ 96.687,00

Allegati

- Titolo di provenienza
- Documentazione fotografica
- Documenti catastali
- Ispezione ipotecaria
- Ispezione Ufficio del Registro per contratti di locazione
- Documentazione urbanistica
- Licenze edilizie

Data generazione 25/07/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberta Miotto



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberta Miotto".

