

Tribunale di MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE
R.G. 514-1/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: dott.ssa BURRONI DIANA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
VIA BENVENUTO CELLINI

Unità immobiliari in fabbricato condominiale



Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Immobili in Comune di NOVENTA PADOVANA – Via Benvenuto Cellini

Unità immobiliari in fabbricato condominiale:

Nel complesso immobiliare denominato "Residence Gli Aceri", con accesso alla parte residenziale da Via Benvenuto Cellini e accesso alla parte commerciale-direzionale dalla Via Guglielmo Marconi, a parte del Lotto 5, le seguenti lotti immobiliari:

- LOTTO 1: negozio (enoteca/bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa
- LOTTO 2: negozio con autorimessa
- LOTTO 3: negozio (sarà libero da giugno 2025)
- LOTTO 4: negozio
- LOTTO 5: negozio (bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa (occupato)
- LOTTO 6: ufficio
- LOTTO 7: ufficio
- LOTTO 8: monolocale con autorimessa
- LOTTO 9: monolocale con autorimessa
- LOTTO 10: monolocale con autorimessa
- LOTTO 11: monolocale con autorimessa
- LOTTO 12: autorimessa

Unitamente ai detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Cod.Civ..

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1

LOTTO 1

Negozio (enoteca/bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	6	1018	28	-	C/1	5	118m ²	Totale: 135 m ²	Euro 2.315,79	VIA GUGLIELMO MARCONI n. 120 Interno A Piano S1-T VARIAZIONE del 12/09/2016 Pratica n. PD0142495 in atti dal 12/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 58599.1/2016)
2	6	1018	12	-	C/6	2	38m ²	Totale: 41 m ²	Euro 80,46	VIA BENVENUTO CELLINI n. SNC Lotto 5 Piano S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/05/2018 Pratica n. PD0085018 in atti dal 18/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 42071.1/2018)

Confini da nord ed in senso orario:

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale: SI - Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso l'immobile rileva che rispetto alla planimetria catastale che riporta un unico ambiente open space + bagno, sono state realizzate delle pareti mobili in vetro che hanno frazionato, di fatto, l'ambiente, in 2 spazi.

Il bene è comunque trasferibile e sarà cura del futuro aggiudicatario aggiornare la scheda catastale a propria cura e spese, previa domanda per sanatoria edilizia.

La consistenza complessiva non è cambiata,

Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

LOTTO 7 Ufficio

Identificato al catasto Fabbricati:

➤ Intestazione: [REDACTED]

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	6	1018	34	-	A/10	1	2,5 vani	Totale: 53 m ²	Euro 755,32	VIA GUGLIELMO MARCONI n. 120/A Lotto 5 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/05/2018 Pratica n. PD0085195 in atti dal 18/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 42134.1/2018)

Confini da nord ed in senso orario:

➤ Dell'ufficio: altra U.I.U. sub. 33; vano scala comune; affaccio su parti comuni per due lati

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale: SI - Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso l'immobile rileva che rispetto alla planimetria catastale che riporta un unico ambiente open space + bagno, sono state realizzate delle pareti mobili in vetro che hanno frazionato, di fatto, l'ambiente, in 2 spazi.

Il bene è comunque trasferibile e sarà cura del futuro aggiudicatario aggiornare la scheda catastale a propria cura e spese, previa domanda per sanatoria edilizia.

La consistenza complessiva non è cambiata,

Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

LOTTO 8 Monocale + autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati:

➤ Intestazione: [REDACTED]

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da

Note generali: nessuna

2. Stato di possesso:

➤ **LOTTO 1: negozio (enoteca/bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa**

Gli immobili sono nella disponibilità della Liquidazione giudiziale

➤ **LOTTO 2: negozio con autorimessa**

Gli immobili sono nella disponibilità della Liquidazione giudiziale

➤ **LOTTO 3: negozio**

Il contratto di locazione con la sig.ra [REDACTED] anziché arrivare a scadenza naturale, è stato consensualmente risolto in via anticipata e **l'immobile sarà libero da giugno 2025.**

➤ **LOTTO 4: negozio**

Gli immobili sono nella disponibilità della Liquidazione giudiziale

➤ **LOTTO 5: negozio (bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa**

Gli immobili sono locati alla società [REDACTED] qui rappresentata dal Sig. [REDACTED] con contratto di locazione.

La locazione avrà durata dal 01. 12.2010 al 30.11.2016, ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, rinnovabile tacitamente per la stessa durata se non interviene disdetta tramite raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza; alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78.

Per gli anni 2011 e 2012 il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 20.000,00/anno più IVA. Dal 01.01.2013 il canone annuo sarà pari ad Euro 22.000,00 più IVA. A decorrere dall'inizio del quarto anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione. Il canone deve essere pagato in numero dodici rate anticipate mensili di importo pari ad un dodicesimo del canone annuo entro il giorno cinque di ogni mese.

Sono interamente a carico del Conduttore le spese condominiali di ordinaria manutenzione e pulizia parti comuni.

Si allega copia del contratto di locazione in calce alla presente.

➤ **LOTTO 6: ufficio**

Gli immobili sono nella disponibilità della Liquidazione giudiziale

➤ **LOTTO 7: ufficio**

Gli immobili sono nella disponibilità della Liquidazione giudiziale

➤ **LOTTO 8: monocale con autorimessa**

Gli immobili sono nella disponibilità della Liquidazione giudiziale

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** con atto 22/12/2022 del tribunale ordinario di Padova Repertorio 3311/2022 trascritta a Padova il 20/06/2023 - Registro Particolare 3577 Registro Generale 22605
Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Totale ipoteca: € 85.000,00
Capitale € 61.245,46
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]

3.2.2 *Pignoramenti*: Nessuna

3.2.3 *Altre trascrizioni*:

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** con atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 14/09/2023 n. 545 trascritto a Padova il 24/10/2023 ai nn. 72678/54595- Registro Particolare 27744 Registro Generale 39093

3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti*: nessuna

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio al 20/11/2009

- [REDACTED]
Con atto antecedenti al ventennio.

Gli originari immobili edificati sul lotto originario sono stati demoliti e si è proceduto alla riedificazione dell'attuale complesso edilizio.

Proprietario dal 20/11/2009 al 27/03/2019

- [REDACTED]
[REDACTED]
In forza di atto in data 20 novembre 2009 n.1845 Rep.Notaio [REDACTED] registrato a Roma 1 in data 25 novembre 2009 al n.40162 Serie 1T e trascritto a Padova in data 30 novembre 2009 ai nn.45658/25459 e annotato a Padova in data 14 dicembre 2009 ai nn.47574/9835

Proprietario dal 27/03/2019 e attuale proprietario

- [REDACTED]
In forza di atto di acquisto a rogito del dott. [REDACTED] in data 27/03/2019 n. 195222/67386, registrato a Padova il 01/04/2019 n. r.p. 8081 n. r.g. 12862
Copia dell'atto si allega alla presente.

5. DESCRIZIONE:

5.1 Descrizione generale dell'immobile condominiale:

Gli immobili oggetto di valutazione sono siti in Noventa Padovana, comune della provincia di Padova in Veneto, parte integrante dell'area metropolitana del capoluogo. Situata a otto chilometri ad est dal centro di Padova, Noventa rappresenta una vera e propria cintura tra la vicina città e la Riviera del Brenta. Posizione geografica, comunanza di vicende storiche e,

soprattutto, la presenza di un gruppo di ville venete di grande rilievo rendono, infatti, Noventa l'ultimo paese della Riviera, posto a chiusura dell'itinerario suggestivo che dalla Laguna di Venezia giunge a Padova.

La presenza di ville nel territorio ne ha notevolmente condizionato lo sviluppo urbanistico: Noventa, infatti, non ha un vero e proprio centro e la popolazione si addensa sia nei pressi di Camin e Ponte di Brenta, a ridosso di Padova, sia verso Stra con il quartiere Oltrebrenta.

Il complesso, che ospita gli immobili oggetto di valutazione, sorge in Via Benedetto Cellini, angolo Via Guglielmo Marconi, in ambito condominiale di recente realizzazione. Si tratta di una recente edificazione (2010/2011) in zona di espansione.

Ottimo è il collegamento con l'autostrada E70 e A13.

Il complesso condominiale è costituito da più edifici destinati principalmente a residenza con piano interrato destinato ad autorimesse. Gli immobili oggetto di valutazione sono posti nell'edificio a nord prospiciente il parcheggio pubblico.

L'edificio condominiale, ove fanno parte gli immobili oggetto di valutazione, di due piani fuori terra, con tetto a falde, presenta facciate intonacate superiormente verniciate. Si segnala la mancanza di alcune finiture quali i controsoffitti degli spazi coperti condominiali.

5.2 Descrizione dei Lotti:

LOTTO 1

negozio (enoteca/bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa

Negozi (enoteca/bar) posto al piano terra con accesso da vetrina, protetta da galleria pedonale fronte parcheggio. Dispone di ampio locale, retro, wc disabili disimpegno e piccolo ripostiglio al piano terra e, collegato con scala interna ad uso esclusivo, di ampio magazzino con spogliatoio e wc per gli addetti al piano interrato.

L'accesso al bene avviene anche tramite accesso al piano interrato da corsello di manovra.

Il negozio, completamente libero da arredi dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile e porte in legno tamburato.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

È compreso nel lotto ampia autorimessa al piano interrato, adiacente al bene e con accesso da corsello di manovra. Dispone di basculante a protezione dell'accesso.

LOTTO 2

Negozi con autorimessa

Negozi posti al piano terra con doppio accesso da vetrina. Dispone di n.6 vetrine maggiormente protette da galleria pedonale poste ad angolo verso passaggi pedonali condominiali.

Internamente non sono più presenti le separazioni dei locali riportati in scheda catastale ad eccezione di alcuni tavolati in cartongesso originariamente utilizzati come camerini.

È presente il bagno in dotazione con relativo antibagno.

Dispone di pavimenti ceramici e controsoffitto in cartongesso. Le porte interne sono in legno tamburato.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

È compreso nel lotto ampia autorimessa al piano interrato, adiacente al bene e con accesso da corsello di manovra. Dispone di basculante a protezione dell'accesso.

LOTTO 3 Negozio

Negozio posto al piano terra con doppio accesso da vetrina protetta da galleria pedonale condominiale. Dispone di n.4 vetrine maggiormente protette da galleria pedonale poste ad angolo verso passaggi pedonali condominiali. È costituito da unico grande locale e dispone di bagno disimpegnato. E' presente un ripostiglio non indicato in scheda catastale.

Dispone di pavimenti ceramici e controsoffitto in cartongesso ispezionabile. Le porte interne sono in legno tamburato.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

Attualmente l'immobile è utilizzato come negozio per parrucchieri.

LOTTO 4 Negozio

Negozio posto al piano terra con accesso da vetrina protetta da galleria pedonale condominiale. Dispone di singola vetrina protette da galleria pedonale condominiale. È costituito da unico grande locale e dispone di bagno disimpegnato.

Dispone di pavimenti ceramici e controsoffitto in cartongesso ispezionabile. Le porte interne sono in legno tamburato.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

LOTTO 5 Negozio (bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa

Negozio (attualmente utilizzato come bar) posto al piano terra con doppio accesso da vetrina, protetta da galleria pedonale fronte parcheggio. Dispone di ampio locale, retro, doppio wc disimpegnati e piccolo ripostiglio al piano terra e, collegato con scala interna ad uso esclusivo, di ampio magazzino collegato a due magazzini e due ripostigli di superficie minore.

L'accesso al bene avviene anche tramite accesso al piano interrato da corsello di manovra tramite disimpegno.

Il negozio dispone di area esterna verandata ad uso esclusivo accessibile direttamente dagli spazi interni.

Il negozio dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile e non, porte in legno tamburato. Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

È compreso nel lotto ampia autorimessa al piano interrato, posta nelle vicinanze del bene e con accesso da corsello di manovra. Dispone di basculante a protezione dell'accesso.

È compreso nel lotto ampia autorimessa al piano interrato, posta nelle vicinanze del bene e con accesso da corsello di manovra. Dispone di basculante a protezione dell'accesso.

LOTTO 6 Ufficio

Ufficio posto al piano primo con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

È composto da ampio ingresso, 2 ambienti disimpegnati da pareti divisorie in vetro, bagno

disimpegnato, areato ed illuminato naturalmente composto da wc, bidet e lavabo, oltre ad un piccolo terrazzo.

Attualmente sono presenti pareti di divisione interne, vetrate e non, non rappresentate in scheda castale.

L'ufficio dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile, porte in legno tamburato.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

L'immobile risulta libero da persone ma occupato con arredi.

LOTTO 7 **Ufficio**

Ufficio posto al piano primo con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

È composto da ampio ingresso, un ambiente disimpegnati da pareti divisorie in vetro da cui si accede ad un piccolo terrazzo, bagno disimpegnato, areato ed illuminato naturalmente composto da wc, bidet e lavabo.

Attualmente sono presenti pareti di divisione interne, vetrate e non, non rappresentate in scheda castale.

L'ufficio dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile, porte in legno tamburato.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

L'immobile risulta libero da persone.

LOTTO 8 **Monocale con autorimessa**

Monocale posto al piano primo con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

È composto da unico locale e bagno disimpegnato, areato ed illuminato naturalmente composto da wc, bidet e lavabo.

L'unità dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile, porte in legno tamburato. Internamente si ha un'altezza pari a 270 cm.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

Completa il lotto autorimessa posta al piano interrato, accessibile da vano scala comune e da corsello di manovra. L'accesso è protetto da porta basculante.

LOTTO 9 **Monocale con autorimessa**

Monocale posto al piano primo con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

È composto da unico locale e bagno disimpegnato, areato ed illuminato naturalmente composto da wc, bidet e lavabo.

L'unità dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile, porte in legno tamburato. Internamente si ha un'altezza pari a 270 cm.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

Completa il lotto autorimessa posta al piano interrato, accessibile da vano scala comune e da corsello di manovra. L'accesso è protetto da porta basculante. Attualmente l'autorimessa è occupato da residui delle lavorazioni edili precedenti.

LOTTO 10

Monocale con autorimessa

Monocale posto al piano primo con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

Diversamente da quanto rappresentato in scheda catastale, l'unità è composta da ampio ingresso, da cui si accede a due locali minori di cui uno cieco. È presente unico bagno disimpegnato ma cieco composto da wc, bidet e lavabo.

L'unità dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile, porte in legno tamburato. Internamente si ha un'altezza pari a 270 cm.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

Completa il lotto autorimessa posta al piano interrato, accessibile da vano scala comune e da corsello di manovra. L'accesso è protetto da porta basculante.

LOTTO 11

Monocale con autorimessa

Monocale posto al piano primo con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

L'unità è composta da unico ampio locale e da un bagno cieco disimpegnato.

L'unità dispone di pavimenti ceramici, controsoffitto ispezionabile, porte in legno tamburato. Internamente si ha un'altezza pari a 270 cm.

Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e la regolarità dello stesso. Tale attività è demandata al futuro acquirente.

Completa il lotto autorimessa posta al piano interrato, accessibile da vano scala comune e da corsello di manovra. L'accesso è protetto da porta basculante.

LOTTO 12

Autorimessa

Autorimessa posta al piano interrato, accessibile da vano scala comune e da corsello di manovra. L'accesso è protetto da porta basculante.

6. REGOLARITA' EDILIZIA: SI, in parte da sanare per piccole difformità

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i lotti oggetto di valutazione è stata realizzata in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n.5283, in data 10 gennaio 2008, inizio lavori in data 14 gennaio 2008, come da denuncia presentata al Comune di Noventa Padovana in data 15 gennaio 2008, progressivo n.0000845 e successiva denuncia di inizio attività in variante presentata in data 20

ottobre 2009;

- Denuncia di Inizio Attività n.208/2009 in data 25 gennaio 2010;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n.39/2010, in data 24 marzo 2010, Protocollo n.05737/2010;

Per le porzioni immobiliari in contratto è stata rilasciata autorizzazione di agibilità in data 24 marzo 2010, con decorrenza in pari data;

In data 29 novembre 2018 veniva presentata presso il Comune di Noventa Padovana, pratica edilizia segnalazione certificata di inizio attività (art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n.160) per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale;

Con Prot. N.1746 del 28 gennaio 2019 il Comune di Noventa Padovana emetteva - divieto di prosecuzione attività - scia - pratica edilizia n.2018/212 - cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale;

In data 14 febbraio 2019 veniva presentata nuovamente presso il Comune di Noventa Padovana, ulteriore pratica edilizia segnalazione certificata di inizio attività (art.22 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 art. 19, legge 07/08/1990 n. 241 artt. 5 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale, contenente le modifiche richieste dalla Pubblica Amministrazione indicate nella nota dell'ente Prot. N.1746 del 28 gennaio 2019;

Lo scrivente ha interpellato il Comune di Noventa Padovano il quale comunicava, via pec, in data 24.09.2024, che non sono mai stati pagati ne il contributo di costruzione ne oneri come da prospetto indicato nella pratica di cambio d'uso da uffici a residenziale. (seguono note specifiche per i lotti interessati)

Successivamente, non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire.

In calce alla presente sono allegate copia delle certificazioni energetiche redatte nel 2018 e ancora in corso di validità.

LOTTO 1: negozio con autorimessa

Nella pratica edilizia del 2010 (DIA) non sono riportati i tramezzi di separazione del piano interrato Sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto, a cura e spese del futuro aggiudicatario.

LOTTO 2: negozio con autorimessa

Le pareti indicate in scheda catastale non sono più presenti. Tuttavia non erano mai state indicate in nessuna pratica edilizia. Dovrà essere aggiornata solo la scheda catastale da parte del futuro aggiudicatario del bene, a propria cura e spese.

LOTTO 3: negozio

E' stata realizzata una piccola parete per la formazione di un piccolo ripostiglio. Tuttavia non erano mai state indicate in nessuna pratica edilizia.

LOTTO 4: negozio

E' conforme a quanto autorizzata. La parete interna realizzata in cartongesso è facilmente removibile.

LOTTO 5: negozio

La distribuzione interna dei locali coincide con quanto autorizzato.

Il conduttore ha realizzato un dehor coperto in luogo del giardino esclusivo indicato nella planimetria catastale e nella pratica edilizia.

La verifica della regolarità edilizia di tale manufatto dovrà essere fatta dal futuro aggiudicatario del bene. Il dehor non è riportato nella scheda catastale ed è stato realizzato dal conduttore.

LOTTO 6: ufficio

All'interno dell'immobile sono state realizzate pareti di separazione dei locali (vetrate e non).

Sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto, a cura e spese del futuro aggiudicatario del bene.

LOTTO 7: ufficio

All'interno dell'immobile sono state realizzate pareti di separazione dei locali (vetrate e non).

Sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto, a cura e spese del futuro aggiudicatario del bene.

LOTTO 8: monocale con autorimessa – sub.262

Conforme alle pratiche edilizie e catastali. Tuttavia, come già detto, dovranno essere corrisposti al Comune di Noventa Padovana, per l'immobile in oggetto, il pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, pro-quota, mai pagato da chi ha richiesto il cambio d'uso (circa 3.000,00 + rivalutazione ed interessi) – Tali costi oltre a quelli professionali per la presentazione/integrazione della pratica sono a carico del futuro aggiudicatario.

LOTTO 9: monocale con autorimessa – sub 263

Conforme alle pratiche edilizie e catastali. Tuttavia, come già detto, dovranno essere corrisposti al Comune di Noventa Padovana, per l'immobile in oggetto, il pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, pro-quota, mai pagato da chi ha richiesto il cambio d'uso. (circa 3.000,00 + rivalutazione ed interessi) - Tali costi oltre a quelli professionali per la presentazione/integrazione della pratica sono a carico del futuro aggiudicatario.

LOTTO 10: monocale con autorimessa – sub. 264

Parzialmente conferme alla pratica per cambio d'uso da ufficio a residenziale. (circa 3.000,00 + rivalutazione ed interessi) - Tali costi oltre a quelli professionali per la presentazione/integrazione della pratica sono a carico del futuro aggiudicatario.

All'interno dell'immobile sono state realizzate pareti di separazione dei locali (vetrate e non).

Sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto, a cura e spese del futuro aggiudicatario del bene.

Inoltre, come già detto, dovranno essere corrisposti al Comune di Noventa Padovana, per l'immobile in oggetto, il pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, pro-quota, mai pagato

da chi ha richiesto il cambio d'uso. (circa 3.000,00 + rivalutazione ed interessi) - Tali costi oltre a quelli professionali per la presentazione/integrazione della pratica sono a carico del futuro aggiudicatario.

LOTTO 11: monolocale con autorimessa – sub. 265

Parzialmente conferme alla pratica per cambio d'uso da ufficio a residenziale.

All'interno dell'immobile le pareti divisorie riportate nella pratica edilizia non sono mai state realizzate, mentre è stato eliminato un bagno.

Sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto, a cura e spese del futuro aggiudicatario del bene.

Inoltre, come già detto, dovranno essere corrisposti al Comune di Noventa Padovana, per l'immobile in oggetto, il pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, pro-quota, mai pagato da chi ha richiesto il cambio d'uso.

LOTTO 12: autorimessa

Conforme alla pratica edilizia ed alla scheda catastale.

7. CONSISTENZA:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" del compendio immobiliare, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, **da considerarsi pertanto indicativa e non vincolanti ai fini della vendita**, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balconi 1/3, cantine/magazzini 1/4, etc), viene di seguito riportata:

LOTTO 1: negozio (enoteca/bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio – SUB 28				135,00
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	118,50	100%	118,50
Magazzino piano interrato	sup lorda di pavimento	67,00	25%	16,50
Autorimessa – SUB 12	sup lorda di pavimento	41,00	100%	41,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 2: negozio con autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio – SUB 29				93,00
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	93,00	100%	93,00
Autorimessa – SUB. 11	sup lorda di pavimento	34,00	100%	34,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 3: negozio

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio – SUB 30				73,00
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	73,00	100%	73,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 4: negozio

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio – SUB 31				44,00
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	44,00	100%	44,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 5: negozio (bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio – SUB 32				168,50
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	126,50	100%	126,50
Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	79,50	25%	20,00
Magazzino piano interrato	sup lorda di pavimento	87,00	25%	22,00
Autorimessa – SUB 25	sup lorda di pavimento	54,00	100%	54,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 6: ufficio

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio – SUB 33				74,00
Ufficio piano primo	sup lorda di pavimento	70,50	100%	70,50
Terrazzo	sup lorda di pavimento	13,50	25%	3,50

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 7: ufficio

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio – SUB 34				53,00
Ufficio piano primo	sup lorda di pavimento	50,00	100%	50,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,00	25%	3,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 8: Monocale con autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Monocale – SUB 262				59,00
Monocale piano primo	sup lorda di pavimento	59,00	100%	59,00
Autorimessa – SUB 17	sup lorda di pavimento	25,00	100%	25,00

LOTTO 9: Monocale con autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Monocale – SUB 263				77,00
Monocale piano primo	sup lorda di pavimento	77,00	100%	77,00
Autorimessa – SUB 13	sup lorda di pavimento	29,00	100%	29,00

LOTTO 10: Monocale con autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Monocale – SUB 264				92,00
Monocale piano primo	sup lorda di pavimento	92,00	100%	92,00
Autorimessa – SUB 9	sup lorda di pavimento	27,00	100%	27,00

LOTTO 11: Monocale con autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Monocale – SUB 265				73,00
Monocale piano primo	sup lorda di pavimento	73,00	100%	73,00

Autorimessa – SUB 27	sup lorda di pavimento	24,00	100%	24,00
-----------------------------	------------------------	-------	------	--------------

LOTTO 12: autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa – SUB. 14	sup lorda di pavimento	27,00	100%	27,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

8. VALUTAZIONE DEI LOTTI

8.1 Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di PADOVA e Provincia", edito dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2023 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbero godere di **BUONA** appetibilità per il contesto in cui sono inserite, dotate dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati sia ad uffici che a residenza. La valutazione ha già tenuto conto del livello delle finiture e della destinazione d'uso delle rispettive unità.
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera e senza vincolo di locazione in corso;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: NOVENTA PADOVANA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 1

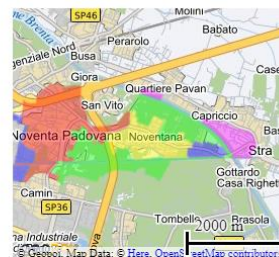
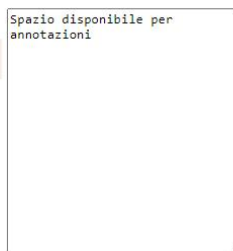
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1450	L	4,2	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3,3	4,3	L
Box	Normale	650	750	L	1,9	2,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1450	L	3,9	4,8	L

Stampa

Legenda



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: terziaria

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: NOVENTA PADOVANA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 1

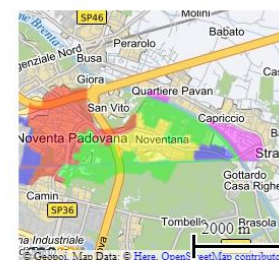
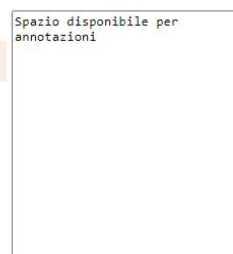
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1150	1400	L	4,6	5,5	L

Stampa

Legenda



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: NOVENTA PADOVANA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 1

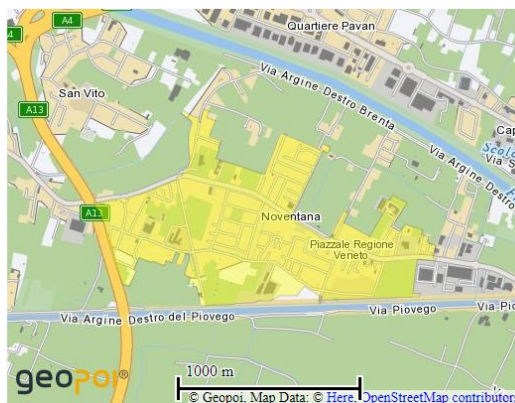
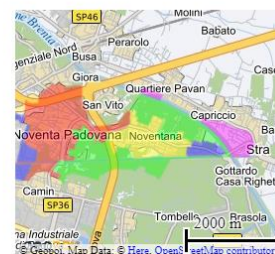
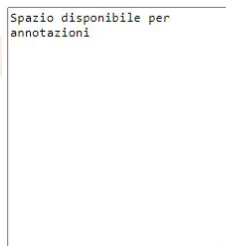
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1400	1700	L	5,5	7	L

Stampa

Legenda



8.3 VALUTAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1: negozio (enoteca/bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 1			
Negozio	135,00 mq	1.400,00 mq	189.000,00 €
Autorimessa	41,00 mq	650,00 mq	26.650,00 €
			215.650,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 32.347,50

Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

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

Per arrotondamento: € 183.300,00

LOTTO 2: negozio con autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 2			
Negozio	93,00 mq	1.400,00 mq	130.200,00 €
Autorimessa	34,00 mq	650,00 mq	22.100,00 €
			152.300,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 22.845,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" Per arrotondamento: € 129.400,00

LOTTO 3: negozio

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 3			
Negozio	73,00 mq	1.400,00 mq	102.200,00 €
			102.200,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 15.330,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 3 – considerato libero per la procedura:

Per arrotondamento: € 86.870,00

LOTTO 4: negozio con autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 4			
Negozio	44,00 mq	1.400,00 mq	61.600,00 €
			61.600,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 9.240,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 4

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

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

Per arrotondamento: € 52.000,00

LOTTO 5: negozio (bar) con magazzino al piano interrato e autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 5			
Negozio	168,50 mq	1.400,00 mq	235.900,00 €
Autorimessa	54,00 mq	650,00 mq	35.100,00 €
			271.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 40.650,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 5 – nello stato occupato:

Ulteriore abbattimento del valore per immobile occupato del 20%:

Per arrotondamento: € 184.000,00

LOTTO 6: ufficio

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 6			
Ufficio	74,00 mq	1.150,00 mq	85.100,00 €
			85.100,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 12.765,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 6

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

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

Per arrotondamento: € 67.800,00

LOTTO 7: ufficio

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 7			
Ufficio	53,00 mq	1.150,00 mq	60.950,00 €
			60.950,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 7:

➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 9.142,50

Prezzo base d'asta del LOTTO 7

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

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

Per arrotondamento: € 51.800,00

LOTTO 8: monocale con autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 8			
Monocale	59,00 mq	1.100,00 mq	64.900,00 €
Autorimessa	25,00 mq	650,00 mq	16.250,00 €
			81.150,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 8:

➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 12.172,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 8

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

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

Per arrotondamento: € 68.900,00

LOTTO 9: monocale con autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 9			
Monocale	77,00 mq	1.100,00 mq	84.700,00 €
Autorimessa	29,00 mq	650,00 mq	18.850,00 €
			103.550,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 9:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 15.500,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 9

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Per arrotondamento: € 88.000,00

LOTTO 10: monocale con autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 10			
Monocale	92,00 mq	1.000,00 mq	92.000,00 €
Autorimessa	27,00 mq	650,00 mq	17.550,00 €
			109.550,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 10:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 16.432,50

Prezzo base d'asta del LOTTO 10

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Per arrotondamento: € 93.150,00

LOTTO 11: monocale con autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 11			
Monocale	73,00 mq	1.000,00 mq	73.000,00 €
Autorimessa	24,00 mq	650,00 mq	15.600,00 €
			88.600,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 11:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 13.290,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 11

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Per arrotondamento: € 75.300,00

LOTTO 12: autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 12	27,00 mq	650,00 mq	17.550,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 12:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 2.632,50

Prezzo base d'asta del LOTTO 12

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Per arrotondamento: € 14.900,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria

Documentazione edilizia reperita presso il Comune di Noventa Padovana

Rilievo fotografico

Milano - 28/10/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino