

TRIBUNALE DI PADOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]
[REDACTED]

Nr. Ruolo: 94/2024

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: **Dott. Gilberto BERTIN**

ESPERTO: **Ing. Leonardo VINANTE**

Nell'ambito della procedura in epigrafe il Curatore, precedendolo con una informale nomina verbale del 01-10-2024, il 04-11-2024 conferiva formalmente allo scrivente l'incarico di stimare il valore di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di *San Giorgio in Bosco* (PD) in Via Sega n. 1717/B, come di seguito sinteticamente identificato al catasto di Padova:

NCEU: Fg. 10, Partic. 744, - Sub. 14, Cat. A/3.

S	Pag.02- <i>Rapporto Introduttivo</i>
O	Pag.02- <i>RELAZIONE</i>
M	Pag.02- <i>A - Beni Immobili: Descrizione stato di fatto</i>
M	Pag.05- <i>Elementi identificativi catastali</i>
A	Pag.06- <i>B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni: Provenienza – Proprietà</i>
R	Pag.07- <i>Diritti – Vincoli – Oneri</i>
I	Pag.07- <i>C - Determinazione Valore immobili</i>
O	Pag.08- <i>Stima degli immobili</i>
	Pag.08- <i>D - Formalità Pregiudizievoli</i>

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Sulla base delle informazioni fornite dal Curatore, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, prendendo a riferimento la Relazione Ventennale al 18-12-2024 del Notaio ██████████ ██████████ di Padova (in allegato), assunte tutte le informazioni circa la regolarità edilizia all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Giorgio in Bosco, l'Esperto, a seguito dell'azione del Curatore che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura il giorno 09-10-2024 alle ore 12.30, alla presenza del Curatore stesso. In tale occasione lo scrivente ispezionava i luoghi individuando i beni della liquidazione giudiziale.

RELAZIONE

A – BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un **Appartamento** (P. 1°), con **Centrale termica** (P.T.) e **Corte comuni**, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare sviluppato su due piani fuori terra.

L'unità residenziale è sita nel Comune di San Giorgio in Bosco (PD), al civico 1717/B di Via Sega.

L'immobile, ubicato in una zona a NordEst del territorio comunale a prevalente carattere agricolo, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, ha accesso carroia/pedonale dalla pubblica via attraverso un'area di uso promiscuo, con accesso pedonale all'unità in esame mediante scala esterna.

Composizione

L'unità abitativa si estende su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T.: Centrale Termica comune;

P.1° (Sl=126,82; h=2,95): Ingresso, Pranzo, Cucina, Soggiorno, Ripostiglio, N. 2 Camere, Bagno;

P.1° (Sl=6,26): Terrazza.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: portoncino ingresso in legno-vetro, porte in legno tamburato, finestre in legno-vetro, pavimento piastrellato - legno nelle Camere e Soggiorno, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato, Bagno piastrellato a parete; impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio e caldaia in Centrale Termica comune al P.T., impianto elettrico ed impianto idrico esistenti; nessuna utenza è in essere. Nel Ripostiglio permane il muretto-parapetto ed il foro dell'originario vano scale di collegamento col P.T.; il foro risulta tamponato a pavimento con pannelli in legno truciolare portanti. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente discrete.

La Centrale Termica comune presenta pavimento inCls. grezzo, muri in parte intonacati ed in parte con forati di laterizio grezzi, solaio di copertura di laterizio grezzo.

Finiture esterne: copertura in tegole, lattoneria in parte in rame ed in parte in acciaio verniciato, pareti intonacate e tinteggiate, avvolgibili in plastica ai fori, fori su lato Nord e Ovest con controfinestre in alluminio-vetro, terrazza piastrellata con parapetti in ferro battuto, scala d'accesso in marmo con parapetti in ferro battuto, porta Centrale Termica in acciaio verniciato; area esterna comune

in piccola parte pavimentata con piastrelle – per la maggior parte tenuta incolta, recinzione con rete metallica, cancello carraio a due ante in acciaio verniciato. Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione, con l'area esterna che necessita di sfalcio dell'erba ed il cancello carraio che appare con un'anta non bene incardinata.

Occupazione

Il lotto risulta in disponibilità alla ditta fallita.

Destinazione Urbanistica

Come riportato nell'atto di provenienza (in allegato), relativamente all'area di sedime e pertinenza del complesso immobiliare di cui fa parte il bene della procedura, si precisa che non è necessario allegare all'atto di trasferimento il Certificato di Destinazione Urbanistica perché detta area, in quanto stabilmente destinata al servizio del complesso immobiliare stesso, costituisce pertinenza del medesimo (in conformità a quanto disposto dall'art. 817 c.c.)

Regolarità edilizia

In base alle risultanze dell'indagine dell'Ufficio Accesso Atti del Comune di San Giorgio in Bosco, l'unità immobiliare di cui alla presente procedura è stata oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 5/1973 del 18-01-1973,
 - * Autorizzazione di Abitabilità N. 5/1973 del 23-10-1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 648 del 27-06-1995,
 - * Richiesta di Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 10342 del 13-07-2001;risultano decorsi i termini, senza interruzione degli organi competenti, per la formazione del Silenzio/Assenso.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure stru-

mentali, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato.

In allegato si produce l'Attestato di Prestazione Energetica del 30-07-2016 (valido fino al 30-07-2026) a firma dell'Ing. ██████████ che classifica l'**Unità immobiliare di Classe F**.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Padova:

Catasto Fabbricati: Comune San Giorgio in Bosco,

Intestato: ██████████ - 1/1 Proprietà

Unità Immobiliare: Fg. **10**, Partic. **74**, Sub. **14**, Cat. **A/3**, Cl. **2**, Cons. **6** vani,

R.C. 418,33 , P.1, Via Sega n. 1741,

Deriva da: - Divisione-Fusione del 04-07-2016 n. 45897.1/2016.

Catasto Terreni: Comune San Giorgio in Bosco,

Fg. **10**, Partic. **74**, Sup. 6683 mq, Qual. Ente Urbano.

Deriva da: - Tipo mappale del 09-11-2022 n. 125168.1/2022;

- Tipo mappale del 04-07-2016 n. 111464.1/2016.

Per quanto catastalmente descritto i beni del Lotto risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto.

Confini

- Fabbricato: Sud-Ovest-Nord- Scoperto;

- Terreno: Sud- Via Sega; Ovest- Partic. NCT 391; Nord- Partic. NCT 392.

B – PROVENIENZA-PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI-ONERI

Dalla Relazione ventennale del Notaio ██████████ di Padova si ricava la

seguinte situazione alla data del 18-12-2021 presso l' Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 27-03-1973, Atto Notaio ██████████ di Cittadella Rep.

4998, **trascritto** a PD il 21-04-1973 ai nn. 8320/6904,

l'immobile in oggetto passava a ██████████

Per **Successione** in morte di ██████████ deceduto il 13-07-2006, Denuncie reg. a Cittadella ai n. 200 Vol. 2007 – n. 296 Vol. 2008 – N. 374 Vol. 2009 – N. 268 Vol. 9990, **trascritte** a PD rispettivamente il 17-09-2007 ai nn.

49619/25865 – il 25-09-2008 ai nn. 41649/24504 – il 10-09-2009 ai nn.

34939/20006 – il 15-09-2011 ai nn. 34136/21202, con **Accettazione tacita di eredità** trascritta a PD il 02-11-2011 ai nn. 39867/24801,

la quota dei beni del de cuius passava a ██████████

Per **Successione** in morte di ██████████ deceduto il 27-02-2013, Denuncia reg. a Cittadella al n. 341 Vol. 9990, **trascritta** a PD il 24-08-2017 ai nn.

33641/21718, con **Accettazione tacita di eredità** trascritta a PD il 21-09-

2016 ai nn. 32124/20801, devoluta per **Testamento** pubblicato il 09-09-2013

Rep. 47382 Notaio ██████████ di Cittadella e trascritto a PD il 12-09-2013 ai nn. 27867/18858,

la quota dei beni del de cuius passava a ██████████

Per **Compravendita** del 24-07-2018, Atto Notaio ██████████ di Solesino Rep.

1430, **trascritto** a PD il 26-07-2018 ai nn. 29674/18996,

l'immobile in oggetto passava a ██████████ di stato civile libero.

Non sono stati rilevati passaggi ulteriori.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni della procedura includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e aree comuni, in particolare dei Beni Comuni Non Censibili individuati catastalmente con Fg. 10, Partic. 74,

- Sub. 15, Centrale Termica, P.T, comune ai Sub. 11-12-13-14;
- Sub. 16, Corte, P.T, Comune ai Sub. 12-14.

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Interessando i medesimi beni oggetto della presente, con **Sentenza** del 10-07-2024 n. 118/2024 del Tribunale di Padova veniva dichiarata la **Liquidazione giudiziale** n. 94/2024 di [REDACTED]

Si precisa che la [REDACTED] risulta cancellata dal Registro Imprese di Padova in data 02-08-2023.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla liquidazione giudiziale è stato rilevato.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni della procedura, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto derivante dal

- **Vincolo di destinazione d'uso** del 28-02-1983 Rep. 20799 Notaio [REDACTED] di Cittadella, **trascritto** a PD il 11-03-1983 ai nn. 4806/3925.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con

criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non si è a conoscenza di rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, *considerando la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un 15% del valore di mercato dell'immobile*, per l'estensione delle parti comuni, per le superfici indicate, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per l'ubicazione - l'accessibilità - l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superficie lorda

- Appartamento (h=2,95) P.1°	mq	126,82
- Terrazza P.1° mq 6,26 x 0,25 =	mq	1,56
Superficie lorda commerciale =	mq	128,38

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 950,00 x 128,38 mq =	€	121.961,00
VALORE DI MERCATO Lotto	€	121.961,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	-	18.294,15
TOTALE VALORE Lotto (arrot.)	€	103.700,00
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/1 Lotto	€	103.700,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni descritti, dalla Relazione Ventennale del Notaio [REDACTED] si

ricavano le seguenti formalità pregiudizievoli alla data del **18-12-2024** presso l'Agenzia Entrate - Uff. di Padova Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 26-07-2018 ai nn. 29678/5433, a garanzia di Mutuo fondiario del 24-07-2018 Rep. 1431 Notaio ██████████ di Solesino (PD), a favore di ██████████
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** del 28-07-2022 ai nn. 32310/6372, in virtù di Atto amministrativo del 27-07-2022 Rep. 4302/7722 Agenzia delle Entrate Riscossione, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione /contro ██████████
- **Ipoteca giudiziale** del 23-11-2022 ai nn. 48040/9487, in virtù di Decreto Ingiuntivo del 26-10-2022 Rep. 757/2022 Tribunale di Padova, a favore di ██████████ /contro ██████████

TRASCRIZIONI

- **Sentenza dichiarativa Apertura di Liquidazione Giudiziale** del 24-07-2024 ai nn. 28662/20448, in virtù di atto giudiziario del 10-07-2024 Rep. 94/2024 Tribunale di Padova, a favore Massa dei Creditori di ██████████ /contro ██████████

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 19 gennaio 2025

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1** - *Documenti fotografici*: n. 10 foto;
- 2** - *Documenti catastali*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 74) e NCEU (Partic. 74/14), Elenco Sub. ed Elaborato Planim. (Partic. 654), Planimetrie (Partic. 74/14);
- 3** - *Documenti urbanistico-edilizi*: L.E. N. 5/1973 con Elaborati grafici (Planimetria – Pianta P.1° - Sez.), Autorizzazione di Abitabilità N. 5/1973, C.E. in Sanatoria N. 648 del 27-6-1995 con Elaborati grafici (Pianta P.T. e P.1°), Richiesta Certificato Abitabilità Prot. 10342 del 13-7-2001 con Planimetria catastale vigente;
- 4** - *Documenti. ipotecari, per proprietà e diritti*: Relazione Ventennale Notaio ██████████ al 18-12-2024, Atto di provenienza del 24-7-2018 con A.P.E. del 30-7-2016.