

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA DI FALLIMENTO N° 33/2022

GIUDICE DELEGATO

dott.ssa MANUELA ELBURGO

CURATORE


dott. PAOLO PAROLIN

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA DEI BENI IMMOBILI

dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Febbraio 2024




INDICE

PREMESSA	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI - DIVISIONE IN LOTTI.....	4
DIRITTO PERIZIATO – QUALITÀ – UBICAZIONE	5
DITTA INTESTATA – DIRITTI PERIZIATI	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE – VARIAZIONI E REGOLARITÀ CATASTALE - CONFINI	5
ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE.....	5
VARIAZIONI CATASTALI.....	6
REGOLARITÀ DELL'IDENTIFICAZIONE DEL CENSIMENTO CATASTALE.....	7
CONFINI.....	7
DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI LOTTI	8
NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER	8
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
AGIBILITÀ.....	9
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).....	9
CONCLUSIONI – TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI.....	9
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI IMMOBILI – RISULTANZE ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. – CATASTALI - ANAGRAFICHE	9
PROVENIENZA DEI BENI.....	9
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO.....	9
OCCUPAZIONE - PRELAZIONE	11
DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI – QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA, DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA	11
VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	11
VINCOLI ED ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE	11
STIMA DEL VALORE	12

ALLEGATI

- AII. 1** - ESTRATTO DI MAPPA, VISURA, PLANIMETRIA, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI
AII. 2 – ESTRATTO CONTO BILANCIO PREVENTIVO RELAX S.R.L. ANNO 2022 (COME FORNITO DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE)
AII. 3 – ISPEZIONI RR.II.
AII. 4 – FOTO

PREMESSA

Con sentenza depositata in cancelleria in data 9-05-202 è stato dichiarato **fallimento della società Relax S.r.l.** in liquidazione, con sede in Padova Via Trieste, 49 codice fiscale 02274260286, legalmente rappresentata dai liquidatori Mioni Piergiorgio e Basso Bruno.

Su incarico del Curatore fallimentare e successivamente alla presa d'atto da parte del G.D. ho proceduto alla stesura del presente documento. In esso sono descritti e stimati i beni immobili all'attivo fallimentare.

In data 19-02-2024 il G.E. dott.ssa Maiolino ha autorizzato un aggiornamento della perizia per tenere conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare. Il presente documento rappresenta pertanto un aggiornamento della perizia già elaborata con l'unico scopo di aggiornare il valore di mercato dei beni.

▪ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI - DIVISIONE IN LOTTI**

LOTTO UNICO

Intera proprietà di un locale ad uso posto auto coperto - N.C.E.U. fg. **94** mapp. **616**, sub. **106** - situato al piano primo sotto strada dell'immobile a destinazione commerciale denominato *Epicentro*, in via Venezia 90 a Padova, la cui consistenza catastale è di **m² 12**. L'unità partecipa alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C..

Intera proprietà di un locale ad uso posto auto coperto - N.C.E.U. fg. **94** mapp. **616**, sub. **107** - situato al piano primo sotto strada dell'immobile a destinazione commerciale denominato *Epicentro*, in via Venezia 90 a Padova, la cui consistenza catastale è di **m² 12**. L'unità partecipa alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C..

Intera proprietà di un locale ad uso posto auto coperto - N.C.E.U. fg. **94** mapp. **616**, sub. **108** - situato al piano primo sotto strada dell'immobile a destinazione commerciale denominato *Epicentro*, in via Venezia 90 a Padova, la cui consistenza catastale è di **m² 16**. L'unità partecipa alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C..

DIRITTO PERIZIATO – QUALITÀ – UBICAZIONE

LOTTO UNICO

Intera proprietà di un locale ad uso posto auto coperto - N.C.E.U. fg. **94** mapp. **616**, sub. **106** - situato al piano primo sotto strada dell'immobile a destinazione commerciale denominato *Epicentro*, in via Venezia 90 a Padova, la cui consistenza catastale è di **m² 12**. L'unità partecipa alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C..

Intera proprietà di un locale ad uso posto auto coperto - N.C.E.U. fg. **94** mapp. **616**, sub. **107** - situato al piano primo sotto strada dell'immobile a destinazione commerciale denominato *Epicentro*, in via Venezia 90 a Padova, la cui consistenza catastale è di **m² 12**. L'unità partecipa alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C..

Intera proprietà di un locale ad uso posto auto coperto - N.C.E.U. fg. **94** mapp. **616**, sub. **108** - situato al piano primo sotto strada dell'immobile a destinazione commerciale denominato *Epicentro*, in via Venezia 90 a Padova, la cui consistenza catastale è di **m² 16**. L'unità partecipa alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C..

DITTA INTESTATA – DIRITTI PERIZIATI

Relax S.r.l. in liquidazione, con sede in Padova Via Trieste, 49 codice fiscale 02274260286, legalmente rappresentata dai liquidatori Mioni Piergiorgio e Basso Bruno – **Intera piena proprietà**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – VARIAZIONI E REGOLARITÀ CATASTALE - CONFINI

▪ **ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE**

Intera piena proprietà – unità immobiliari identificate al :

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U. – Comune di Padova, via Venezia, 90
fg. **94**, mapp. **616**

sub. z.c. cat. cl. cons. rend.

Posto auto coperto – piano S1	106	2	C/6	5	m ² 12	39,66
Posto auto coperto – piano S1	107	2	C/6	5	m ² 12	39,66
Posto auto coperto – piano S1	108	2	C/6	5	m ² 16	52,89

Comproprietà artt. 1117 e segg. del C.C.

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U. – Comune di Padova, via Venezia, 90

fg. **94**, mapp. 616, sub. **1** – aree di manovra; sub. **2** – rampe e scale esterne; sub. **3** – vano scale interno - B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CATASTO TERRENI – N.C.T. – Comune di Padova, via Venezia, 90

fg. **94** mapp. **616**, Ente Urbano, di ha 0. are 50. ca 12.

▪ ***VARIAZIONI CATASTALI***

N.C.E.U. fg. **94**, mapp. **616** – sub. **106**

- variazione del 05-08-2013 pratica n. PD0318849 in atti dal 05-08-2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 265692.1/2013)

– variazione toponomastica del 5-12-2018 pratica n. PD0201328 in atti dal 5-12-2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D’UFFICIO (n. 100029.1/2018)

N.C.E.U. fg. **94**, mapp. **616** – sub. **107**

- variazione del 05-08-2013 pratica n. PD0318849 in atti dal 05-08-2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 265692.1/2013)

– variazione toponomastica del 5-12-2018 pratica n. PD0201330 in atti dal 05-12-2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D’UFFICIO (n. 100031.1/2018)

N.C.E.U. fg. **94**, mapp. **616** – sub. **108**

- variazione del 05-08-2013 pratica n. PD0318849 in atti dal 05-08-2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 265694.1/2013)

– variazione toponomastica del 5-12-2018 pratica n. PD0201331 in atti dal 05-12-2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D’UFFICIO (n. 100032.1/2018)

N.C.T. fg. 94, mapp. 616

- variazione del 05-08-2013 pratica n. PD0318848 in atti dal 05-08-2013 BONIFICA
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10431.1/2013)

▪ ***REGOLARITÀ DELL’IDENTIFICAZIONE DEL CENSIMENTO CATASTALE***

L’identificazione ed il censimento catastale dei beni è formalmente regolare. Tuttavia si è riscontrata un’errata rappresentazione grafica del sub 106 che è stata corretta procedendo ad un suo adeguamento attraverso la presentazione di un DOCFA.

▪ ***CONFINI***

dell’intero complesso immobiliare (Fg. 94, mapp. 616)

a Nord con via Venezia

a Sud con mapp. 620

a Est con mapp. 617

a Ovest con mapp. 337 e 450 del Fg. 93

del posto auto coperto (Fg. 94, mapp 616, sub. 106)

subb. 2, 105, 107

del posto auto coperto (Fg. 94, mapp 616, sub. 107)

subb. 2, 106, 108

del posto auto coperto (Fg. 94, mapp 616, sub. 108)

subb. 2, 107

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI LOTTI

L'immobile condominiale "*Epicentro*" del quale fanno parte le unità oggetto di stima è un fabbricato a destinazione commerciale, sito in via Venezia, 90 (zona Stanga) la cui costruzione risale ai primi anni '2000. Esso si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un piano interrato (h = 2,40) destinato a parcheggio in cui sono collocati i posti auto oggetto della presente perizia. L'immobile è dotato di ascensore. La dotazione impiantistica, relativa ai posti auto oggetto di perizia, comprende l'impianto di illuminazione condominiale. L'ingresso carrabile al piano interrato avviene attraverso idonee rampe accessibili da via Venezia.

Nel suo complesso lo stabile e, nello specifico, il piano interrato ove sono ubicati i posti auto oggetto di perizia, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Al momento del sopralluoghi i posti auto sono risultati essere nella disponibilità della proprietà.

CONSISTENZA

- **posto auto** (Fg. 94, mapp 616, sub. 106)

Al piano primo sotto strada con altezza m 2,40: per complessivi m² 12

- **posto auto** (Fg. 94, mapp 616, sub. 107)

Al piano primo sotto strada con altezza m 2,40: per complessivi m² 12

- **posto auto** (Fg. 94, mapp 616, sub. 108)

Al piano primo sotto strada con altezza m 2,40: per complessivi m² 16

NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER

▪ **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nell'attuale vigente P.I. l'immobile condominiale "*Epicentro*" ricade in zona territoriale omogenea D3 "*polifunzionale della ricerca e dell'innovazione*".

▪ **REGOLARITÀ EDILIZIA**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova (pratica 2022/14447) in data 23-12-2022 mi sono stati recapitati (con email) i seguenti documenti riferiti all'immobile condominiale nel suo complesso:

- concessione edilizia n.5218/99 del 26 giugno 2000;
- variante in corso d'opera pratica n. 6517/00 del 11-05-2001;
- denuncia di inizio attività pratica n. 4831/01 del 03-09-2001;
- variante in corso d'opera pratica n. 371/02 del 28-05-2002;
- denuncia di inizio attività pratica n. 3311/02 del 14-06-2002;
- denuncia di inizio attività pratica n. 3837/02 del 12-07-2002;
- denuncia di inizio attività pratica n. 4042/02 del 19-07-2002;

▪ **AGIBILITÀ**

Gli immobili sono agibili per gli effetti di:

- richiesta di agibilità pratica n. 6077/02 del 05-11-2002

▪ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Non pertinente.

▪ **CONCLUSIONI – TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI**

Per quanto verificato nel corso dei sopralluoghi con riferimento all'unità immobiliare di cui **fig. 94, mapp 616, subb. 106, 107 e 108 non sono emerse difformità** tra quanto autorizzato e quanto eseguito.

I beni sono trasferibili (ai sensi della L. 47/1985, art. 40, comma 5 e succ. mod., Circ. Min. Lav. Pubb. N. 2241/U.L. del 17.06.1995, art. 9.1 ed ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001).

**IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI IMMOBILI – RISULTANZE
ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. – CATASTALI - ANAGRAFICHE**

▪ **PROVENIENZA DEI BENI**

Tutti i beni oggetto di perizia **sono** pervenuti a Relax S.r.l. con **atto notaio Nicola Cassano** con studio in Padova registrato a Padova il 4 dicembre 2003 n. 7427 Serie 1T.

▪ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO**

nn. 4004 e 20229 del 09-09-1994

ipoteca volontaria

documenti correlati successivi: annotazione n. 4601 del 17-06-2004 (restrizione di beni)

nn. e del 26-06-2010

ipoteca volontaria

documenti correlati successivi: annotazione n. 8709 del 02-12-2010 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 9295 del 24-12-2010 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 6814 del 03-11-2011 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 7273 del 31-12-2012 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 3329 del 24-06-2020 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 5982 del 07-10-2020 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 5984 del 07-10-2020 (restrizione di beni)

nn. 11188 e 16408 del 01-06-2015

verbale pignoramento immobili

documenti correlati successivi: annotazione n. 3330 del 24-06-2020 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 5983 del 07-10-2020 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 5985 del 07-10-2020 (restrizione di beni)

documenti correlati successivi: annotazione n. 5986 del 07-10-2020 (restrizione di beni)

nn. 22629 e 35389 del 02-09-2019

Tribunale di Padova – atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili

nn. 7248 e 11220 del 02-04-2020

Tribunale di Padova – atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili

nn. 7500 e 11610 del 08-04-2020

Tribunale di Padova – atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili

nn. 16174 e 24874 del 29-07-2020

Tribunale di Padova – atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili

nn. 542 e 3656 del 02-02-2021

Tribunale di Padova – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

nn. 4064 e 24771 del 09-06-2021

Tribunale di Padova – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

OCCUPAZIONE - PRELAZIONE

Al momento del sopralluogo le 3 unità posto auto coperto oggetto della presente stima (fg. **94**, mapp **616**, subb. **106, 107 e 108**) sono risultate nella disponibilità della società Relax S.r.l..

DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI – QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA, DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA

Non vi sono , trascritti, diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei. Si richiamano le comproprietà, pro quota condominiale sulle parti comuni all'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C. ed i consueti vincoli derivanti dalla condominialità e dalla partecipazione di ciascuna unità immobiliare sulle parti comuni all'interno del complesso.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Nessun vincolo è risultato dagli accertamenti eseguiti.

VINCOLI ED ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Si richiamano le comproprietà, pro quota sulle parti comuni all'interno del complesso, ai **sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C.** ed i conseguenti consueti vincoli derivanti dalle condominialità.

Amministratore dell'immobile all'interno del quale sono ubicate le unità oggetto di perizia è Studio Amministrazioni Bertuccio – Via Pellizzo 39/F scala L – 35128 Padova tel. 049/657868 – email studiobertuccio@gmail.com. Come da comunicazione

dell'Amministratore, dall'estratto conto preventivo per l'anno 2022 in quota a Relax S.r.l. risulta che **NON** sono stati effettuati versamenti e pertanto risultano da saldare spese condominiali per un importo complessivo di € 308,64 (*cf.* allegato 2).

STIMA DEL VALORE

Considerato che dal febbraio 2023 ovvero da quando venne redatta la perizia originale, come comunicato dal curatore fallimentare:

- nonostante la pubblicazione di vendita del suddetto compendio immobiliare sul sito *astalegale.net* e pubblicità in loco con affissione di cartelli pubblicitari, non v'è stata alcuna manifestazione di interesse;
- attualmente la procedura ha fondi sufficienti per effettuare un solo esperimento d'asta;
- da indagini di mercato è risultato che, di recente, è stato aggiudicato un posto auto adiacente al compendio immobiliare della procedura, tramite V esperimento d'asta giudiziale al prezzo base di Euro 4.200,00;
- che il valore indicato nella perizia di stima originale è risalente alla fine dell'anno 2022, con valorizzazione dei prezzi m/quadro piuttosto elevati in considerazione delle compravendite intervenute nella zona di riferimento;

la stima viene aggiornata come segue:

fg. 94, mapp. 616, sub. 106

- posto auto coperto – sup. comm.	m ² 12
- valore unitario	€/m ² 400,00
- valore di mercato	€ 4.800,00

fg. 94, mapp. 616, sub. 107

- posto auto cosperto – sup. comm.	m ² 12
- valore unitario	€/m ² 400,00

- valore di mercato € 4.800,00

fg. 94, mapp. 616, sub. 108

- posto auto coperto – sup. comm. m² 16

- valore unitario €/m² 400,00

- valore di mercato € 6.400,00

Valore di mercato complessivo del lotto unico (comprendente i 3 posti auto coperti) €
16.000,00 (sedicimilaeuro).

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo