



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA  
- Sezione I Civile -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Concordato Preventivo n. 3/2019

Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo

Il CTU  
Geom. Giuseppe Polignano

pagina intenzionalmente bianca

## Sommario generale




### Fascicolo n.1/3 \_ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 \_ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 \_ documentazione fotografica

## Sommario del fascicolo 1/3\_relazione di stima



1. Premessa generale .....	6
2. Operazioni peritali.....	6
3. Identificazione e descrizione degli immobili del Concordato Preventivo.....	6
4. Altri immobili in capo ai soci accomandatari  .....	19
5. Formalità pregiudizievoli .....	20
6. Formalità rilevanti.....	21
7. Regolarità edilizia.....	21
8. Valutazione.....	25

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

pagina intenzionalmente bianca

## Incarico e quesito

L'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo - a seguito dell'istanza del Commissario Giudiziale Dott. Paolo Parolin - in data 27.05.2019 autorizzava lo stesso a nominare un perito immobiliare per la

dell'indicazione del dott. Parolin, nominava quale esperto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

5

L'elaborato peritale è stato depositato presso la Cancelleria del Tribunale entro il termine assegnato.

L'invio viene effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva stato autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio gli elaborati planimetrici laddove esistenti e le schede catastali.

L'esperto prestava giuramento e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 \_ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 \_ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 \_ documentazione fotografica.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### 1. Premessa generale

In data 18 aprile 2019 il Tribunale di Padova in persona dei Signori Magistrati Presidente dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice dott.ssa Maria Antonia Maiolino, Giudice relatore ed est. dott.ssa Manuela Elburgo convocavano la debitrice in camera di consiglio ai sensi dell'art. 162 L.F. per l'udienza del 9 maggio 2019, in quanto ritenevano *che dalla disamina del piano e della proposta emergono profili di inammissibilità della domanda.*

### 2. Operazioni peritali

Si è provveduto a prendere contatti con il Dott. Paolo Parolin, nominato Commissario Giudiziale in data

### 3. Identificazione e descrizione degli immobili del Concordato Preventivo

Il Concordato Preventivo interessa molteplici unità immobiliari a diversa destinazione ubicate in via Cime civ. 2 e 9 in Comune di Camposampiero (PD) ed in via Roma civ. 52 in Comune di Loreggia (PD) che saranno suddivise in quattro lotti, come di seguito riportato.

## LOTTO 1

Proprietà per  $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Camposampiero (PD) - Via Cime 2

- Foglio 11 - Particella 86, Subalterno 6 graffato Subalterno 7 cat. A/3 cl.2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 151, escluse aree scoperte mq. 133, rendita euro 454,48;
- Foglio 11 - Particella 86, Subalterno 10 graffato Subalterno 11 cat. C/6 cl. 2, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 32, rendita euro 53,30.

7

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 450 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 00 ca 13, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 0,10 agrario euro 0,07;
- Foglio 11 - Particella 456 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 00 ca 10, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 0,08 agrario euro 0,05;
- Foglio 11 - Particella 458 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 70, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,94 agrario euro 1,91 - per la competenza di mq. 293 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 460 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 04 ca 80, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 3,81 agrario euro 2,48 - per la competenza di mq. 358 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 461 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 20, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,54 agrario euro 1,65;
- Foglio 11 - Particella 539 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 25, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 1,79 agrario euro 1,16.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 459 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 55, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,03 agrario euro 1,32 - per la competenza di mq. 240 c.ca.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

## DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di interesse si trova nella prima periferia del Comune di Camposampiero (PD) in zona prettamente agricola, in Via Cime n. 2. Il centro cittadino - ubicato a meno di un chilometro dal fabbricato - raccoglie tutti i servizi utili, tra cui alcuni ristoranti, gli istituti di credito, la farmacia, il supermercato, alcuni impianti sportivi, la sede ospedaliera e modeste aree verdi, tra cui il Parco della Libertà.

La perizia interessa una porzione di bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di ampio cortile esclusivo, di autorimessa al piano terra e di terreno agricolo limitrofo.

Il complesso edilizio è riconducibile per materiali utilizzati alla prima metà degli anni trenta. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di realizzazione dell'immobile e - nel corso degli anni - hanno subito solamente ordinarie opere di manutenzione, pertanto l'immobile risulta in scarso stato di conservazione. Le fondazioni verosimilmente sono in muratura piena continua, come anche le strutture in elevazione; i solai di interpiano sono in legno con sottostante finitura in arelle con clettatura a gesso, mentre la copertura è costituita da legno a doppia orditura e tavelle in laterizio. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da via Cime mediante un cancello pedonale ed un vialetto cementato che conduce al portoncino.

Un ampio ingresso distribuisce al piano terra una cucina, una camera doppia ed un vano finestrato attualmente adibito a ripostiglio sottoscala, ma censito ed autorizzato come servizio igienico. Il piano primo, facilmente raggiungibile mediante una rampa di scale ubicata all'ingresso, presenta un ampio corridoio che distribuisce due camere da letto matrimoniali.

A completamento dell'unità abitativa è presente un cortile esclusivo sul fronte strada ed un'autorimessa di proprietà di ampie dimensioni, la quale può accogliere fino a due autovetture. Al momento del sopralluogo l'autorimessa era di fatto unita, senza soluzione di continuità, con un garage adiacente in proprietà di terzi. In caso di cessione dovrà quindi essere realizzato necessariamente un setto di partizione a suddividere le unità, che comunque - catastalmente - presentano già due subalterni distinti.

Inoltre è presente in posizione limitrofa un appezzamento di terreno agricolo, attualmente adibito a vigneto.

L'intero insediamento dispone di due accessi carrai, uno frontale esclusivo a fianco al cancello pedonale ed uno laterale - posizionato al termine di una stradina privata - che conduce all'autorimessa.

**Inoltre il LOTTO comprende parte del mappale 458 per la competenza di circa mq. 293, adibito parte a viabilità e parte a vigneto, parte del mappale 459 per la competenza di circa mq. 240 in proprietà per la quota di 1/2, adibito parte a viabilità ad uso pubblico e parte a stradina privata, e parte del mappale 460 per la competenza di circa mq. 358, adibito anch'esso parte a viabilità e parte a vigneto.**



Gli infissi interni sono costituiti da finestre con struttura in legno ma solo alcune presentano vetrocamera, le altre solo vetro singolo. Gli infissi esterni invece sono costituiti da classici oscuri alla veneta in legno; le porte interne sono in legno. Le pavimentazioni sono parte in monocottura e parte in linoleum, ad eccezione delle scale realizzate in marmo.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, non hanno subito, nel corso degli anni, straordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnologici dell'epoca di realizzazione, pertanto alquanto vetuste.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta uno stato di conservazione appena sufficiente, in alcuni locali sono presenti numerose efflorescenze micotiche.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica le particelle nn. 86-450-456-458-459-460-461-539, foglio. n. 11 del Comune di Camposampiero (PD), su cui insistono gli immobili, visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2006, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22.01.2007, ratificato con DGRV n. 1164 del 24.04.2007, visto il Piano degli Interventi (PI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2009, approvato con successiva Deliberazione n. 24 in data 16.04.2009, n. 55 del 28.10.2009, nonché n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti parziali, visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale a:

- Mappali 86-450-456-458(parte)-459(parte)-460(parte)-461(parte)-539: Zona **E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Agricola**;
- Mappali 458(parte)-459(parte)-460(parte)-461(parte): Zona **viabilità E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Area per la circolazione**.

La titolarità dei beni immobili è riconducibile ad atto di divisione rep. 148'208 del 26.10.2005 a rogito del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08.11.2005, n. RG 53427 e n. RP 28580.

## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 11: mapp. 172, mapp. 339, mapp. 292, mapp. 538, mapp. 608, mapp. 609, mapp. 605, mapp. 603, fiume Muson Vecchio, mapp. 86, mapp. 459, mapp. 458 e mapp. 460.

Secondo l'elenco dei subalterni, da nord in giro orario, fg. 11 mapp. 86:

- Dell'abitazione: sub 7 e sub. 3.

- Dell'autorimessa: sub. 11 e sub. 9.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

## LOTTO 2

Proprietà per  $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Camposampiero (PD) - Via Cime 9

- Foglio 11 - Particella 390 cat. C/2 cl.3, consistenza mq. 234, superficie catastale mq. 250, rendita euro 568,00.

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 86 qualità ente urbano, superficie are 12 ca 05 - per la competenza di mq. 47 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 167 Porz. AA qualità seminativo cl. 3, superficie are 37 ca 00, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 24,21 agrario euro 17,20;
- Foglio 11 - Particella 167 Porz. AB qualità seminativo cl. 2, superficie are 07 ca 90, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 6,28 agrario euro 4,80 - per la competenza di mq. 3'823 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 168 qualità prato arbor cl. 3, superficie are 07 ca 20, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 2,86 agrario euro 1,86;
- Foglio 11 - Particella 458 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 70, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,94 agrario euro 1,91 - per la competenza di mq. 71 c.ca;

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 459 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 55, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,03 agrario euro 1,32 - per la competenza di mq. 15 c.ca.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

## DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di interesse si trova nella prima periferia del Comune di Camposampiero (PD) in zona prettamente agricola, in Via Cime n. 9 e si sviluppa nello stesso contesto descritto precedentemente.

La perizia interessa un'unità commerciale - avente destinazione magazzino - sviluppata su un unico livello fuori terra, dotata di zona ufficio, scoperto esclusivo e di alcuni appezzamenti di terreno, in parte adibiti a strada pubblica Via Cime.

Il complesso edilizio è riconducibile per materiali utilizzati ed anagrafica certa, alla prima metà degli anni ottanta. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di realizzazione dell'immobile; nel corso degli anni, ordinarie e straordinarie opere di manutenzione hanno comunque interessato l'intero complesso e, pertanto, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. Le fondazioni verosimilmente sono continue a getto in calcestruzzo e le strutture in elevazione in muratura pesante, il solaio piano della zona uffici è in laterocemento, mentre la copertura è costituita da travetti in cls precompresso con sovrastanti pannelli prefabbricati tipo sandwich.

L'accesso all'unità commerciale avviene direttamente da via Cime, all'altezza del civico 9, dove lo scoperto privato adibito a parcheggio e carico/scarico merci conduce al portone di ingresso, ubicato a sud.

L'immobile è caratterizzato da un unico vano magazzino, con parte soppalcata in struttura mobile in ferro, dotato di ufficio e di un servizio igienico, provvisto di antibagno.

A completamento dell'unità commerciale è presente un modesto scoperto privato adibito a parcheggio ed area di manovra.

**Inoltre il LOTTO comprende l'intero mappale 168, adibito in parte a viabilità ed in parte a terreno agricolo, parte del mappale 86 per la competenza di circa mq. 47, adibito a viabilità, parte del mappale 167 per la competenza di circa mq. 3'823 in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ , adibito a terreno agricolo, parte del mappale 458 per la competenza di circa mq. 71 - adibito a viabilità - e parte del mappale 459 per la competenza di circa mq. 15, adibito anch'esso a viabilità.**

**Le superfici relative alle porzioni di mappale appena specificate dovranno essere interessate da un frazionamento per identificare le parti prima della cessione, ovvero - se si optasse per redigerlo postumo - si dovrà pervenire, ad approvazione avvenuta, ad un atto di identificazione catastale.**

Gli infissi sono costituiti da finestre con struttura in ferro e vetro smerigliato, il portone carraio - di comoda altezza - è in ferro. Le pavimentazioni sono parte in battuto di cemento e parte in calcestruzzo al corindone.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, non hanno subito, nel corso degli anni, straordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di realizzazione.

L'unità immobiliare eseguita presenta un discreto stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica le particelle nn. 86-167-168-390-458-459, foglio n. 11 del Comune di Camposampiero (PD), su cui insistono gli immobili, visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2006, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22.01.2007, ratificato con DGRV n. 1164 del 24.04.2007, visto il Piano degli Interventi (PI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2009, approvato con successiva Deliberazione n. 24 in data 16.04.2009, n. 55 del 28.10.2009, nonché n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti parziali, visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale a:

- Mappali 86-167-168(parte)-390-458(parte)-459(parte): Zona **E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Agricola**;
- Mappale 168(parte)-458(parte)-459(parte): Zona **Viabilità E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Area per la circolazione**.

La titolarità dei beni immobili di cui al Foglio 11 mappali 86-458-459 è riconducibile ad atto di divisione rep. 148'208 del 26.10.2005 a rogito del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08.11.2005, n. RG 53427 e n. RP 28580.

## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 11: mapp. 119, mapp. 172, mapp. 391, mapp. 458, mapp. 459, mapp. 86, fiume Muson Vecchio, mapp. 85 e mapp. 78.

Del magazzino da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 11: mapp. 391, mapp. 458, mapp. 459, mapp. 86, mapp. 168 e mapp. 167.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

### LOTTO 3

Proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 18 - Particella 288 qualità pascolo cl. U, superficie are 01 ca 70, deduz. A21; A4, reddito dominicale euro 0,08 agrario euro 0,07.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

### DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di interesse si trova nella prima periferia del Comune di Camposampiero (PD) in zona prettamente agricola, in Via Cime n. 9 e si sviluppa nello stesso contesto descritto precedentemente.

La perizia interessa un appezzamento di terreno di catastali mq. 170, adibito attualmente a viabilità pubblica Via Albarella.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica la particella n. 288, foglio n.18, del Comune di Camposampiero (PD), su cui insistono gli immobili, visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2006, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22.01.2007, ratificato con DGRV n. 1164 del 24.04.2007, visto il Piano degli Interventi (PI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2009, approvato con successiva Deliberazione n. 24 in data 16.04.2009, n. 55 del 28.10.2009, nonché n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti parziali, visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, è destinata dal vigente Piano Regolatore Comunale a:

- Mappale 288: Zona **Viabilità E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Area per la circolazione**.

La titolarità del bene immobile di cui al Foglio 18 mappale 288 è riconducibile all'atto di divisione rep. 148'208 del 26.10.2005 a rogito del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08.11.2005, n. RG 53427 e n. RP 28580.

## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 18: fiume Muson Vecchio, mapp. 226, mapp. 4 e mapp. 3.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta adibita a pubblica via.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

## LOTTO 4

Proprietà per  $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Camposampiero (PD) - Via Cime 9

- Foglio 11 - Particella 391 cat. C/2 cl.3, consistenza mq. 291, superficie catastale mq. 314, rendita euro 706,36.

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 167 Porz. AA qualità seminativo cl. 3, superficie are 37 ca 00, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 24,21 agrario euro 17,20;  
Foglio 11 - Particella 167 Porz. AB qualità seminativo cl. 2, superficie are 07 ca 90, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 6,28 agrario euro 4,80 - per la competenza di mq. 667 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 458 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 70, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,94 agrario euro 1,91 - per la competenza di mq. 6 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 460 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 04 ca 80, deduz. A26A4, reddito dominicale euro 3,81 agrario euro 2,48 - per la competenza di mq. 122 c.ca.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

## DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di interesse si trova nella prima periferia del Comune di Camposampiero (PD) in zona prettamente agricola, in Via Cime n. 9 e si sviluppa nello stesso contesto descritto precedentemente.

La perizia interessa un'unità commerciale - avente destinazione magazzino - sviluppata su un unico livello fuori terra, dotata di scoperto esclusivo e di ampio appezzamento di terreno agricolo.

Il complesso edilizio è riconducibile per materiali utilizzati ed anagrafica certa alla prima metà degli anni ottanta. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di realizzazione dell'immobile; nel corso degli anni, ordinarie e straordinarie opere di manutenzione hanno comunque interessato l'intero complesso e, pertanto, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. Le fondazioni verosimilmente sono continue a getto in calcestruzzo e le strutture in elevazione in muratura pesante, mentre la copertura da travetti in cls precompresso con sovrastanti pannelli prefabbricati tipo sandwich.

L'accesso all'unità commerciale avviene direttamente da via Cime, all'altezza del civico 9, dove un portone carraio in ferro - ubicato ad est - permette l'ingresso all'unico vano magazzino di circa mq. 300

A completamento dell'unità immobiliare è presente un discreto scoperto privato, destinato a parcheggio.

**Inoltre il LOTTO comprende parte del mappale 167 per la competenza di circa mq. 667, adibito a terreno agricolo, parte del mappale 458 per la competenza di circa mq. 6, adibito a viabilità, e parte del mappale 460 per la competenza di circa mq. 122, adibito anch'esso a viabilità.**

Gli infissi sono costituiti da finestre con struttura in ferro e vetro smerigliato, il portone carraio - di comoda altezza - è in ferro. Le pavimentazioni sono parte in battuto di cemento e parte in calcestruzzo al corindone. Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, non hanno subito, nel corso degli anni, straordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnologici dell'epoca di realizzazione.

L'unità immobiliare eseguita presenta un discreto stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica le particelle nn. 167-391-458-460, foglio n. 11 del Comune di Camposampiero (PD), su cui insistono gli immobili, visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2006, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22.01.2007, ratificato con DGRV n. 1164 del 24.04.2007, visto il Piano degli Interventi (PI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2009, approvato con successiva Deliberazione n. 24 in data 16.04.2009, n. 55 del 28.10.2009, nonché n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti parziali, visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale a:

- Mappali 167-391-458(parte)-460(parte): Zona **E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Agricola**;
- Mappali 458(parte)-460(parte): Zona **Viabilità E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Area per la circolazione**.

La titolarità dei beni immobili di cui al Foglio 11 mappali 458-460 è riconducibile ad atto di divisione rep. 148'208 del 26.10.2005 a rogito del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08.11.2005, n. RG 53427 e n. RP 28580.

#### CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni fg. 11: mapp. 172, mapp. 460, mapp. 458, mapp. 390 e mapp. 167.

Del magazzino da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 11: mapp. 167, mapp. 460, mapp. 458 e mapp. 390.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

#### LOTTO 5

Proprietà per  $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Loreggia (PD) - Via Roma 52

- Foglio 19 - Particella 339 Subalterno 1 cat. D/8, rendita euro 3'718,49.

Beni immobili in capo alla società:

#### DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di interesse si trova in Comune di Loreggia (PD) in Via Roma n. 52, identificata anche come Strada Regionale n. 307. La zona - anche se di tipologia prettamente agricola - è comoda a tutti i servizi, in quanto compresa tra i Comuni di Camposampiero e Loreggia. A poco più di un chilometro si trovano i due centri cittadini, dove sono presenti supermercati, uffici postali, ristoranti, bar, negozi di vendita al dettaglio, impianti sportivi, parchi comunali, scuole, l'ospedale e la stazione ferroviaria.



La perizia interessa un'unità commerciale - avente destinazione catastale D/8 - sviluppata parte su un livello e parte su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo.

Il complesso edilizio - composto da tre corpi di fabbrica adiacenti - è riconducibile per materiali utilizzati alla prima metà degli anni sessanta. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di realizzazione dell'immobile; nel corso degli anni, ordinarie opere di manutenzione hanno comunque interessato l'intero complesso e, pertanto, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. Le fondazioni verosimilmente sono costituite da plinti a bicchiere con telaio in calcestruzzo precompresso mentre le strutture in elevazione in muratura pesante a tamponatura, i solai piani sono in laterocemento, mentre la copertura è costituita in finitura da tegole.

L'accesso all'unità commerciale avviene dal mappale 340 - attualmente in proprietà a terzi - il quale separa l'immobile di interesse dalla strada pubblica Via Roma.

L'intero complesso, costituito da tre corpi di fabbrica disposti ad "L", dispone agli estremi di due ampi locali magazzino con un'altezza media di ml. 6,40. La porzione centrale, invece, risulta suddivisa in due livelli e dispone al piano terra di magazzino, con un'area catastalmente adibita a liquidi infiammabili, ed al piano primo di zona uffici, dotata di ingresso, archivio, disimpegno, servizio igienico finestrato e tre vani ufficio.

Sul retro dell'edificio sono stati realizzati - in superfetazione - tre corpi di fabbrica distinti, adibiti a magazzino, costituiti da struttura in ferro con tamponatura in lamiera grecata e pannelli di policarbonato. Dai rilievi effettuati in loco e dalla loro restituzione grafica si può presupporre con buona probabilità che il manufatto posto più ad ovest non ricada nel perimetro di proprietà della società, ma risulti in proprietà di terzi. Il confine sembrerebbe ricadere, infatti, in corrispondenza della partizione dei due manufatti, ma solamente un rilievo celerimetrico e conseguente inserimento in mappa mediante strumentazione geodetica potrà confermare l'esatto posizionamento delle pertinenze.

Per gli stessi veniva presentata domanda di condono edilizio nella seconda metà degli anni Novanta, il cui iter non si è ancora concluso in quanto il fascicolo risulta carente di alcuni documenti richiesti dall'amministrazione comunale e del saldo dei relativi oneri, così come determinati - a seguito di richiesta dello scrivente - dalla comunicazione del Comune con documento del 04.07.2019, che si allega. La stessa struttura, così come evidenziato anche dagli organi comunali, non risulta censita presso l'UTE e pertanto di questo se ne terrà conto in fase di stima.

A completamento dell'unità commerciale, sul retro, è presente un modesto scoperto privato adibito ad area di manovra.

**Si segnala che attualmente il mappale 340 - in proprietà di terzi e non oggetto di concordato preventivo - costituisca l'unico passaggio per poter accedere all'immobile commerciale; conseguentemente, l'acquirente si troverebbe necessariamente a dover costituire una servitù di passaggio a carico del fondo in proprietà di terzi ed a favore del mappale n. 339, altrimenti intercluso.**

Gli infissi sono costituiti da finestre con struttura in alluminio anodizzato e vetrocamera ed al piano primo nella zona uffici sono presenti anche alcuni velux; i portoncini di ingresso sono in legno e le porte interne

in multistrato leggero. Le pavimentazioni sono parte in battuto di cemento e parte in calcestruzzo al corindone, ad eccezione degli uffici dove è presente la monocottura.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, non hanno subito, nel corso degli anni, straordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnologici dell'epoca di realizzazione. La caldaia trova ubicazione nell'antibagno della zona uffici, la quale dispone inoltre di impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare eseguita presenta un discreto stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica la particella n. 339, foglio. n. 19 del Comune di Loreggia (PD), su cui insiste il fabbricato, visto l'art. 30 - secondo e terzo comma - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sulla base del Piano Regolatore Generale 1997 e successive varianti ed il Piano di Assetto del Territorio 2014 e successive varianti vigenti, è compresa in:

- C1.1 - Nuclei residenziali in territorio extraurbano;
- V3 - Vincolo ambientale (art. 142 c.1 lett.c) D.Lgs. 42/2004);
- V4 - Vincolo paesaggistico (art. 136 D.Lgs. 42/2004).

L'area ricadente in zona C1.1 è priva di indice di edificabilità fondiaria, gli interventi edilizi sono regolamentati dall'art. 9 delle vigenti N.T.A.

La titolarità dei beni immobili è riconducibile all'atto di compravendita rep. 48'035 del 12.04.2002 a rogito del Notaio Giulia Clarizio di Schio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 06.05.2002, n. RG 17006 e n. RP 11884.

## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 19: mapp. 504, mapp. 340 e mapp. 343.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

4. Altri immobili in capo ai soci accomandatari

IMMOBILI IN VIA ROMA - LOREGGIA (PD)

Foglio 19 mappale 340 sub. 3	abitazione (A/2)	6 vani	Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	
------------------------------	------------------	--------	--	--

Totale superficie catastale abitazione			mq.	132,00
Giudizio di stima		900 €/mq.	Valore	€ 118.800,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 19.800,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 19.800,00

Foglio 19 mappale 340 sub. 4	abitazione (A/2)	5,5 vani	Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	
------------------------------	------------------	----------	--	--

Totale superficie catastale abitazione			mq.	116,00
Giudizio di stima		900 €/mq.	Valore	€ 110.200,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 18.366,67
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 18.366,67

Foglio 19 mappale 340 sub. 5	magazzino (C/2)	204 mq.	Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	
------------------------------	-----------------	---------	--	--

Totale superficie catastale magazzino			mq.	204,00
Giudizio di stima		350 €/mq.	Valore	€ 71.400,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 11.900,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 11.900,00

Foglio 19 mappale 343	terreno	44 mq.	Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	
-----------------------	---------	--------	--	--

Totale superficie catastale terreno			mq.	44,00
Giudizio di stima		6 €/mq.	Valore	€ 264,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 44,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 44,00

Foglio 19 mappale 504	terreno	11013 mq.	Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	
-----------------------	---------	-----------	--	--

Totale superficie catastale terreno			mq.	11013,00
Giudizio di stima		6 €/mq.	Valore	€ 66.078,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 11.013,00
Quota di proprietà		1/6	Totale	€ 11.013,00

Totale valore quote di proprietà			Totale	€ 61.123,67
----------------------------------	--	--	--------	-------------

Totale valore quote di proprietà			Totale	€ 61.123,67
----------------------------------	--	--	--------	-------------

## 5. Formalità pregiudizievoli

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso l'Agencia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 12.07.2019:

### ISCRIZIONI

- Decreto ingiuntivo del 15.07.2016 rep. n. 2864/2016 del Tribunale di Treviso, iscritto in data 22.07.2016 ai nn. RG 25518 RP 4640 a favore della società HOLDING SANTI srl, gravante sull'immobile **oggetto di perizia** Comune di Loreggia Foglio 19 mappale 339 sub. 1 per la quota

- Ordinanza di condanna del 07.07.2016 rep. n. 6333/2016 del Tribunale di Treviso, iscritta in data 03.10.2016 ai nn. RG 33420 RP 6182, a favore della società HOLDING SANTI srl a carico

- Decreto ingiuntivo del 17.09.2018 rep. n. 2352/2018 del Tribunale di Venezia, iscritto in data 16.10.2018 ai nn. RG 39958 RP 7498 a favore della società GALLO PLASTIC srl, gravante sugli

- Decreto ingiuntivo del 06.02.2019 rep. n. 502/2019 del Tribunale di Padova, iscritto in data 27.02.2019 ai nn. RG 7556 RP 1249 a favore della società VEBI ISTITUTO BIOCHIMICO srl,

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela del 04.04.2019 Rep. n. 5686/3785 del Notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta, trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08.04.2019,

21

Dal 08.04.2019 al 12.07.2019, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, dell'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano gli immobili in oggetto.

### **6. Formalità rilevanti**

### **7. Regolarità edilizia**

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Camposampiero (PD) in data 09.07.2019 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 05.06.2019;
- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Loreggia (PD) in data 20.06.2019 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 05.06.2019;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (05.06.2019, 06.06.2019, 07.06.2019, 12.06.2019, 14.06.2019, 17.06.2019, 20.06.2019, 28.06.2019, 16.07.2019, 18.07.2019).

in base alle quali sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Camposampiero (PD) risultano depositate:

Per il LOTTO 1

- Concessione n. 174/77 del 08.08.1978 per il restauro e l'ampliamento del ricovero attrezzi;
- Concessione Edilizia n. 95/053 del 29.08.1996 per la ristrutturazione di casa ad uso civile abitazione, completa di progetto allegato;
- Concessione n. 98/188 del 15.09.1999 per la modifica della copertura del deposito attrezzi, con progetto allegato;
- Concessione Edilizia in sanatoria Prat. n. C85/0400 Prot. Orig. N. 3393/86/U.C. del 07.06.2001 per opere ad uso residenziale;
- Permesso di costruire n. 05/507 del 11.11.2005 per la costruzione di recinzione in Zona E2 - di tutela.

Per il LOTTO 2

- Concessione n. 35/85 Prot. n. 2588 del 14.09.1984 per la costruzione di un capannone per la coltivazione di funghi;
- Concessione n. 35/84 var. Prot. n. 9069 del 30.10.1985 per lo spostamento del portone di accesso e la costruzione di un nuovo portone;
- Permesso di Agibilità n. 35/84 var. del 05.12.1985 per capannone ad uso agricolo;
- Concessione n. 126/86 del 01.02.1988 per l'ampliamento di capannone agricolo;
- Permesso di Agibilità n. 126/86 del 14.12.1988 per capannone ad uso agricolo;
- Autorizzazione a sanatoria n. 88/063 Prot. 3404 del 29.05.1991 per cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale;
- Agibilità n. 88/063 Prot. 15137 del 20.06.1994 per magazzino commerciale;
- Concessione n. 94/066 Prot. 6031 del 02.07.1994 per il ricavo di un ufficio all'interno di fabbricato esistente, con progetto allegato;
- Agibilità n. 94/066 Prot. 9737 del 21.12.1994 per locale "ufficio" all'interno di fabbricato esistente ad uso commerciale;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 95/9055 Prot. 3056 del 23.07.1997 per il cambio d'uso da agricolo a commerciale in zona agricola, con progetto allegato;
- Permesso di costruire n. 05/507 del 11.11.2005 per la costruzione di recinzione in Zona E2 - di tutela.

Per il LOTTO 4

- Concessione n. 35/85 Prot. n. 2588 del 14.09.1984 per la costruzione di un capannone per la coltivazione di funghi;

- Concessione n. 35/84 var. Prot. n. 9069 del 30.10.1985 per lo spostamento del portone di accesso e la costruzione di un nuovo portone;
- Permesso di Agibilità n. 35/84 var. del 05.12.1985 per capannone ad uso agricolo;
- Concessione n. 126/86 del 01.02.1988 per l'ampliamento di capannone agricolo;
- Permesso di Agibilità n. 126/86 del 14.12.1988 per capannone ad uso agricolo;
- Autorizzazione a sanatoria n. 88/063 Prot. 3404 del 29.05.1991 per cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale;
- Agibilità n. 88/063 Prot. 15137 del 20.06.1994 per magazzino commerciale;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 95/9055 Prot. 3056 del 23.07.1997 per il cambio d'uso da agricolo a commerciale in zona agricola, con progetto allegato;
- Permesso di costruire n. 05/507 del 11.11.2005 per la costruzione di recinzione in Zona E2 - di tutela.

Agli atti del Comune di Loreggia (PD) risultano depositate:

Per il LOTTO 5

- Concessione n. 155/87 del 31.10.1988 per ristrutturazione - ampliamento attività commerciale e parziale sanatoria fabbricato esistente ai sensi dell'art. 97 L.R. 61/85, approvata il 20.06.1992 con progetto allegato;
- Pratica edilizia n. 94E/058 del 20.09.2000 per domanda di condono edilizio L. 724/94, con progetti allegati.

Accertata la conformità fra lo stato di fatto e le risultanze delle planimetrie catastali, denunciate in data 12.02.1993, 20.12.1995, 12.05.2005 si ritengono i LOTTI urbanisticamente regolari, ad eccezione de:

- LOTTO 1, dove sarà necessario presentare una D.I.A. in sanatoria in quanto, nel progetto depositato agli atti del Comune, al piano terra dovrebbero essere presenti due aperture - ora tamponate - che collegano l'immobile di interesse con l'unità immobiliare limitrofa, non oggetto di Concordato Preventivo. Questo trova facilmente spiegazione nel fatto che inizialmente l'abitazione costituiva una unifamiliare e nel 2005, a seguito della divisione in due unità, non si è presentata alcuna pratica al Comune per la chiusura dei collegamenti. Inoltre dovrà essere realizzata una partitura nell'autorimessa al fine di separare l'attuale unico vano.
- LOTTO 5, dove è presente una partitura nel magazzino centrale censita presso l'UTE, ma non presente nei progetti depositati agli atti del Comune di Loreggia, per la quale sarà necessario - quindi - presentare una D.I.A. in sanatoria; inoltre per i magazzini presenti sullo scoperto privato risulta presente una domanda di condono edilizio, non ancora rilasciata, per la quale dovranno

essere presentati alcuni documenti già richiesti dal Comune, tra cui saldati i relativi oneri e regolarizzata l'iscrizione all'UTE.

Di tali aspetti se ne terrà conto in fase di stima.

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Camposampiero, Area 10 Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente, visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2006, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22.01.2007, ratificato con DGRV n. 1164 del 24.04.2007 (BUR n. 54 del 15.05.2007), visto il Piano degli Interventi (PI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2009, approvato con successiva Deliberazione n. 24 in data 16.04.2009, n. 55 del 28.10.2009, nonché n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti parziali, visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, hanno evidenziato come le particelle nn. 86-167-168-390-391-450-456-458-459-460-461-539, foglio n. 11, e la particella n. 288, foglio n.18, su cui insistono gli immobili, sono destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale a:

- Mappali 86-167-168(part)-390-391-450-456-458(part)-459(part)-460(part)-461(part)-539(part): Zona **E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Agricola**;
- Mappale 168(part)-458(part)-459(part)-460(part)-461(part): Zona **Viabilità E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Area per la circolazione**;
- Mappale 288: Zona **Viabilità E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Area per la circolazione**.

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Loreggia (PD), 3<sup>^</sup> Settore "Edilizia Privata - Urbanistica", sulla base dell'articolo 30, secondo e terzo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", visto il Piano Regolatore Generale 1997 vigente e successive varianti e visto il Piano di Assetto del Territorio 2014 vigente e successive varianti, hanno evidenziato come la particella n. 339 del Foglio 19, su cui insiste l'immobile oggetto di interesse, risulta destinata a:

- Zona C1.1 - Nuclei residenziali in territorio extraurbano;
- Vincolo V3 - Vincolo ambientale (art. 142 c.1 lett.c) D.Lgs. 42/2004);
- Vincolo V4 - Vincolo paesaggistico (art. 136 D.Lgs. 42/2004).

L'area ricadente in zona C1.1 è priva di indice di edificabilità fondiaria.

Gli interventi edilizi in zona C1.1 sono regolamentati dall'art. 9 delle vigenti N.T.A.



## VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

I lotti oggetto di perizia risultano regolarmente censiti e le schede, presentate in data 12.02.1993, 20.12.1995 e 12.05.2005 che si allegano, rappresentano sostanzialmente la corretta distribuzione interna dei vani.

Relativamente al LOTTO 5, il magazzino ubicato sullo scoperto privato non risulta censito presso l'UTE, di questo aspetto se ne terrà conto in fase di stima.

### 8. Valutazione

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità, per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio eseguito.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). Si sono estratti atti di compravendita perfezionati entro due anni dalla redazione della presente, e che interessassero immobili quanto più omogenei per tipologia, vetustà e superficie a quelli oggetto della presente esecuzione, da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- banca dati di borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti - Giugno 2019;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2018, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

**LOTTO 1**
**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

**IMMOBILE IN VIA CIME, 2 - CAMPOSAMPIERO (PD)**

<b>Foglio 11 mappale 86</b>	<b>sub. 6 sub. 7</b>	<b>abitazione (A/3)</b>
-----------------------------	--------------------------	-------------------------

**Abitazione**

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg.</i>
Piano terra	mq.	57,12	100%	57,12
Piano primo	mq.	60,16	100%	60,16
Scoperto privato	mq.	339,03	2%	6,78

<b>Totale superficie abitazione raggugiata</b>	<b>mq.</b>	<b>124,06</b>
--	------------	---------------

<b>Foglio 11 mappale 86</b>	<b>sub. 10 sub. 11</b>	<b>autorimessa (C/6)</b>
-----------------------------	----------------------------	--------------------------

Autorimessa	mq.	24,73	100%	24,73
Scoperto privato	mq.	102,73	2%	2,05

<b>Totale superficie autorimessa raggugiata</b>	<b>mq.</b>	<b>26,78</b>
---	------------	--------------

<b>Foglio 11 mappali 450 - 456 - 458 - 459 - 460 - 461 - 539</b>	<b>terreni</b>
--	----------------

Beni in piena proprietà

Terreno sub. 450 agricolo	mq.	13,00	100%	13,00
Terreno sub. 456 agricolo	mq.	10,00	100%	10,00
Terreno sub. 458 parte agricolo	mq.	199,00	100%	199,00
Terreno sub. 458 parte viabilità	mq.	94,00	100%	94,00
Terreno sub. 460 parte agricolo	mq.	290,00	100%	290,00
Terreno sub. 460 parte viabilità	mq.	68,00	100%	68,00
Terreno sub. 461 parte agricolo	mq.	280,00	100%	280,00
Terreno sub. 461 parte viabilità	mq.	40,00	100%	40,00
Terreno sub. 539 agricolo	mq.	225,00	100%	225,00

Beni in proprietà nella quota di 1/2

Terreno sub. 459 parte agricolo	mq.	218,00	50%	109,00
Terreno sub. 459 parte viabilità	mq.	22,00	50%	11,00

VALUTAZIONI: LOTTO 1

VALUTAZIONE LOTTO 1						
	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Abitazione	124,06	€	650,00	=	€	80.639,00
Autorimessa	26,78	€	350,00	=	€	9.373,00
Terreno agricolo	1235,00	€	6,00	=	€	7.410,00
Terreno viabilità	224,00	€	1,35	=	€	302,40
	<b>Valore complessivo immobili</b>				<b>€</b>	<b>97.724,40</b>

27

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità presenta alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto, si ritiene di decurtare il valore delle spese tecniche e della presentazione di una Denuncia di Inizio Attività a sanatoria dal valore complessivo degli immobili, tale per cui:

STIMA VALORE COMMERCIALE						
Valore immobili	D.I.A. in sanatoria		Spese tecniche	=		Valore totale
97.724,40 €	€	516,00	€	2.500,00	=	<b>94.708,40 €</b>

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone:

**IL VALORE COMMERCIALE** del **LOTTO 1** oggetto di concordato preventivo, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 94'000,00 (euro novantaquattromila,00)**.

Qualora gli immobili dovessero essere ceduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle dinamiche normali di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta inciderebbero considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di integrare la stima con la seguente decurtazione:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

## STIMA BASE D'ASTA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore totale
€ 94.000,00	-15%	= -€ 14.100,00	= 79.900,00 €

Mentre, **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**, in complessivi euro 79'000,00 (euro settantanovemila,00).

## LOTTO 2

## DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

## IMMOBILE IN VIA CIME, 9 - CAMPOSAMPIERO (PD)

## Foglio 11 mappale 390

## magazzino (C/2)

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Magazzino (compresi ufficio e servizio igienico)	mq.	233,83	100%	233,83
Scoperto esclusivo	mq.	336,17	2%	6,72

<b>Totale superficie magazzino ragguagliata</b>	<b>mq.</b>	<b>240,55</b>
---	------------	---------------

## Foglio 11 mappali 167 - 168 - 458 - 459

## terreni

Terreno sub. 86 viabilità	mq.	47,00	100%	47,00
Terreno sub. 167 agricolo	mq.	3823,00	100%	3823,00
Terreno sub. 168 parte agricolo	mq.	480,00	100%	480,00
Terreno sub. 168 parte viabilità	mq.	240,00	100%	240,00
Terreno sub. 458 viabilità	mq.	71,00	100%	71,00
Terreno sub. 459 viabilità	mq.	15,00	100%	15,00

VALUTAZIONI: LOTTO 2

VALUTAZIONE LOTTO 2					
	Superficie		euro/mq		Valori
Magazzino	240,55	€	250,00	= €	60.137,50
Terreno agricolo	4303,00	€	6,00	= €	25.818,00
Terreno viabilità	373,00	€	1,35	= €	503,55
	<b>Valore complessivo immobili</b>	<b>€</b>			<b>86.459,05</b>

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone:

**IL VALORE COMMERCIALE** del **LOTTO 2** oggetto di concordato preventivo, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 86'000,00 (euro ottantaseimila,00)**.

**ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Qualora gli immobili dovessero essere ceduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle dinamiche normali di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta inciderebbero considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di integrare la stima con la seguente decurtazione:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

STIMA BASE D'ASTA					
Valore di stima	Adeguamento per stato immobile		Importo della riduzione		Valore totale
€ 86.000,00	-15%	=	-€ 12.900,00	=	73.100,00 €

Mentre, **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**, in **complessivi euro 73'000,00 (euro settantatremila,00)**.

## LOTTO 3

### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adotterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

#### IMMOBILE IN VIA ALBARELLA - CAMPOSAMPIERO (PD)

Foglio 11 mappali 288		terreni		
Terreno sub. 288 viabilità	mq.	170,00	100%	170,00

### VALUTAZIONI: LOTTO 3

VALUTAZIONE LOTTO 3				
	Superficie		euro/mq	Valori
Terreno viabilità	170,00	€	1,35 = €	229,50
	<b>Valore complessivo immobili</b>		<b>€</b>	<b>229,50</b>

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura; il valore espresso si riferisce al prezzo di esproprio.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone:

**IL VALORE COMMERCIALE** del **LOTTO 3** oggetto di concordato preventivo, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 225,00 (euro duecentoventicinque,00)**.

### ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Non si ritiene di dover adeguare la stima in quanto il valore del terreno è già particolarmente esiguo e non presenta vizi evidenti.

**LOTTO 4**
**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

**IMMOBILE IN VIA CIME, 9 - CAMPOSAMPIERO (PD)**
**Foglio 11 mappale 391 magazzino (C/2)**

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Magazzino	mq.	298,34	100%	298,34
Scoperto esclusivo	mq.	91,66	2%	1,83
<b>Totale superficie magazzino ragguagliata</b>		<b>mq.</b>		<b>300,17</b>

**Foglio 11 mappali 167-458-460 terreni**

Terreno sub. 167 agricolo	mq.	667,00	100%	667,00
Terreno sub. 458 viabilità	mq.	6,00	100%	6,00
Terreno sub. 460 viabilità	mq.	122,00	100%	122,00

**VALUTAZIONI: LOTTO 4**
**VALUTAZIONE LOTTO 4**

	<b>Superficie</b>		<b>euro/mq</b>		<b>Valori</b>
Magazzino	300,17	€	250,00	= €	75.042,50
Terreno agricolo	667,00	€	6,00	= €	4.002,00
Terreno viabilità	128,00	€	1,35	= €	172,80
	<b>Valore complessivo immobili</b>		<b>€</b>		<b>79.044,50</b>

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone:

**IL VALORE COMMERCIALE** del **LOTTO 4** oggetto di concordato preventivo, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 79'000,00 (euro settantanovemila,00)**.

## ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Qualora gli immobili dovessero essere ceduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle dinamiche normali di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta inciderebbero considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di integrare la stima con la seguente decurtazione:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

### STIMA BASE D'ASTA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore totale
€ 79.000,00	-15%	= -€ 11.850,00	= 67.150,00 €

Mentre, **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**, in complessivi euro 67'000,00 (euro sessantasettemila,00).

## LOTTO 5

### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

#### IMMOBILE IN VIA ROMA, 52 - LOREGGIA (PD)

Foglio 19 mappale 339 sub. 1		fabbricato commerciale (D/8)		
<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Corpo di fabbrica principale piano terra	mq.	659,45	100%	659,45
Zona uffici piano primo	mq.	184,53	100%	184,53
Magazzini oggetto di sanatoria	mq.	228,94	60%	137,36
Tettoia oggetto di sanatoria	mq.	29,00	30%	8,70
Scoperto privato	mq.	230,00	2%	4,60
<b>Totale superficie magazzino ragguagliata</b>		<b>mq.</b>		<b>994,64</b>



VALUTAZIONI: LOTTO 5

### VALUTAZIONE LOTTO 5

	Superficie		euro/mq	=	Valori
Fabbricato commerciale	997,24	€	500,00	€	498.620,00
	<b>Valore complessivo immobili</b>	<b>€</b>			<b>498.620,00</b>

33

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

### ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità presenta alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto, si ritiene di decurtare il valore delle spese tecniche, della presentazione di una Denuncia di Inizio Attività a sanatoria e degli oneri e delle spese relative alla pratica edilizia in sanatoria dei magazzini presenti sul retro del fabbricato commerciale dal valore complessivo degli immobili, tale per cui:

### STIMA VALORE COMMERCIALE

Valore immobili	D.I.A. in sanatoria interni	Aggiornamento UTE	Spese tecniche	=	Valore adeguato
€ 498.620,00	€ 516,00	€ 100,00	€ 1.500,00	=	496.504,00 €
Valore adeguato	Sanzione paesaggistica condono	Diritti di segreteria e bollo	Spese tecniche	=	Valore finale
€ 496.504,00	€ 20.443,60	€ 66,00	€ 6.000,00	=	469.994,40 €

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone:

**IL VALORE COMMERCIALE del LOTTO 5** oggetto di concordato preventivo, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 469'000,00 (euro quattrocentosessantanovemila,00)**.

Qualora gli immobili dovessero essere ceduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle dinamiche normali di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta inciderebbero considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di integrare la stima con la seguente decurtazione:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

### STIMA BASE D'ASTA

34

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore totale
€ 469.000,00	-15% = -€	70.350,00 =	398.650,00 €

Mentre, **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**, in complessivi euro 398'000,00 (euro trecentonovantottomila,00).

#### A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si pregia riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il diciotto luglio duemiladiciannove.

Geom. Giuseppe Polignano