

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva R.G. n° 552/2014

Promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.**

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Manuela Elburgo**

Prossima udienza: **12 dicembre 2017 ore 09:00**

Sopralluogo eseguito in data: **14 giugno 2017**

INDICE

- 0) QUESITO
- 1) RISPOSTE AL QUESITO
- 2) ALLEGATI
- 3) PROSPETTO RIEPILOGATIVO

0) QUESITO

Il sottoscritto geom. Giorgio Salvalajo con studio in Comune di Borgoricco Corso Italia n° 9/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n° 1483, è stato incarico per la stima dei beni mediante decreto del G.E. emesso in data 19/05/2015, con giuramento in data 14/07/2015.

In data 14/07/2015 il G.E. disponeva la sospensione delle operazioni di stima mediante un proprio provvedimento.

In data 16/05/2017 il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali.



Il sottoscritto CTU ritiene di utilizzare il quesito con la formula attualmente in uso come di seguito specificato:

L'esperto attenda la comunicazione del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali:

A) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata gli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o, comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il



Giudice dell'Esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione se separabile dagli immobili pignorati

- d. **Il regime patrimoniale tra i coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- e. **L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;**
- f. **La regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**
- g. **In caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti**



reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- h. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- i. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la**



riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

B) L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare una copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria).

C) Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari.

D) L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITA': capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrari.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità immobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o i titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare gli estremi.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o di godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio.

REGOLARITA' EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni



prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato

E) L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito.

F) L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via mail mai difensori costituiti.

1) RISPOSTE AL QUESITO

A) Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo è presente la certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale relativa all'immobile pignorato (ex. Art. 567, c.p.c.) prodotta dal "Notaio Enrico Siracusano" con sede in Villafranca Tirrenia (ME). Non sono presenti gli atti di provenienza recuperati dal sottoscritto CTU direttamente dai Notai, in particolare:

- Atto di "CESSIONE D'AZIENDA" Notaio Mario Caracciolo sottoscritto in data 31/01/2000 rep. 8025 racc. 2482, registrato a Padova 1 il 18/02/2000 al n. 220 S1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 28/02/2000 ai nn. 7423/4719;

- Atto di "VENDITA" Notaio Guido Martellozzo sottoscritto in data 19/11/2002 rep. 32551 racc. 8492, registrato a Padova 2 il 27/11/2002 al n. 8636 S1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 25/11/2002 ai nn. 34001/50035.

Per l'inizio delle operazioni peritali ho inviato una raccomandata agli esecutati e Via PEC ai legali dei creditori, successivamente ho contattato il curatore fallimentare dott. Carlo Mariano concordando la data del sopralluogo per il 14/06/2017.

Il giorno stabilito per il sopralluogo il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di



pignoramento svolgendo un rilievo fotografico dell'immobile (interni ed esterni) oltre ad una verifica (mediante rilievo) delle dimensioni dei locali (a campione) al fine di verificare la conformità dello stato di fatto con l'ultimo stato autorizzato e le planimetrie catastali.

Le unità immobiliari oggetto di verifica risultano formare un complesso edilizio a destinazione produttiva.

Gli immobili sono ubicati in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), all'interno della zona artigianale in località Arsego di San Giorgio delle Pertiche, in Via Fornace Prima Strada e Via Prima Strada.

Il complesso edilizio forma un unico lotto composto da n. 3 corpi di fabbrica uniti tra loro da una tettoia.

Sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo il sottoscritto ritiene di dover suddividere l'intero complesso in n. 3 lotti in quanto possono essere utilizzati autonomamente, avendo accessi pedonali e carrai autonomi, essendo anche materialmente divisibili sulla base delle murature oggi esistenti, inoltre sono identificati catastalmente in modo autonomo.

Il complesso immobiliare è ubicato all'interno della zona artigianale industriale in località Arsego di San Giorgio delle Pertiche (PD) a circa km. 1.5 dal Centro della località Arsego e a circa Km. 0,400 dalla Strada Provinciale n. 46.

L'intero complesso immobiliare così confina:

- Lato nord: particella n. 1145 e n. 654 del foglio 7 (NCT)
- Lato est: pubblica Via Prima Strada
- Lato sud: particella n. 93, n. 505, n. 92 e n. 1144 del foglio 7 (NCT)
- Lato ovest: pubblica Via Fornace Prima Strada

SUDDIVISIONE IN LOTTI.

LOTTO 1: corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 541



LOTTO 2: corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542

LOTTO 3: corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 861

Si allega una planimetria con l'esatta individuazione dei lotti che sono autonomamente vendibili e utilizzabili in quanto hanno una loro autonoma identificazione catastale.

LOTTO 1

Trattasi di un capannone a destinazione produttiva a piano terra con corpo uffici a due piani fuori terra e area scoperta esclusiva. Il fabbricato è sul lato nord – ovest rispetto all'intero complesso immobiliare ed è comunicate con una tettoia con altra unità (particella n. 861), stessa proprietà, e con parete in aderenza con altra unità (particella 542), stessa proprietà.

L'unità immobiliare ha accesso (carraio e pedonale) diretta dalla pubblica Via Fornace Prima Strada senza numero civico.

Il capannone ha una sagoma regolare rettangolare costruito alla fine degli anni '80, la parte produttiva ad unico piano terra ha una struttura a maglia di pilastri in cemento armato precompresso (c.a.p.), tamponamento in pannelli sandwich in cls prefabbricato. La copertura è formata da travi a Y con cupolini in c.a.p. e lucernai. La pavimentazione è in cemento lisciato al quarzo. L'altezza rilevata sottotrave è di ml. 6,55. All'interno sono presenti dei locali ad uso spogliatoi e W.C. oltre alla centrale termica.

La parte ad uso uffici a piano terra e primo ha la struttura portante in c.a.p., con pareti interne divisorie in laterizio intonacato e tinteggiato, la scala interna è in cls, la pavimentazione degli uffici è in linoleum, le finestre sono in alluminio con vetrocamera, è presente un impianto di allarme esterno ed interno da ripristinare, le pareti esterne degli uffici sono tinteggiate.

Tutti i serramenti degli uffici sono in alluminio con vetrocamera compresa la porta d'ingresso. I portoni di accesso / recesso dalla zona lavoro hanno la struttura in acciaio.



I bagni degli uffici e all'interno della zona lavoro hanno il pavimento ed il rivestimento in piastrelle, gli spogliatoi hanno il pavimento in piastrelle; l'impianto di riscaldamento degli uffici è con ventilconvettori. L'impianto elettrico e idrotermosanitario risultano a norma per il periodo in cui sono stati eseguiti.

La pavimentazione dell'area scoperta è in cemento lisciato, per la parte in adiacenza / prosecuzione dell'accesso carraio e in bettonelle per la parte antistante gli uffici.

L'altezza interna del piano terra e del piano primo è di ml. 3,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale risulta essere buono.

Da un esame visivo il fabbricato non presenta problemi statici

Confini:

- Lato nord: particella n. 1145 del foglio 7 (NCT)
- Lato est: particella n. 861 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà collegata con tettoia
- Lato sud: particella n. 542 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà
- Lato ovest: pubblica Via Fornace Prima Strada

a. L'immobile è in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), località Arsego, in Via Fornace Prima Strada senza numero civico, all'interno di una zona artigianale – industriale, a poca distanza del centro della località Arsego di San Giorgio delle Pertiche (PD).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, eseguita in sede di sopraluogo, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche, sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione degli spazi interni agli uffici. Le modifiche sono state eseguite con pareti in cartongesso e pareti attrezzate per adeguare gli spazi alle esigenze della società che vi operava.

Tali difformità risultano sanabili mediante una pratica edilizia a sanatoria per le sole opere interne e, comunque, si ritiene che le difformità non compromettano la commerciabilità del bene.



I dati catastali sono di seguito indicati.

CATASTO TERRENI

Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche (PD)

Foglio 9 Mappale 541 Ente Urbano **mq. 3536**

Precisazioni del C.t.u.: la particella n. 541 risulta essere l'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero fabbricato oggetto di perizia.

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche (PD)

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
7	541	1	-	D/7	-	-	-	€. 10.968,00

Attuali intestati al Catasto Fabbricati

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

b. Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali, non risultano incongruenze. Il pignoramento e l'istanza di vendita fanno riferimento all'intera proprietà dell'immobile oggetto di perizia, particella n. 541 Sub. 1 comprensiva di area coperta e scoperta. Il tutto è meglio evidenziato nella planimetria catastale.

c. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Curatore dott. Carlo Mariano. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

In merito ad eventuali contratti di locazione il Curatore, dott. Carlo Mariano, mi ha trasmesso i seguenti documenti:

- Contratto di locazione sottoscritto in data 23/12/2004 e registrato a Padova in data 13/04/2005 al n. 3921 con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] ha dato in locazione l'intero complesso



- immobiliare ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**) alla società [REDACTED] per la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/01/2005 rinnovabile per ugual periodo salvo disdetta ;
- In data 31/10/2013 la società "[REDACTED]" (in fase di concordato preventivo) ha dato in affitto l'azienda alla società "[REDACTED]" gli immobili facenti parte dell'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**), con le stesse modalità di cui al contratto su citato, a decorrere dal 01/11/2013;
 - Contratto di locazione sottoscritto in data 15/05/2014 con il quale la società [REDACTED] concede in locazione alla società [REDACTED] l'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**) per una durata di anni 6 (sei) rinnovabile tacitamente con inizio dal 15/05/2014.

Sarà cura del Curatore e del G.E. stabilire se i contratti di cui sopra possono essere opponibili al procedimento.

Lo stato di fatto dell'immobile forma un unico lotto autonomo e può essere trasferito autonomamente.

- d.** Non sono state riscontrate formalità, vincoli ed oneri, diritti di prelazione, oneri reali, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali, e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o vincoli storico-artistici gravanti sul fabbricato.
- e.** La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. conferma quanto riportato nella relazione notarile ventennale e non sono state riscontrate ulteriori formalità dalla data della relazione (20/01/2015) alla data del 18/10/2017, giorno in cui sono



state aggiornate le visure ipotecarie.

Le formalità pregiudizievoli (situazione ipotecaria) sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sottoscritta in data 10/08/2009 Notaio Mario Caracciolo, Rep. 34484 Racc. 17354, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 agosto 2009 ai nn. 32380/7522 di formalità, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato.
- Decreto Ingiuntivo a favore di Banco delle Tre Venezie S.p.A. del 02/10/2014 del Tribunale di Padova, Rep. 4277/2014, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 30/10/2014 ai nn. 31728/5052 di formalità, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato, e a carico di [REDACTED] per altri beni immobili.
- Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Padova in data 26/08/2014 Rep. 6160 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, a carico della società esecutata [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato.

Dalla verifica eseguita non risultano altre formalità iscritte dalla data del 20/01/2015 (data della relazione notarile) alla data del 18/10/2017 (data di aggiornamento delle visure ipotecarie). Si allegano comunque gli elenchi delle formalità relative alla



società eseguita e le relative note di trascrizione.

f. La storia urbanistica dell'immobile di cui al **LOTTO 1** risulta essere la seguente:

- Concessione edilizia n. 22/89 rilasciata il 12/09/1989;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità presentata in data 08/07/1995
prot. 4286

Dalla verifica eseguita in sede di inizio delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto approvate consistenti in:

- o Nella zona uffici: diversa distribuzione degli spazi interni con nuove pareti attrezzate.

E' possibile sanare tali difformità predisponendo una pratica a sanatoria con l'aggiornamento delle planimetrie catastali o in alternativa ripristinando la situazione come da ultimo progetto approvato.

Tali difformità non risultano essere influenti ai fini della vendita.

g. Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del **LOTTO 1** composto da area coperta e scoperta di cui alla particella catastale n. 541.

Non è stato riscontrato nessun altro comproprietario o avente diritto sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento relativamente al **LOTTO 1**.

h. Dalla verifica eseguita in sede di inizio delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto approvate consistenti in:

- o Nella zona uffici: diversa distribuzione degli spazi interni con nuove pareti attrezzate.

E' possibile sanare tali difformità predisponendo una pratica a sanatoria con l'aggiornamento delle planimetrie catastali o in alternativa ripristinando la situazione come da ultimo progetto approvato.



Nel caso di presentazione della pratica a sanatoria, con l'aggiornamento catastale, si prevede un costo pari ad €. 7.500,00.

Per rendere autonomo il **LOTTO 1** è necessario demolire la tettoia esistente che collega tutti i **LOTTI 1-2-3** ed il costo presunto di competenza del **LOTTO 1** viene determinato in €. 15.000,00

i. Il complesso immobiliare non è gestito da nessun amministratore di condominio.

La superficie commerciale viene così determinata:

- Superficie lorda rilevata sulle planimetrie di progetto che comprende le murature, alla quale si applicano dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso.

SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO

DESCRIZIONE	MQ	COEFF	MQE COMM.LI
Zona uffici piano terra e primo	390,00	1,00	390,00
Zona produttiva piano terra	1985,00	0.90	1786,50
TOTALE MQE.			Mqe. 2176,50

Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I° semestre dell'anno 2017 e Banca Dati Valori Immobiliari Nomisma riferite al II° semestre dell'anno 2016 per il Comune di San Giorgio delle Pertiche e i valori sono i seguenti:

Le quotazioni sono le seguenti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare: Tipologia Capannoni tipici valore minimo €/mq. 400,00, valore massimo €/mq. 530,00.
- NOMISMA: Tipologia Capannoni valore minimo €/mq. 402,88, valore massimo €/mq. 535,05, valore medio €/mq. 468,97.

Determinazione del valore:

Per l'immobile oggetto della presente, considerato lo stato di manutenzione e



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI –
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A - 35010 Borgoricco Padova-
Tel: 049/9335919 – Telefax: 049/9335919
Mail: lorenzin.salvalajo@tin.it
giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

conservazione, si prende in considerazione il valore massimo della Banca Dati

Valori Immobiliari Nomisma pari ad €/mq. lordo 535,00 al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- tipologia del fabbricato: civile **coefficiente 1,00;**
- ubicazione: considerata l'ubicazione all'interno della zona artigianale **coefficiente 1,00;**
- conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono **coefficiente 1,00;**
- mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile, **coefficiente 0,95**
- vetustà **coefficiente 0,90**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. $535,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = \text{€/mqe. } 457,42$

Valore arrotondato ad €. 460,00

€/mqe. $460,00 \times \text{mqe. } 2176,50 = \text{€. } 1.001.190,00$ arrotondato ad €. 1.000.000,00

Al valore di mercato come sopra determinato deve essere detratto l'importo per la pratica di sanatoria di €. 7.500,00 e il costo per la demolizione della tettoia pari ad €. 15.000,00 ottenendo così:

€. $1.000.000,00 - \text{€. } 7.500,00 - \text{€. } 15.000,00 = \text{€}977.500,00$

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE DEL LOTTO 1 € 977.500,00

L'attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto e si ritiene che l'immobile possa essere inserito all'interno della classe energetica G.

LOTTO 2

Trattasi di un capannone a destinazione produttiva a piano terra con corpo uffici a due piani fuori terra e area scoperta esclusiva. Il fabbricato è sul lato sud – ovest rispetto



all'intero complesso immobiliare ed è comunicate con una tettoia con altra unità (particella n. 861), stessa proprietà, e con parete in aderenza con altra unità (particella 541), stessa proprietà.

L'unità immobiliare ha accesso (carraio e pedonale) diretta dalla pubblica Via Fornace Prima Strada senza numero civico.

Il capannone ha una sagoma regolare rettangolare costruito alla fine degli anni '80, la parte produttiva ad unico piano terra ha una struttura a maglia di pilastri in cemento armato precompresso (c.a.p.), tamponamento in pannelli sandwich in cls prefabbricato. La copertura è formata da travi a Y con cupolini in c.a.p. e lucernai. La pavimentazione è in cemento liscio al quarzo. L'altezza rilevata sottotrave è di ml. 6,55. All'interno sono presenti dei locali ad uso spogliatoi e W.C. oltre alla centrale termica.

La parte ad uso uffici a piano terra e primo ha la struttura portante in c.a.p., con pareti interne divisorie in laterizio intonacato e tinteggiato, la scala interna è in cls, la pavimentazione degli uffici è in linoleum, le finestre sono in alluminio con vetrocamera, è presente un impianto di allarme esterno ed interno da ripristinare, le pareti esterne degli uffici sono tinteggiate.

La pavimentazione dell'area scoperta è in cemento liscio, per la parte in adiacenza / prosecuzione dell'accesso carraio e in bettonelle per la parte antistante gli uffici.

L'altezza interna del piano terra e del piano primo è di ml. 3,00.

Confini:

- Lato nord: particella n. 541 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà
- Lato est: particella n. 861 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà collegata con tettoia
- Lato sud: particella n. 92 e n. 1144 del foglio 7 (NCT), altra proprietà
- Lato ovest: pubblica Via Fornace Prima Strada

a. L'immobile è in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), località Arsego, in Via



Fornace Prima Strada senza numero civico, all'interno di una zona artigianale – industriale, a poca distanza del centro della località Arsego di San Giorgio delle Pertiche (PD).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, eseguita in sede di sopralluogo, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche, sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione degli spazi interni agli uffici. Le modifiche sono state eseguite che pareti in cartongesso e parti attrezzate per adeguare gli spazi alle esigenze della società che vi operava.

Tali difformità risultano sanabili mediante una pratica edilizia a sanatoria per le sole opere interne e, comunque, si ritiene che le difformità non compromettano la commerciabilità del bene.

I dati catastali sono di seguito indicati.

CATASTO TERRENI

Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche **(PD)**

Foglio 9 Mappale 542 Ente Urbano **mq. 3860**

Precisazioni del C.t.u.: la particella n. 542 risulta essere l'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero fabbricato oggetto di perizia.

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche **(PD)**

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
7	542	-	-	D/7	-	-	-	€ 11.510,00

Attuali intestati al Catasto Fabbricati

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

b. Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita,



messi in relazione con i dati catastali, non risultano incongruenze. Il pignoramento e l'istanza di vendita fanno riferimento all'intera proprietà dell'immobile oggetto di perizia, particella n. 542 comprensiva di area coperta e scoperta. Il tutto è meglio evidenziato nella planimetria catastale.

c. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Curatore dott. Carlo Mariano. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

In merito ad eventuali contratti di locazione il Curatore, dott. Carlo Mariano, mi ha trasmesso i seguenti documenti:

- Contratto di locazione sottoscritto in data 23/12/2004 e registrato a Padova in data 13/04/2005 al n. 3921 con il quale la società [REDACTED] ha dato in locazione l'intero complesso immobiliare ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**) alla società [REDACTED] per la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/01/2005 rinnovabile per ugual periodo salvo disdetta ;
- In data 31/10/2013 la società "[REDACTED]" (in fase di concordato preventivo) ha dato in affitto l'azienda alla società "[REDACTED]" gli immobili facenti parte dell'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**), con le stesse modalità di cui al contratto su citato, a decorrere dal 01/11/2013;
- Contratto di locazione sottoscritto in data 15/05/2014 con il quale la società [REDACTED] concede in locazione alla società [REDACTED] l'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**) per una durata di anni 6 (sei)



rinnovabile tacitamente con inizio dal 15/05/2014.

Sarà cura del Curatore e del G.E. stabilire se i contratti di cui sopra possono essere opponibili al procedimento.

Lo stato di fatto dell'immobile forma un unico lotto autonomo e può essere trasferito autonomamente.

- d.** Non sono state riscontrate formalità, vincoli ed oneri, diritti di prelazione, oneri reali, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali, e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o vincoli storico-artistici gravanti sul fabbricato.
- e.** La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. conferma quanto riportato nella relazione notarile ventennale e non sono state riscontrate ulteriori formalità dalla data della relazione (20/01/2015) alla data del 18/10/2017, giorno in cui sono state aggiornate le visure ipotecarie.

Le formalità pregiudizievoli (situazione ipotecaria) sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sottoscritta in data 10/08/2009 Notaio Mario Caracciolo, Rep. 34484 Racc. 17354, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 agosto 2009 ai nn. 32380/7522 di formalità, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato.
- Decreto Ingiuntivo a favore di Banco delle Tre Venezie S.p.A. del 02/10/2014 del Tribunale di Padova, Rep. 4277/2014, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 30/10/2014 ai nn. 31728/5052 di formalità, contro la società [REDACTED] di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e a carico



di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato, e a carico di [REDACTED] [REDACTED] per altri beni immobili.

- Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Padova in data 26/08/2014 Rep. 6160 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, a carico della società esecutata [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato.

Dalla verifica eseguita non risultano altre formalità iscritte dalla data del 20/01/2015 (data della relazione notarile) alla data del 18/10/2017 (data di aggiornamento delle visure ipotecarie). Si allegano comunque gli elenchi delle formalità relative alla società esecutata e le relative note di trascrizione.

f. La storia urbanistica dell'immobile di cui al **LOTTO 2** risulta essere la seguente:

- Concessione edilizia n. 22/89 rilasciata il 12/09/1989;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1076 del 29/04/1990
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità presentata in data 08/07/1995 prot. 4237

Dalla verifica eseguita in sede di inizio delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto approvate consistenti in:

- o Nella zona uffici: diversa distribuzione degli spazi interni con nuove pareti attrezzate.

E' possibile sanare tali difformità predisponendo una pratica a sanatoria con l'aggiornamento delle planimetrie catastali o in alternativa ripristinando la situazione come da ultimo progetto approvato.

Tali difformità non risultano essere influenti ai fini della vendita.



g. Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del **LOTTO 2** composto da area coperta e scoperta di cui alla particella catastale n. 542.

Non è stato riscontrato nessun altro comproprietario o avente diritto sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento relativamente al **LOTTO 2**.

h. Dalla verifica eseguita in sede di inizio delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto approvate consistenti in:

- o Nella zona uffici: diversa distribuzione degli spazi interni con nuove pareti attrezzate.

E' possibile sanare tali difformità predisponendo una pratica a sanatoria con l'aggiornamento delle planimetrie catastali o in alternativa ripristinando la situazione come da ultimo progetto approvato.

Nel caso di presentazione della pratica a sanatoria, con l'aggiornamento catastale, si prevede un costo pari ad €. 7.500,00.

Per rendere autonomo il **LOTTO 2** è necessario demolire la tettoia esistente che collega tutti i **LOTTI 1-2-3** ed il costo presunto di competenza del **LOTTO 2** viene determinato in €. 15.000,00

i. Il complesso immobiliare non è gestito da nessun amministratore di condominio.

La superficie commerciale viene così determinata:

- Superficie lorda come da visura catastale che comprende le murature, alla quale si applicano dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso.

SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO

DESCRIZIONE	MQ	COEFF	MQE COMM.LI
Zona uffici piano terra e primo	440,00	1,00	440,00
Zona produttiva piano terra	2125,00	0.90	1912,50
TOTALE MQE.			Mqe. 2352,50



Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I° semestre dell'anno 2017 e Banca Dati Valori Immobiliari Nomisma riferite al II° semestre dell'anno 2016 per il Comune di San Giorgio delle Pertiche e i valori sono i seguenti:

Le quotazioni sono le seguenti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare: Tipologia Capannoni tipici valore minimo €/mq. 400,00, valore massimo €/mq. 530,00.
- NOMISMA: Tipologia Capannoni valore minimo €/mq. 402,88, valore massimo €/mq. 535,05, valore medio €/mq. 468,97.

Determinazione del valore:

Per l'immobile oggetto della presente, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, si prende in considerazione il valore massimo della Banca Dati Valori Immobiliari Nomisma pari ad €/mq. lordo 535,00 al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- tipologia del fabbricato: civile **coefficiente 1,00;**
- ubicazione: considerata l'ubicazione all'interno della zona artigianale **coefficiente 1,00;**
- conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono **coefficiente 1,00;**
- mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile, **coefficiente 0,95**
- vetustà **coefficiente 0,90**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. 535,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 0,90 = €/mqe. 457,42

Valore arrotondato ad €. 460,00

€/mqe. 460,00 x mqe. 2352,50 = €. 1.082.150,00 arrotondato ad €. 1.080.000,00



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI –
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A - 35010 Borgoricco Padova-
Tel: 049/9335919 – Telefax: 049/9335919
Mail: lorenzin.salvalajo@tin.it
giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

Al valore di mercato come sopra determinato deve essere detratto l'importo per le
pratica di sanatoria di €. 7.500,00 e il costo per la demolizione della tettoia pari ad €. 15.000,00 ottenendo così:

€. 1.080.000,00 - €. 7.500,00 - €. 15.000,00 = €.1.057.500,00

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE DEL LOTTO 2 €. 1.057.500,00

L'attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto e si ritiene che l'immobile
possa essere inserito all'interno della classe energetica G.

LOTTO 3

Premessa:

- Dalla verifica dello stato di fatto con l'estratto di mappa è stato riscontrato che l'area scoperta esclusiva della particella n. 861 comprende anche la particella n. 860 (area urbana di mq. 48 della stessa proprietà), particella che non è inserita nell'atto di pignoramento, ne sull'atto di vendita. Sarà cura del Curatore e del G.E. valutare se estendere anche alla particella 860 l'esecuzione immobiliare considerato che è parte integrante del lotto di pertinenza (recintato) della particella n. 861. Tale situazione è indicata anche nell'Atto Giudiziario del Tribunale di Padova, Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, del 14/01/2016 rep. n. 31/15 trascritto in data 23/02/2016 ai nn. 5170/3356

Di seguito i dati catastali:

CATASTO TERRENI

Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche **(PD)**

Foglio 9 Mappale 860 Ente Urbano **mq. 48**

Precisazioni del C.t.u.: la particella n. 860 risulta far parte integrante dell'area scoperta di cui alla particella n. 861.

CATASTO FABBRICATI



Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche (PD)

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
7	860	-	-	Artea Urbana	-	Mq. 48	-	€. 0,00

Attuali intestati al Catasto Fabbricati

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

Trattasi di un capannone a destinazione produttiva e magazzino a unico piano terra, senza corpo uffici. Il fabbricato è sul lato est rispetto all'intero complesso immobiliare ed è comunicate con una tettoia con le altre due unità (particelle n. 541 e n. 542) sempre della stessa proprietà, con area scoperta esclusiva.

L'unità immobiliare ha accesso (carraio e pedonale) diretta dalla pubblica Via Fornace Seconda Strada senza numero civico.

Il capannone ha una sagoma regolare rettangolare, costruito tra gli anni 2000 e 2002, con una struttura a maglia di pilastri in cemento armato precompresso (c.a.p.), tamponamento in pannelli sandwich in cls prefabbricato. La copertura è formata da travi a "SHED". La pavimentazione è in cemento liscio al quarzo. L'altezza netta interna è di ml. 6,40. All'interno sono presenti dei locali ad uso spogliatoi e W.C. oltre alla centrale termica e locali a servizio della ex attività quali uffici in pannelli sandwich; è presente un impianto di allarme esterno ed interno da ripristinare.

La pavimentazione dell'area scoperta è in cemento liscio, è presente un accesso carraio e pedonale.

Confini:

- Lato nord: particella n. 654 del foglio 7 (NCT), altra proprietà
- Lato est: pubblica Via Fornace Seconda Strada
- Lato sud: particella n. 860 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà, particella n. 862 del



foglio 7 (NCT), altra proprietà, particella 505 del foglio 7 (NCT), altra proprietà,

- Lato ovest: particella n. 541 e n. 542 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà collegate con tettoia

a. L'immobile è in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), località Arsego, in Via Fornace Seconda Strada senza numero civico, all'interno di una zona artigianale – industriale, a poca distanza del centro della località Arsego di San Giorgio delle Pertiche (PD).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, eseguita in sede di sopralluogo, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche, sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione degli spazi interni per la presenza di locali utilizzati dalla ex attività eseguiti con pannelli sandwich.

Tali difformità risultano sanabili mediante una pratica edilizia a sanatoria per le sole opere interne e, comunque, si ritiene che le difformità non compromettano la commerciabilità del bene.

I dati catastali sono di seguito indicati.

CATASTO TERRENI

Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche **(PD)**

Foglio 9 Mappale 861 Ente Urbano **mq. 5950**

Precisazioni del C.t.u.: la particella n. 861 risulta essere l'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero fabbricato oggetto di perizia.

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario di San Giorgio delle Pertiche **(PD)**

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
7	861	-	-	D/7	-	-	-	€ 14.028,00



Attuali intestati al Catasto Fabbricati

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

b. Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali, non risultano incongruenze. Il pignoramento e l'istanza di vendita fanno riferimento all'intera proprietà dell'immobile oggetto di perizia, particella n. 861 comprensiva di area coperta e scoperta. Il tutto è meglio evidenziato nella planimetria catastale.

c. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Curatore dott. Carlo Mariano. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

In merito ad eventuali contratti di locazione il Curatore, dott. Carlo Mariano, mi ha trasmesso i seguenti documenti:

- Contratto di locazione sottoscritto in data 23/12/2004 e registrato a Padova in data 13/04/2005 al n. 3921 con il quale la società [REDACTED] ha dato in locazione l'intero complesso immobiliare ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**) alla società [REDACTED] per la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/01/2005 rinnovabile per ugual periodo salvo disdetta ;
- In data 31/10/2013 la società "[REDACTED]" (in fase di concordato preventivo) ha dato in affitto l'azienda alla società "[REDACTED]" gli immobili facenti parte dell'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**), con le stesse modalità di cui al contratto su citato, a decorrere dal 01/11/2013;
- Contratto di locazione sottoscritto in data 15/05/2014 con il quale la società



██████████ concede in locazione alla società ██████████,
l'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano
della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla
particella catastale n. 542 di cui al **LOTTO 2**) per una durata di anni 6 (sei)
rinnovabile tacitamente con inizio dal 15/05/2014.

**Sarà cura del Curatore e del G.E. stabilire se i contratti di cui sopra possono
essere opponibili al procedimento.**

Lo stato di fatto dell'immobile forma un unico lotto autonomo e può essere trasferito
autonomamente.

- d.** Non sono state riscontrate formalità, vincoli ed oneri, diritti di prelazione, oneri reali,
uso o abitazione, convenzioni matrimoniali, e provvedimenti di assegnazione della
casa coniugale o vincoli storico-artistici gravanti sul fabbricato.
- e.** La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. conferma quanto riportato
nella relazione notarile ventennale e non sono state riscontrate ulteriori formalità
dalla data della relazione (20/01/2015) alla data del 18/10/2017, giorno in cui sono
state aggiornate le visure ipotecarie

Le formalità pregiudizievoli (situazione ipotecaria) sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sottoscritta in
data 10/08/2009 Notaio Mario Caracciolo, Rep. 34484 Racc. 17354, iscritta
presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Padova in data 12 agosto 2009 ai nn. 32380/7522 di formalità, contro la società
██████████ con sede in ██████████
██████████ e a carico di tutti i beni che compongono il complesso
immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come
sopra indicato.
- Decreto Ingiuntivo a favore di Banco delle Tre Venezie S.p.A. del 02/10/2014



del Tribunale di Padova, Rep. 4277/2014, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 30/10/2014 ai nn. 31728/5052 di formalità, contro la società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato, e a carico di [REDACTED] [REDACTED] per altri beni immobili.

- Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Padova in data 26/08/2014 Rep. 6160 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, a carico della società esecutata [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (**LOTTO 1-2-3**) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato.

Dalla verifica eseguita non risultano altre formalità iscritte dalla data del 20/01/2015 (data della relazione notarile) alla data del 18/10/2017 (data di aggiornamento delle visure ipotecarie). Si allegano comunque gli elenchi delle formalità relative alla società esecutata e le relative note di trascrizione.

f. La storia urbanistica dell'immobile di cui al **LOTTO 2** risulta essere la seguente:

- Concessione edilizia n. C72/99 rilasciata il 27/03/2000;
- Concessione edilizia in variante n. C72/99/1 del 15/06/2002
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità presentata in data 06/04/2002 prot. 3466

Dalla verifica eseguita in sede di inizio delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto approvate consistenti in:

- o Divisori interni per ricavare dei locali interni ad uso del locale magazzino.



E' possibile sanare tali difformità predisponendo una pratica a sanatoria con l'aggiornamento delle planimetrie catastali o in alternativa ripristinando la situazione come da ultimo progetto approvato.

Tali difformità non risultano essere influenti ai fini della vendita.

g. Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del **LOTTO 3** composto da area coperta e scoperta di cui alla particella catastale n. 861.

Non è stato riscontrato nessun altro comproprietario o avente diritto sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento relativamente al **LOTTO 3**.

h. Dalla verifica eseguita in sede di inizio delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto approvate consistenti in:

- o Divisori interni per ricavare dei locali interni ad uso del locale magazzino.

E' possibile sanare tali difformità predisponendo una pratica a sanatoria con l'aggiornamento delle planimetrie catastali o in alternativa ripristinando la situazione come da ultimo progetto approvato.

Nel caso di presentazione della pratica a sanatoria, con l'aggiornamento catastale, si prevede un costo pari ad €. 7.500,00.

Per rendere autonomo il **LOTTO 3** è necessario demolire la tettoia esistente che collega tutti i **LOTTI 1-2-3** ed il costo presunto di competenza del **LOTTO 3** viene determinato in €. 30.000,00

i. Il complesso immobiliare non è gestito da nessun amministratore di condominio.

La superficie commerciale viene così determinata:

- Superficie lorda come da visura catastale che comprende le murature, alla quale si applicano dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso.



SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO

DESCRIZIONE	MQ	COEFF	MQE COMM.LI
Abitazione Piano Primo	2870,00	1,00	2870,00
TOTALE MQE.			Mqe. 2870,00

Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I° semestre dell'anno 2017 e Banca Dati Valori Immobiliari Nomisma riferite al II° semestre dell'anno 2016 per il Comune di San Giorgio delle Pertiche e i valori sono i seguenti:

Le quotazioni sono le seguenti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare: Tipologia Capannoni tipici valore minimo €/mq. 400,00, valore massimo €/mq. 530,00.
- NOMISMA: Tipologia Capannoni valore minimo €/mq. 402,88, valore massimo €/mq. 535,05, valore medio €/mq. 468,97.

Determinazione del valore:

Per l'immobile oggetto della presente, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, si prende in considerazione il valore massimo della Banca Dati Valori Immobiliari Nomisma pari ad €/mq. lordo 535,00 al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- tipologia del fabbricato: civile **coefficiente 1,00;**
- ubicazione: considerata l'ubicazione all'interno della zona artigianale **coefficiente 1,00;**
- conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono **coefficiente 1,00;**
- mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile, **coefficiente 0,95**
- vetustà **coefficiente 0,95**



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI –
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A - 35010 Borgoricco Padova-
Tel: 049/9335919 – Telefax: 049/9335919
Mail: lorenzin.salvalajo@tin.it
giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. $535,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€/mqe. } 482,84$

Valore arrotondato ad €. 480,00

€/mqe. $480,00 \times \text{mqe. } 2870,00 = \text{€. } 1.377.600,00$ arrotondato ad €. 1.375.000,00

Al valore di mercato come sopra determinato deve essere detratto l'importo per le
pratica di sanatoria di €. 7.500,00 e il costo per la demolizione della tettoia pari ad €. 30.000,00 ottenendo così:

€. $1.375.000,00 - \text{€. } 7.500,00 - \text{€. } 30.000,00 = \text{€. } 1.337.500,00$

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE DEL LOTTO 3 € 1.337.500,00

L'attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto e si ritiene che l'immobile possa essere inserito all'interno della classe energetica G.

Il valore dell'intero complesso immobiliare costituito del LOTTO 1, dal LOTTO 2 e dal LOTTO 3 è pari ad € 3.372.500,00

2) ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- 1 Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- 2 Copia atto di provenienza
- 3 Planimetria per la suddivisione in lotti

LOTTO 1

- 4 Estratto di mappa, visura al Catasto Terreni, al Catasto Fabbricati e planimetria catastale
- 5 Documentazione recuperata in comune di San Giorgio delle Pertiche
- 6 Documentazione fotografica
- 7 Visure in conservatoria per nominativo con elenchi delle formalità e note di trascrizione
- 8 Prospetto quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Banca Dati



Valori Immobiliari Nomisma

LOTTO 2

- 9 Estratto di mappa, visura al Catasto Terreni, al Catasto Fabbricati e planimetria catastale
- 10 Documentazione recuperata in comune di San Giorgio delle Pertiche
- 11 Documentazione fotografica
- 12 Visure in conservatoria per nominativo con elenchi delle formalità e note di trascrizione
- 13 Prospetto quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Banca Dati Valori Immobiliari Nomisma

LOTTO 3

- 14 Visura catastale e nota di trascrizione relative alla particella catastale n. 860
- 15 Estratto di mappa, visura al Catasto Terreni, al Catasto Fabbricati e planimetria catastale
- 16 Documentazione recuperata in comune di San Giorgio delle Pertiche
- 17 Documentazione fotografica
- 18 Visure in conservatoria per nominativo con elenchi delle formalità e note di trascrizione
- 19 Prospetto quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Banca Dati Valori Immobiliari Nomisma
- 20 Contratti di affitto
- 21 Ricevuta di invio della raccomandata della relazione peritale agli esecutati, PEC inviata ai legali dei creditori e al Custode.

Padova, 20 ottobre 2017

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Salvalajo

