

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: [REDACTED]

Custode: dott. [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 189/2017

- promossa da:

“ [REDACTED] ” con procuratore “ [REDACTED] ”

- contro il sig.:

[REDACTED]

AGGIORNAMENTO - RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN VIA
MONTE GRAPPA N° 3 IN COMUNE DI VIGODARZERE (PD), LOCALITA'
TERRAGLIONE.

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. [REDACTED]

PADOVA, APRILE 2025

PREMESSA

Io sottoscritto, dott. ing. [REDACTED] su incarico conferitomi dall'Ill.mo G.E. dott. [REDACTED] in data 12.02.2025, ho proceduto all'aggiornamento dell'originaria perizia di stima del maggio 2018.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

1) Con atto di compravendita in data 17.06.1968, n° 152.743 rep. del notaio [REDACTED] Padova, trascritto a Padova in data 20.06.1968 ai nn° [REDACTED] (v. all. 1), il sig. [REDACTED] ha acquistato dal padre sig. [REDACTED], la piena proprietà dei terreni così censiti:
N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, fg. 3:

part. 20/b di 240 m²;

part. 140/b di 940 m².

Totale: 1.180 m².

Detti terreni sono stati successivamente unificati nella part. 243 del fg. 14, di 1.180 m² (attualmente di 105 m²).

2) Con atto di compravendita in data 12.07.1974, n° [REDACTED] rep. del notaio [REDACTED] di Padova, trascritto a Padova in data 30.07.1974 ai nn° [REDACTED] (v. all. 2), il sig. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la piena proprietà del terreno così censito:
N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 15, part. 5 di 2.743 m².

3) Con atto di donazione in data 23.12.1982, n° 2.280 rep. del notaio [REDACTED]

trascritto a Padova in data [redacted] ai nn° 512/395 (v. all. 3), il [redacted] ha ricevuto in donazione dal [redacted] la piena proprietà dei terreni così censiti:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 14:

part. 20 di 5.682 m²;

part. 140 di 1.470 m².

Totale: are 7.152 m².

4) Mediante successione legittima in morte del sig. [redacted] deceduto in data 21.01.2004, trascritta a Padova in data [redacted] ai nn° [redacted], il sig. [redacted] ha acquisito tra l'altro la quota di 1/12 della proprietà del terreno così censito: N.C.T. del Comune di Vigodarzere, fg. 15, part. 126 di are 01.09.16.

5) Con atto di divisione in data 22.07.2004, n° [redacted] rep. del [redacted] (PD), trascritto a Padova in data 03.08.2004 ai nn° [redacted] (v. all. 4), al sig. [redacted] è stata assegnata la piena proprietà del terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 15, part. 606 (ex 126d) di 2.840 m² (attuale part. 671 di 5.437 m²).

6) Con atto di cessione gratuita di area in data 16.04.2024, rep. n° 17.811 del [redacted] di Padova (v. all. 5), trascritto a Padova in data 26.04.2024 ai nn° [redacted], il sig. [redacted] quale titolare dell'impresa individuale "[redacted]" di [redacted] in persona del suo curatore fallimentare dott. [redacted] ha acquistato dai sigg. [redacted] e [redacted] il terreno così censito:

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 14, part. 1649, area urbana.

7) Con atto di cessione di aree in data 06.11.2024, rep. n° [redacted] del notaio [redacted] di Padova (v. all. 6), trascritto a Padova in data 13.11.2024 ai nn° [redacted] il sig. [redacted]

██████████ quale titolare dell'impresa individuale "██████████", in persona del suo curatore fallimentare ██████████ ha acquistato dal Comune di Vigodarzere i terreni così censiti:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 14, part. 140-243;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 14, part. 1649-1650-1651-1652, aree urbane.

Sopralluogo.

Nei giorni 14.11.2016-07.02.2017-19.10.2017 (i primi sopralluoghi sono stati eseguiti nell'ambito della procedura fallimentare n° 210/16 del Tribunale di Padova), previo accordo con il Custode ██████████ ed il sig. ██████████ ho potuto eseguire dei sopralluoghi presso gli immobili, nel corso dei quali ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 7).

In data 27.03.2025, ho eseguito un nuovo sopralluogo presso gli immobili.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI (v. all. 8).

Gli immobili risultano così catastalmente censiti:

1) N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 14, particella 549 (ex sez. B, fg. 3, part. 243):

sub. 7, cat. C/6, consistenza 20 m², superficie catastale 24 m², rendita 42,35 €;

sub. 8, cat. A/2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 127 m², rendita 464,81 €;

sub. 20 (graffato fg. 15, part. 671, sub. 1), cat. D/7, rendita 18.188,00 €;

sub. 21, b.c.n.c. comune ai sub. 7-8-20 (scoperto);

insistenti sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particella 549, ente urbano di are 43.22.

Detti beni sono catastalmente intestati al sig. ██████████ nato a Vigodarzere il 07.07.1942,

c.f. ██████████, proprietà per 1/1.

Confini: a nord part. 1644-1646-1648, a est part. 471-243-140-1652, a sud altro foglio catastale (fg. 15 part. 12), a ovest altro foglio catastale (fg. 15 part. 671).

2) N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), fg. 15, particella 671 (ex sez. B, fg. 4):

sub. 2, cat. D/I, rendita 28,00 €;

sub. 3, b.c.n.c. comune ai sub. 1-2 (scoperto);

insistenti sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particella 671, ente urbano di are 54.37.

Detti beni sono catastalmente intestati al sig. [REDACTED] nato a Vigodarzere il 07.07.1942, c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini: a nord part. 730, a est altro foglio catastale (fg. 14 part. 549), a sud part. 221-10, a ovest part. 732.

3) N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14:

particella 20 di are 03.02, qualità seminativo arborato, RD € 2,58, RA € 1,72;

particella 140: porz. AA di are 08.00, qualità vigneto, RD € 7,95, RA € 4,96;

porz. AB di are 05.41, qualità seminativo arborato, RD € 4,63, RA € 3,07;

particella 243 di are 01.05, qualità seminativo arborato, RD € 0,90, RA € 0,60.

Detti terreni sono catastalmente intestati al sig. [REDACTED] nato a Vigodarzere il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini part. 20: a nord part. 1596-1594-1593-1592, a est part. 1590, a sud part. 1644-1645-1646-1647-1648-1642-1643, a ovest altro foglio catastale (fg. 15 part. 671-730).

Confini part. 140: a nord part. 243, a est part. 1584, a sud altro foglio catastale (fg. 15 part. 12), a ovest part. 549-1652.

Confini part. 243: a nord part. 471-1649, a est part. 1584, a sud part. 140, a ovest part. 549.

4) N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particella 730 di are 01.46, qualità accessorio.

La part. 730 essendo classificata come “accessorio” è priva di intestazione catastale.

Confini part. 730: a nord altro foglio catastale, a est altro foglio catastale (fg. 14 part. 20), a sud part. 671, a ovest part. 731.

5) N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14:

particella 1642, accessorio di are 00.45;

particella 1644, accessorio di are 00.23;

particella 1646, accessorio di are 00.25;

particella 1648, accessorio di are 00.02;

Dette particelle, essendo classificate come “accessorio” sono prive di intestazione catastale.

Confini part. 1642: a nord part. 20, a est part. 1643, a sud part. 471, a ovest part. 1648.

Confini part. 1644: a nord part. 20, a est part. 1645, a sud part. 549, a ovest altro foglio catastale.

Confini part. 1646: a nord part. 20, a est part. 1647, a sud part. 549, a ovest part. 1645.

Confini part. 1648: a nord part. 20, a est part. 1642, a sud part. 549, a ovest part. 1647.

6) N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere, foglio 14:

particella 1649, area urbana, consistenza 170 m²;

particella 1650, area urbana, consistenza 619 m²;

particella 1651, area urbana, consistenza 74 m²;

particella 1652, area urbana, consistenza 521 m²;

insistenti sui terreni così censiti:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14:

particella 1649, ente urbano di are 01.70;

particella 1650, ente urbano di are 06.19;

particella 1651, ente urbano di are 00.74;

particella 1652, ente urbano di are 05.21.

Dette aree urbane sono catastalmente intestate al sig. [REDACTED] Vigodarzere il 07.07. [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini part. 1649: a nord part. 1643, a est part. 1589-1584, a sud part. 243, a ovest part. 471.

Confini part. 1650: a nord part. 1645, a est-sud-ovest part. 549.

Confini part. 1651: a nord part. 1647, a est-sud-ovest part. 549.

Confini part. 1652: a nord part. 140, a est part. 140, a sud altro foglio catastale (fg. 15 part. 12), a ovest part. 549.

A.c) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI e OCCUPAZIONE.

Descrizione generale.

Trattasi di un capannone ad uso artigianale con abitazione del custode e terreni limitrofi, il tutto sito in Comune di Vigodarzere (PD), via Monte Grappa n° 3, località Terraglione. I beni sono situati in una zona prevalentemente agricola, posta a poca distanza dall'area produttiva a cavallo tra i Comuni di Cadoneghe e Campodarsego e la zona industriale di Saletto di Vigodarzere.

Sul fronte strada vi è una palazzina edificata su due livelli, avente una superficie di circa 120 m² lordi in pianta, destinata ad uffici/servizi al piano terra ed abitazione del custode al piano primo.

Addossato sul lato est dell'edificio di cui sopra, vi è un altro corpo di fabbrica realizzato su di un unico livello, avente una superficie di circa 145 m² lordi in pianta e destinato ad officina e C.T..

Sul retro si sviluppa il capannone di circa 2.500 m² lordi, sostanzialmente costituito da tre corpi di fabbrica posizionati ad "L", ed adattati alle necessità dell'attività di officina meccanica (nello specifico: trattamento termico di materiali ferrosi).

In corrispondenza dell'intersezione dei due elementi edilizi principali lato ovest, vi è una palazzina edificata su due livelli, avente una superficie di circa 145 m² lordi in pianta e destinata a locali di servizio al piano terra ed uffici al piano primo.

Sul fronte ovest del capannone vi è un ulteriore corpo di fabbrica, avente una superficie di circa 100 m² lordi in pianta, sostanzialmente destinato a locali di servizio per le maestranze.

Sul lato nord/ovest della proprietà vi è una struttura destinata a cabina elettrica (fg. 15, particella 671, sub. 2).

Il lotto di pertinenza dei fabbricati (part. 549-671-1650-1651-1652) ha una superficie catastale di 10.973 m². L'area scoperta di circa 7.963 m² è destinata a piazzali pavimentati in cls. ed aree verdi.

L'accesso agli immobili dalla pubblica via Montegrappa, avviene passando per una striscia di terreno (di fatto anch'essa sede stradale), censita al N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particelle 1644, 1646, e 1648 inseriti nel lotto di vendita, e part. 1645, 1647 di proprietà del Comune di Vigodarzere.

I fabbricati sono attualmente locati alla Società "██████████" con sede in Vigodarzere (PD), p.i. ██████████, in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale della durata di 8 anni con decorrenza dal 10.07.2015 al 09.07.2023 (rinnovabile tacitamente per la stessa durata), registrato all'Ufficio Territoriale di Padova I in data 27.10.2015, serie 3T n° 010707 (codice identificativo contratto T5T15T010707000II). Il canone di locazione annuo è stato stabilito in € 48.000,00 (v. all. 9); in relazione al dispositivo dell'art. 2923 c.c., il sottoscritto ritiene che il canone annuo di locazione sia da ritenersi congruo.

Officina/laboratorio/uffici (part. 549, sub. 20).

Il capannone artigianale è il risultato di vari interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia succedutisi nel corso degli anni. La struttura è realizzata con elementi prefabbricati in cemento

armato e copertura a "shed", che garantisce un'ottima luminosità naturale. La pavimentazione è costituita da un massetto in cls. liscio.

La zona produttiva dotata di carroponte, avente una superficie lorda di circa 2.645 m² lordi, è sostanzialmente divisa in tre aree principali:

-zona officina fronte strada avente una superficie netta di circa 123 m², oltre ad un locale C.T. di circa 9 m² netti;

-officina/laboratorio avente pianta pressoché rettangolare di circa 66x20 m., con superficie netta di circa 1.386 m², interasse dei pilastri di circa 6-6,5 m., ed altezza interna di circa 6,5-6,95 m. sotto trave;

-officina/laboratorio avente pianta pressoché rettangolare di circa 38x28 m., con superficie netta di circa 1.030 m², interasse dei pilastri variabile, ed altezza interna di circa 8,30 m. sotto trave.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 27.03 u.s., è stato riscontrato un peggioramento delle condizioni dell'immobile rispetto all'anno 2017, principalmente dovuto alla rovinosa grandinata occorsa nel mese di luglio dell'anno 2023, che ha causato la rottura/danneggiamento di numerosi lucernari a shed e vetrate in facciata.

La copertura della porzione di capannone lato nord, è costituita da lastre di cemento amianto, che considerata la vetustà del manufatto e i danneggiamenti causati dall'evento atmosferico di cui sopra, si ritiene debbano essere bonificate.

La palazzina uffici/servizi, accessibile dall'esterno e collegata direttamente con l'officina/laboratorio, è così composta:

-piano terra di circa 145 m² lordi (h. 2,90 m.): ingresso, ufficio, servizi igienici, spogliatoio e due locali laboratorio;

-piano primo di circa 135 m² lordi (h. 2,90 m.): disimpegno, corridoio, 4 locali ufficio, spogliatoio e

servizio igienico.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres porcellano. I serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, sono dotati di avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gas metano (comune con l'unità residenziale) e da radiatori in ghisa nei vari locali. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

In corrispondenza del piano terra della palazzina fronte strada, vi sono dei locali uffici/servizi aventi una superficie lorda di circa 80 m².

Infine come riportato nella descrizione generale, sul fronte ovest del capannone vi è un ulteriore corpo di fabbrica, avente una superficie di circa 100 m² lordi in pianta (h. 3,50 m.), destinato a magazzino, spogliatoio e servizi igienici.

Abitazione-autorimessa (part. 549 sub. 7-8).

L'abitazione del custode, affacciata sui lati nord ed ovest del fabbricato, è così composta:

- piano terra di circa 16 m² lordi (h. m. 2,90): ingresso, vano scala;
- piano 1° di circa 110 m² lordi (h. m. 2,90): soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere matrimoniali, guardaroba e due bagni finestrati.

La pavimentazione della zona giorno è realizzata con piastrelle di gres porcellano, nelle camere vi è un parquet. I servizi igienici hanno pavimentazioni e pareti rivestite con piastrelle e sono dotati di sanitari in ceramica e relative rubinetterie. I serramenti esterni in legno con vetrocamera, sono dotati di avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gas metano (comune con gli uffici) e da ventilconvettori installati nei vari locali. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

L'autorimessa di circa 24 m² lordi (circa 5,7 x 3,55 m. netti; h. 2,40 m.), è dotata di portone basculante in lamiera preverniciata.

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio e la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica in genere, l'unità residenziale in questione può essere annoverata nella classe energetica più bassa (G).

Cabina elettrica (particella 671 sub. 2).

Trattasi di una struttura in elevazione destinata a cabina elettrica, posta nell'angolo nord/ovest della proprietà.

Altri terreni non di pertinenza diretta dei fabbricati.

Fg. 14, part. 20: trattasi di un terreno di 302 m² catastali identificante porzione della sede stradale di via Monte Grappa.

Fg. 14, part. 140: trattasi di un terreno agricolo pianeggiante di 1.341 m² catastali, parzialmente pavimentato in cls., posto sul lato est della proprietà.

Fg. 14, part. 243: trattasi di un terreno agricolo pianeggiante di 105 m² catastali, posto sul lato est della proprietà.

Fg. 14, part. 1642: trattasi di un terreno di 45 m² catastali, posto al di fuori della recinzione in corrispondenza della sede stradale (fronte edificio residenziale part. 471).

Fg. 14, part. 1644: trattasi di un terreno di 23 m² catastali, posto al di fuori della recinzione in corrispondenza della sede stradale.

Fg. 14, part. 1646: trattasi di un terreno di 25 m² catastali, posto al di fuori della recinzione in corrispondenza della sede stradale.

Fg. 14, part. 1648: trattasi di un terreno di 2 m² catastali, posto al di fuori della recinzione in corrispondenza della sede stradale.

Fg. 14, part. 1649: trattasi di un terreno agricolo di 170 m² catastali, che collega la part. 243 alla pubblica via.

Fg. 15, part. 730: trattasi di un terreno di 146 m² catastali, posto al di fuori della recinzione in corrispondenza della sede stradale.

A.d) FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

1) Trascrizione del 27.06.1986 - Reg. Gen. n° 14.080 - Part. n° 9.655:

Convenzione edilizia in data 26.06.1986, prot. 5020/86 del Comune di Vigodarzere (PD).

"Rilevato che la ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione a costruire un ampliamento ad uso artigianale sull'area descritta nel Comune di Vigodarzere, sez. Unica, fg. 14, mapp. 20 della superficie di mq 4360 di via Monte Grappa; la stessa si impegna ad attuare integralmente il progetto di ampliamento, agli atti del Comune al n. 5020 di prot. del 05.06.1986 e di portare a termine la realizzazione dell'ampliamento entro tre anni dall'inizio dei lavori; la ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area di mq 600 della superficie del fondo di pertinenza a parcheggio e verde privato ed a sistemare tale area a proprie cure e spese. ...".

2) Trascrizione del 23.07.1986 - Reg. Gen. n° 15.842 - Part. n° 11.001:

Vincolo di destinazione in data 26.06.1986, rep. 30.500 del notaio [REDACTED]

"...il signor [REDACTED], in corrispondenza dell'ottenimento a suo favore di concessione ad ampliare impianto produttivo (ai sensi della L.R. 1/82) su terreno di sua proprietà censito nel N.C.T. del Comune di Vigodarzere al Foglio XIV (quattordici) col M.N. 20, dichiarava di sottoporre a vincolo di destinazione a verde e parcheggio l'area estesa mq. 600 facente parte del M.N. 20 (porzione) meglio evidenziata nella planimetria allegata all'Atto che si trascrive sotto la lettera "A". Dichiarava, in corrispondenza dell'ottenimento a suo favore di concessione ad ampliare fabbricato di abitazione (ai sensi della L.R. 24/85) su terreno di sua proprietà censito nel

N.C.T. del Comune di Vigodarzere al Foglio XIV (quattordici) col M.N. 243, di sottoporre a vincolo di non ulteriore costruzione per qualsiasi costruzione che ecceda l'aliquota di metri cubi ammessi dalle norme proprie della zona, vigenti o di salvaguardia, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo il terreno sito in Comune di Vigodarzere così censito: N.C.T. – Foglio XIV (quattordici) M.N. 243 are 11.80 M.N. 140 are 14.70 Totale are 26.50 ... ”.

3) Trascrizione del 24.09.1987 - Reg. Gen. n° 22.900 - Part. n° 15.640:

Vincolo di destinazione in data 09.09.1987, rep. 33.080 del notaio [REDACTED]

“... il signor [REDACTED] aveva presentato domanda di variante in corso d'opera in data 16.06.1987 – Prot. n. 3768 al Comune di Vigodarzere tendente ad ottenere una concessione relativa ad opere di ampliamento di impianto produttivo (ai sensi della L.R. 11/87) su terreno di sua proprietà censito al N.C.T. del Comune di Vigodarzere al Foglio 14° (quattordicesimo) col M.N. 20. Dichiarava in corrispondenza dell'ottenimento a suo favore di concessione ad ampliare impianto produttivo come sopra descritto, di sottoporre a vincolo di destinazione a verde e parcheggio l'area estesa mq. 720 facente parte del M.N. 20 (porzione) meglio evidenziata nella planimetria che si allega alla trascrivendo scrittura privata sotto la lettera “A” per farne parte integrante e sostanziale. ... ”.

4) Trascrizione del 23.12.1987 - Reg. Gen. n° 32.161 - Part. n° 22.123:

Appendice a convenzione per concessione edilizia in data 09.12.1987, rep. 33.690 del notaio [REDACTED]

“... Art. 6 – La ditta concessionaria si impegna a destinare in perpetuo l'area, della superficie di mq. 720,50, pari al 16% della superficie del lotto, a verde e parcheggio, ed a sistemare tale area a propria cura e spese a verde e parcheggio. ... ”.

5) Trascrizione del 15.02.2008 - Reg. Gen. n° 6.944 - Part. n° 3.717:

Convenzione edilizia derivante da atto notarile in data 04.02.2008, rep. 279.868 del [REDACTED]

[REDACTED] di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particelle 20, 355, 470;

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particelle 5 e 606;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 470;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 243, sub. 17;

a favore del Comune di Vigodarzere (PD), c.f. 80010330282, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

"Il signor [REDACTED] in relazione all'istanza di permesso di costruire, acquisita agli atti del comune di Vigodarzere al n. 302/07 di prat. edil. e n° 10260 di prot. in data 22.08.2007, ha stipulato con il Comune di Vigodarzere una convenzione con la quale 1) ... 2) a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq 815,00 (superiore al minimo prescritto di mq 700,00) a parcheggio e a sistemare tale area a propria cura e spese ...".

6) Trascrizione del 11.09.2014 - Reg. Gen. n° 27.016 - Part. n° 19.419:

Convenzione edilizia derivante da atto notarile in data 02.09.2014, rep. 56.390 del [REDACTED]

[REDACTED], gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particelle 549 e 20;

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particella 671;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 549, sub. 7, 8, 19;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 549, sub. 20 (sez. B, fg. 4, part. 671, sub. 1);

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 4, particella 671, sub. 2, 3;

a favore del ~~_____~~ (PD), c.f. ~~_____~~, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro ~~_____~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

"... ad attuare integralmente il progetto per cui si richiede il provvedimento finale, entro tre anni dalla data di inizio dei lavori o secondo quanto stabilito nel permesso di costruire. Ad eseguire opere di sistemazione stradale da concordare con la giunta comunale secondo un progetto esecutivo da allegare ad uno specifico permesso di costruire (tale permesso di costruire dovrà essere richiesto entro sei mesi dalla stipula della convenzione ed essere preventivamente approvato con deliberazione di giunta comunale). Si precisa sin da ora che tali opere dovranno essere realizzate entro e non oltre il 30 settembre 2015. A destinare in perpetuo (o fino a diverse prescrizioni urbanistiche) a verde e parcheggio l'area della superficie di mq. 903 (verde) e mq. 1.136 (parcheggio) in misura superiore al minimo del 10% (dieci per cento) della superficie dell'area di pertinenza come previsto dall'articolo 25 della l.r.v. 61/85, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come individuata negli elaborati di progetto a sua cura e spese e ad effettuare le manutenzioni necessarie a proprie cura e spese. A provvedere alla piantumazione della fascia verde già prevista dal progetto con specie arboree ed arbustive autoctone, di medio ed alto fusto, tali da schermare la vista della struttura. Spetta allo sportello unico attività produttive dell'unione dei comuni del medio Brenta la verifica dell'effettiva piantumazione prima del rilascio del certificato di agibilità. ...".

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Dalle visure eseguite in data 04.04.2025 presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 01.12.2016 - Reg. Gen. n° 41.014 - Part. n° 26.425:

Sentenza dichiarativa di fallimento in data 13.10.2016, rep. n° 209/16 del Tribunale di Padova,

a favore della "Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] e del socio [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a Vigodarzere (PD) il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] di [REDACTED] & [REDACTED] con sede a
Campodarsego (PD), [REDACTED]

Annotazione n° 8.773 del 10.12.2019 – restrizione dei beni.

Trascrizione del 01.12.2016 - Reg. Gen. n° 41.015 - Part. n° 26.426:

Sentenza dichiarativa di fallimento in data 13.10.2016, rep. n° 210/16 del Tribunale di Padova,

a favore della "Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED]";

contro [REDACTED]; nato a Vigodarzere (PD) il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Trascrizione del 27.03.2017 - Reg. Gen. n° 11.218 - Part. n° 7.273:

Atto di pignoramento in data 24.02.2017, rep. n° 994 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particella 549, sub. sub. 7-8-19;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particella 549, sub. 20 (fg. 15, part. 671, sub. 1);

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particella 671, sub. sub. 2-3;

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particella 549 di are 56.34;

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particella 671 di are 55.83;

a favore di [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED], per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED], nato a Vigodarzere (PD) il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 21.07.2007 - Reg. Gen. n° 40.256 - Part. n° 10.010:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 20.07.2007, rep. 278.477 del notaio [REDACTED] di Padova (totale € 4.000.000,00, capitale € 2.000.000,00, durata anni 15), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 470;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 243, sub. 7, 8, 16, 17;

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particelle 606 (di are 28.40) e 5 (di are 27.43);

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particelle 470 (di are 36.84) e 355 (di are 19.50);

a favore della "Banca di [REDACTED] a responsabilità limitata" con sede in Campodarsego (PD), c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED], nato a Vigodarzere (PD) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale.

Annotazione del 02.11.2010 - Reg. Gen. n° 42.108 - Part. n° 7.882:

Erogazione a saldo in data 11.10.2010, rep. 285.533 del notaio [REDACTED]

Annotazione del 02.11.2010 - Reg. Gen. n° 42.109 - Part. n° 7.883:

Atto di determinazione piano di ammortamento in data 11.10.2010, rep. 285.533 del [REDACTED]

Iscrizione del 23.01.2009 - Reg. Gen. n° 2.598 - Part. n° 355:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 16.01.2009, rep. 282.015 del [REDACTED] (totale € 1.000.000,00, capitale € 500.000,00, durata anni 15), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 470;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 243, sub. 7, 8, 16, 17;

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particelle 606 (di are 28.40) e 5 (di are 27.43);

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particelle 470 (di are 36.84) e 355 (di are 19.50);

a favore della [REDACTED] con sede in Campodarsego (PD), [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; contro [REDACTED], nato a Vigodarzere (PD) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 09.12.2009 - Reg. Gen. n° 46.875 - Part. n° 9.713:

Atto di variazione di ammortamento mutuo fondiario in data 18.11.2009, rep. 283.719 del notaio [REDACTED]

Iscrizione del 24.11.2009 - Reg. Gen. n° 44.765 - Part. n° 10.514:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 18.11.2009, rep. 283.717 del notaio [REDACTED] (totale € 1.550.000,00, capitale € 775.000,00, durata anni 16 e 7 mesi); gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particella 549 (di are 56.34);

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particella 671 (di are 55.83);

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 243, sub. 7, 8, 19;

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 3, particella 243, sub. 20 (sez. B, fg. 4, part. 671, sub. 1);

N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere (PD), sez. B, foglio 4, particella 671, sub. 2, 3;

Unità negoziale 2:

N.C.T. del Comune di Campodarsego (PD), foglio 24, particelle 1130 (di are 21.20) e 1131 (di are 20.00);

a favore della "██████████ - ██████████" con sede in Campodarsego (PD), c.f. ██████████, relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro ██████████ nato a Vigodarzere (PD) il ██████████, c.f. ██████████, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in qualità di terzo datore di ipoteca;

contro "██████████" con sede in Cadoneghe (PD), ██████████, relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in qualità di debitore ipotecario.

Annotazione n° 8.769 del 10.12.2019 – restrizione dei beni.

Iscrizione del 25.03.2010 - Reg. Gen. n° 11.446 - Part. n° 2.471:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 17.03.2010, rep. 284.461 del notaio ██████████ (totale € 680.000,00, capitale € 340.000,00, durata anni 4), gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1:

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 14, particella 549 (di are 56.34);

N.C.T. del Comune di Vigodarzere (PD), foglio 15, particella 671 (di are 55.83);

variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 37/86 per ampliamento di attività artigianale, accorpamento con cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenza";

-Concessione Edilizia del 19.04.1993 n° 24, avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di *"completamento di opere relative alla C.E. n° 37/86 per ampliamento di attività artigianale, accorpamento con cambio d'uso da attività produttiva a residenza";*

-Concessione gratuita per opere edilizie n° 24/93 variante n° 1 del 22.12.1993, prot. n° 4340, avente ad oggetto la *"variante in c.so d'opera alla concessione edilizia n° 24/93 per ampliamento di fabbricato artigianale, accorpamento con cambio d'uso da attività produttiva a residenza";*

-Concessione Edilizia in Sanatoria condono per abuso edilizio del 26.08.1997, reg. n° 67/C, prot. n° 2102/95, avente ad oggetto l'intervento di *"ampliamento fabbricato ad uso artigianale";*

-Permesso di Costruire del 06.02.2008, prot. part. n° 302/2007, prot. gen. n° 10260/2007, avente ad oggetto i lavori di *"ampliamento fabbricato artigianale";*

-Permesso di Costruire del 14.08.2008, prot. part. n° 276/2008/V1, prot. gen. n° 8892/2008, avente ad oggetto la *"variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 302/2007 del 06.02.2008 per l'ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale".*

In data 02.08.2010 è stata depositata presso la P.A. la richiesta del certificato di agibilità prot. gen. n° 9911/10, a cui ha fatto seguito in data 14.09.2010 una comunicazione di *"Interruzione termini ai sensi art. 25, comma 5, D.P.R. 380/2001"* del Responsabile del Procedimento comunale, avente ad oggetto la richiesta di ulteriore documentazione per il rilascio del certificato richiesto (dichiarazione regolare esecuzione impianto elettrico, certificato prevenzione incendi, dichiarazione regolare esecuzione impianto idraulico, collaudo statico).

Detta documentazione non risulta essere stata integrata, pertanto il fabbricato è attualmente privo di agibilità.

Nel terreno censito alla part. 140, è stata accertata l'abusiva realizzazione di una parete di divisione a confine con la part. 1652 e la realizzazione di una pavimentazione in calcestruzzo di oltre 300 m², le quali dovranno essere rimosse per ripristinare la destinazione agricola dell'area.

Da quanto riportato nella Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Vigodarzere in data 02.04.2025 (v. all. n° 10), in base al vigente strumento urbanistico i terreni oggetto della presente sono destinati *"aree in ambito agricolo normate ai sensi dell'art. 21 delle N.T.O. vigenti"*.

Da quanto riportato nel C.D.U. *"si rileva che l'immobile censito al foglio n° 14 mappale 549 e al foglio n° 15 mappale 671 viene classificato come attività produttiva da ampliare n° 9 dalle Schede Attività Produttive allegate alla Variante Parziale al P.R.G. del 2002, normata ai sensi dell'art. 19 delle N.T.O. vigenti"*.

Si rimanda all'allegata certificazione per ulteriori specificazioni.

A.g) COMPROPRIETA'.

Non vi sono comproprietari.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

Rispetto alle previsioni progettuali di cui all'ultima pratica edilizia presentata (P. di C. del 14.08.2008), sono state accertate le seguenti difformità costruttive:

- mancata realizzazione di una terrazza praticabile soprastante l'officina fronte strada;
- realizzazione di una parete divisoria parzialmente aperta all'interno dell'officina/laboratorio (zona est);
- mancata realizzazione di un locale destinato all'installazione di un "gruppo di continuità" all'interno dell'officina/laboratorio (zona sud/est);
- mancata realizzazione di un locale ufficio, che doveva essere costruito con l'impiego di pareti mobili all'interno dell'officina/laboratorio (zona sud/ovest).

Le difformità riscontrate tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto del fabbricato, appaiono le medesime anche con riferimento alle planimetrie catastali.

Come già riportato nel precedente paragrafo "A.f Regolarità Edilizia", si ribadisce il mancato rilascio da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di agibilità degli immobili, a seguito dell'interruzione dei termini del procedimento in data 14.09.2010.

Per sanare le difformità riscontrate è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un'apposita pratica edilizia. Per ottenere l'agibilità sarà necessario eseguire una serie di lavori all'interno della proprietà (fognature, vasche laminazione, sistemazioni esterne, eventuali modifiche e rifacimenti degli impianti che si rendessero necessari per adeguare lo stato di fatto alle imposizioni normative vigenti, ecc.), nonché predisporre le varie certificazioni richieste dalla P.A.. Il costo per dette incombenze non è precisamente valutabile in questa sede, perché subordinato alla predisposizione di specifici progetti e valutazioni tecniche, pertanto viene espresso un coefficiente di deprezzamento in fase di valutazione per tenere in considerazione queste problematiche (v. successivo paragrafo).

Il costo per la rimozione della parete e della pavimentazione in calcestruzzo presente sul terreno censito alla part. 140, viene valutato in circa € 8.000,00.

A.i) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

1) Fabbricati.

Nella stima si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato di beni aventi analoga destinazione d'uso, si è ritenuto equo valutare la superficie lorda commerciale e fissare un importo unitario di €/m² 600,00 per la zona uffici/servizi, €/m² 600,00 per l'unità residenziale, €/m² 450,00 per il capannone, €/m² 400,00 per l'autorimessa, €/m² 20,00 per la superficie scoperta di pertinenza del

capannone.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

-la zona uffici/servizi viene conteggiata al 100% al lordo delle murature;

-l'unità residenziale viene conteggiata al 100% al lordo delle murature;

-l'officina/laboratorio viene conteggiata al 100% al lordo delle murature.

-l'autorimessa viene conteggiata al 100% al lordo delle murature.

$$V_{\text{uffici/servizi}} = (80 \text{ m}^2 + 145 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2) \times \text{€/m}^2 600,00 = 460 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 600,00 = \text{€ } 276.000,00$$

$$V_{\text{abitazione}} = (16 \text{ m}^2 + 110 \text{ m}^2) \times \text{€/m}^2 600,00 = 126 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 600,00 = \text{€ } 75.600,00$$

$$V_{\text{officina/laboratorio}} = 2.645 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 450,00 = \text{€ } 1.190.250,00$$

$$V_{\text{autorimessa}} = 24 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 400,00 = \text{€ } 9.600,00$$

$$V_{\text{scoperto}} = 7.963 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 20,00 = \text{€ } 159.260,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 1.710.710,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: in considerazione delle rilevanti modifiche/adeguamenti edili ed impiantistici da eseguirsi per ottenere l'agibilità e dei costi professionali ed oneri vari connessi, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 15%;

- stato d'uso e manutenzione: viste le mediocri condizioni di manutenzione degli immobili e la presenza in copertura di materiali contenenti cemento-amianto, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 20%;

- stato di possesso: i beni sono locati in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale, pertanto si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 10%;

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati

rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

pertanto il valore dei fabbricati viene così rideterminato:

$$V = € 1.710.710,00 \times (100\% - 15\% - 20\% - 10\%) = € 940.890,50$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per tenere in considerazione l'assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito della procedura esecutiva, pertanto il valore risulta pari a:

$$V_{\text{fabbricato}} = € 940.890,50 \times (100\% - 15\%) = € 799.756,93$$

2) Terreni agricoli di cui alle part. 140-243-1649.

Analizzati i valori correnti di mercato dei terreni agricoli, visti i valori agricoli medi stimati dalla "Commissione provinciale" relativi alla regione agraria n° 4, tenuto conto dell'ubicazione e della dimensione dei terreni in questione, si è ritenuto equo valutare i beni come segue:

$$V_{\text{part. 140}} = m^2 1.341 \times €/m^2 6,00 = € 8.046,00$$

$$V_{\text{part. 243}} = m^2 105 \times €/m^2 6,00 = € 630,00$$

$$V_{\text{part. 1649}} = m^2 170 \times €/m^2 6,00 = € 1.020,00$$

$$\text{Totale} = € 9.696,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: nulla da rilevare trattandosi di terreni;
- stato di possesso: i terreni appaiono utilizzati del fallito sig. ~~XXXXXXXXXX~~, pertanto non si ritiene di applicare alcun coefficiente riduttivo;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;
- oneri di regolarizzazione: per la rimozione delle opere abusive presenti sui terreni è stata quantificata una spesa di circa € 8.000,00;

da cui:

$$V = € 9.696,00 - € 8.000,00 = € 1.696,00$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per tenere in considerazione l'assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito della procedura esecutiva, pertanto il valore dei terreni agricoli risulta pari a:

$$V_{\text{terreni}} = € 1.696,00 \times (100\% - 15\%) = € 1.441,60$$

3) Valore totale compendio immobiliare.

Valore fabbricati e terreni di pertinenza di cui alle part. 549-671-1650-1651-1652: € 799.756,93

Valore terreni agricoli di cui alle part. 140-243-1649: € 1.441,60

Totale generale: € 801.198,53 arrotondato ad € 801.000,00 (Euro ottocentounomila/00)

In detto importo si ritiene compreso il valore dei terreni di cui alle part. 730-1642-1644-1646-1648, posti al di fuori della recinzione in corrispondenza della sede stradale, nonché della part. 20 identificante la sede stradale.

B) INVIO DELLA PERIZIA ALL'ESECUTATO E AL CREDITORE.

In data 11.04.2025, ho inviato mezzo PEC copia della presente relazione al dott. [redacted] curatore del fallimento dell'esecutato sig. [redacted], nonché custode nell'ambito della presente procedura espropriativa. Copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC anche all'avv. [redacted] legale del creditore procedente.

Padova, 11 aprile 2025

Il perito
dott. ing. [redacted]

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 189/2017 promossa da "[REDACTED]"
S.r.l." con procuratore "[REDACTED]" contro il sig. "[REDACTED]"

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di compravendita del 17.06.1968.

Allegato n.2: Atto di compravendita del 12.07.1974.

Allegato n.3: Atto di donazione del 23.12.1982.

Allegato n.4: Atto di divisione del 22.07.2004.

Allegato n.5: Atto di cessione gratuita di area del 16.04.2024.

Allegato n.6: Atto di cessione di aree del 06.11.2024.

Allegato n.7: Documentazione fotografica.

Allegato n.8: Documentazione catastale.

Allegato n.9: Contratto di locazione commerciale.

Allegato n.10: Certificato di Destinazione Urbanistica.