

N. Sentenza 193/2023

Liquidazione Giudiziale n.132/2023

Tribunale di Verona

RICORSO PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N.RG.204 - 1/2023

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
PER AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI:
MONSELICE IMMOBILIARE S.R.L.**

GIUDICE:

Dott. Bartolotti Francesco

CURATORE:

Avv. Antonella Lucia Musuraca

ESPERTO ESTIMATORE:

Arch. Roberto Pasqui



Lotto 1 – Negozio, Bottega e magazzino
Via S. Travaglia n°1 - Monselice (PD)

PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via S. Travaglia n°1- Monselice (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Negozi P.T.-1°P (sub.13), magazzino 1°P (sub.17), reparto sartoria 1°P (sub.18).
DATI CATASTALI	<p>N.C.E.U. Comune di Monselice, Via S. Travaglia n°1</p> <p>Sez. - fg. 24, part. 1176, sub.13, cat.C/1^a, cl.1, cons.950 m², piano P.T. - 1°P;</p> <p>Sez. - fg. 24, part. 1176, sub.18, cat.C/1^a, cl.1, cons.204 m², piano 1°P.</p> <p>Sez. - fg. 24, part. 1176, sub.17, cat.C/2^a, cl.1, cons.198 m², piano 1°P.</p> <p>B.C.N.C.: rampa carrabile e luogo sicuro dinamico sub.11 (comune ai sub.13,17,18), area esterna con passaggi e piazzale di manovra sub.12 (comune ai sub. 13,17,18,14,15,16).</p>
ATTUALE PROPRIETA'	MONSELICE IMMOBILIARE S.R.L. proprietà per la quota di 1/1.
STATO DI POSSESSO	Le unità sub.13-18-17 risultano occupate dalla Società Lilla S.p.a.; In data 07.01.2025 è stato sottoscritto dal Curatore fallimentare, di "Monselice Immobiliare S.r.l.", Avv. Musuraca un accordo per la facoltà di utilizzo temporaneo dell'immobile .
CONFORMITÀ EDILIZIA	Non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: Atto di compravendita del 24.03.1994 rep.76489 Notaio Ponzi di Stanghella; Atto di compravendita del 02.08.2001 rep.69.464 Notaio Paolo Merlo.
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	<p>Vincolo a destinazione pubblica del 23.05.2002, rep.82999, Notaio Giorgio di Sante;</p> <p>Vincolo ad uso parcheggio del 29.03.2019, rep.70113, Notaio Marzia Tommasina Formicola.</p>
VINCOLI ED ONERI DELLA PROCEDURA	<p>18.10.2017 ipoteca giudiziale iscritta il 27.10.2017 ai n.ri 5593/776, a favore di Agenzia delle Entrate, contro Monselice Immobiliare S.r.l.;</p> <p>10.05.2018 ipoteca giudiziale iscritta il 11.05.2018 ai n.ri 2593/341, a favore di Agenzia delle Entrate, contro Monselice Immobiliare S.r.l.;</p> <p>24.02.2020 verbale di pignoramento immobiliare iscritta il 05.06.2020 ai n.ri 2363/1549, a favore di Toyota Financial Services Italia S.p.a., contro Monselice Immobiliare S.r.l.;</p> <p>24.02.2020 verbale di pignoramento immobiliare iscritta il 02.07.2020 ai n.ri 2745/1806, a favore di Toyota Financial Services Italia S.p.a., contro Monselice Immobiliare S.r.l.</p> <p>17.09.2021 Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione iscritta il 06.07.2021 ai n.ri 3285/12221, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro Monselice Immobiliare S.r.l.</p> <p>25.08.2023 Annotazione n. 788 (RESTRIZIONE DI BENI) iscritta il 17/07/2023 Registro Particolare 2910 Registro Generale 4040, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro Monselice Immobiliare S.r.l.</p> <p>30.01.2025 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE iscritta il 30/01/2025 Registro Particolare 358 Registro Generale 516, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MONSELICE IMMOBILIARE S.R.L., contro Monselice Immobiliare S.r.l.</p>
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato	€ 880.221,00
Totale arrotond. detratte spese	€ 880.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria - FJV	€ 748.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag.4
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag.4
1.2	Descrizione immobili	Pag.5
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.8
2.1	Conformità Catastale	Pag.13
2.2	Conformità Urbanistica	Pag.16
3	Stato di possesso dei beni	Pag.16
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.17
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.17
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.17
4.1	Vincoli ed Oneri che resteranno a carico dell'acquirente	Pag.17
4.2	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio prese in esame per gli immobili	Pag.18
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.19
6	Visure catastali	Pag.19
7	Comunicazioni	Pag.19
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.20
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag.22
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Astalegale	Pag.23
	Elenco Allegati	Pag.24

PREMESSA

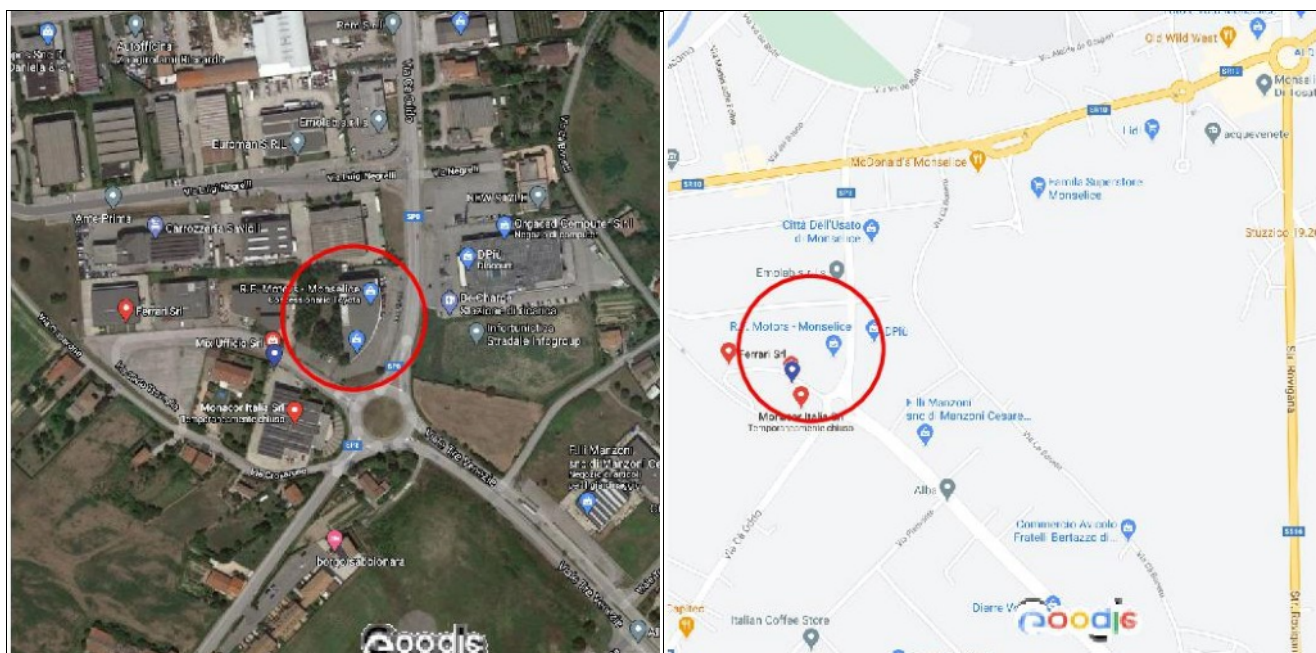
L'immobile oggetto del presente aggiornamento di stima è stato interessato dalla procedura esecutiva Immobiliare n.70/2020 R.G., da parte del Tribunale di Padova, per la quale è stata dichiarata l'improcedibilità per intervenuta dichiarazione di Liquidazione giudiziale n.132/2023 N.Rg.204-1/2023 della "Monselice Immobiliare S.r.L."

LOTTO 1 – Negozio, reparto sartoria e magazzino

Via S. Travaglia n°1 – Monselice (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: l'immobile in oggetto, localizzato a Monselice nella zona industriale, artigianale e commerciale dista circa 8 Km dal centro del paese ed è collocato in corrispondenza ad una delle principali arterie stradali la S.P.8 che si collega alla vicina S.R.10-S.S.16.

Si tratta di una zona con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed attività commerciali. I collegamenti alla viabilità sono garantiti dalla vicina S.P.8, S.R.10, S.S.16 che consente di raggiungere Padova.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: Trattasi di un fabbricato con destinazione **artigianale - commerciale**, sito nell'angolo Tra Via S. Travaglia e Via Cà Oddo (S.P.8). Il fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra è di tipo industriale, il piano terra ospita un negozio adibito a show-room e un concessionario auto con officina, mentre il piano primo comprende una porzione adibita a show-room ed una a reparto sartoria, ed un magazzino utilizzato dal negozio. Il sedime del

fabbricato, non occupa interamente la superficie del lotto, lasciando un'area scoperta comune adibita a passaggi, piazzale per il parcheggio e la manovra delle auto.

L'edificio, che risale al **2003**, presenta una pianta irregolare che si articola su due livelli fuori terra, caratterizzato da una facciata, verso Via Ca' Oddo, con andamento curvilineo, costituita da profili in metallo e vetro. Il capannone è stato realizzato con strutture pilastri, travi e solai prefabbricate in c.a., pareti portanti in laterizio tipo Poroton da cm.30, pareti interne in laterizio da cm.25, una copertura piana. È presente un impianto ascensore ed una scala mobile.



1.2 -DESCRIZIONE IMMOBILE (sub.13, sub.18, sub.17): l'immobile oggetto di stima si sviluppa su due livelli e comprende:

al **piano terra**:

- un **negozio (sub.13 ex sub.7)** adibito a show-room (abbigliamento) completo di cabine di prova e servizi igienici (antibagno con n°3 wc) con una superficie lorda totale pari a circa **mq.485**; l'accesso al piano superiore è garantito da una scala mobile, una scala fissa e un ascensore; al piano terra è presente un locale C.T. con una superficie lorda totale pari a circa **mq.12**;

al **piano primo**:

- una porzione del negozio è adibita a **show-room (sub.13 ex parte sub.7)** (abbigliamento, arredo casa) con una superficie lorda totale pari a circa **mq.555**; lungo la facciata curvilinea si estende un poggiolo con una superficie lorda pari a circa **mq.72**; la superficie complessiva del negozio al piano terra, primo, compreso il poggiolo e la C.T., è di **mq.1.124** ($\text{mq.485} + 12 + 555 + 72 = \text{mq.1.124}$);
- una porzione è adibita a **reparto sartoria (sub. 18 ex parte sub.7)** con una superficie lorda totale pari a circa **mq.212**; lungo la facciata si estende un poggiolo con una superficie lorda totale pari a circa **mq.11**;
- un **magazzino artigianale (sub. 17 ex sub.10)** utilizzato dal negozio come deposito, con una superficie lorda totale pari a circa **mq.212**.

Tutte le superfici sono state aggiornate sulla base dell'ultimo accatastamento.

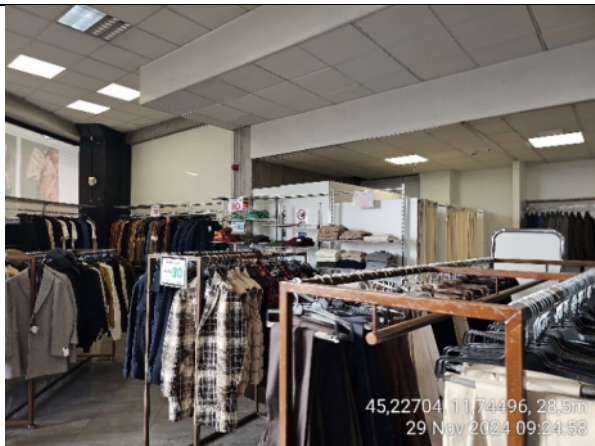
I locali dell'immobile hanno altezze interne differenti ed in particolare ml.4.50 nelle zone prive di controsoffitto e con travi prefabbricate a vista, mentre i locali con controsoffitti, a pannelli quadrati in cartongesso, hanno altezza variabili da ml.4.00-3.50-3.00.

Sono presenti altri spazi comuni, più precisamente:

- un'area esterna con passaggi, piazzale di manovra e parcheggio auto (comuni ai sub.13-18) ha una superficie di circa **mq.2261**;
- una rampa carrabile e un luogo sicuro dinamico (comuni ai sub.13-18-17) ha una superficie di circa **mq.275**.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima, si presenta in buono stato di conservazione.

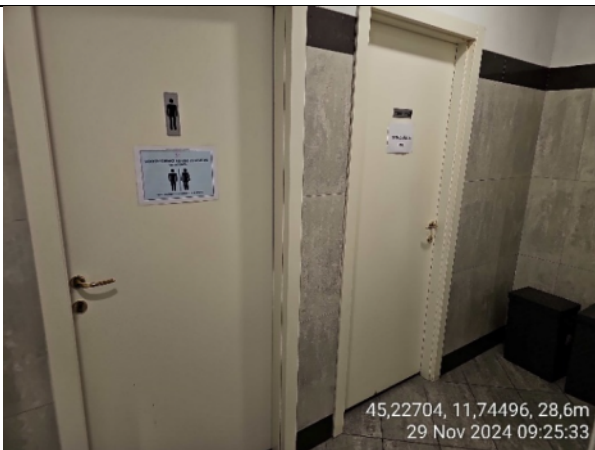
PIANO TERRA - Negozio sub.13



Showroom



Showroom



Servizi igienici - Anti WC



Locale C.T.

PIANO PRIMO sub. 13-18



Porzione Bottega (Reparto Sartoria sub. 18)



Porzione Showroom

PIANO PRIMO - Magazzino sub.17



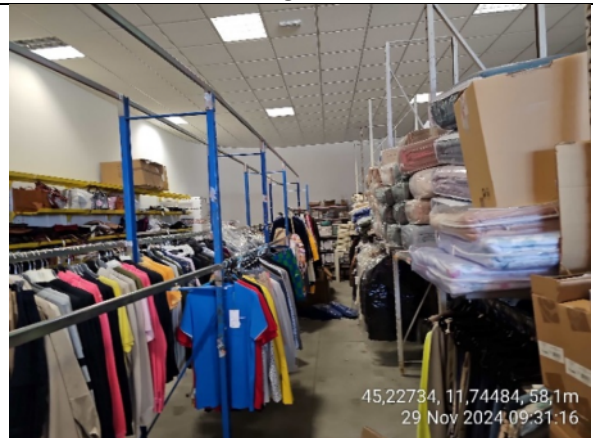
Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino

PIANO PRIMO - Spazi comuni sub.11

	
Luogo sicuro dinamico	Rampa carrabile, corridoio di accesso al magazzino

Serramenti – I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio e vetro-camera (4-60-4); i serramenti interni (porte) sono in legno, ad anta con maniglia in ottone; porte in metallo tagliafuoco.

Pavimenti - I pavimenti interni, sono di media qualità, e più precisamente in piastrelle di gres ceramico.

Finiture interne ed esterne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; nei servizi igienici sono presenti rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica.

Impianti elettrico – Di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto di riscaldamento a servizio dell'immobile è di tipo autonomo, con caldaia a metano da 70 KW, ubicata nel locale C.T al piano terra; il sistema è dotato di termoregolazione e di programmatore; l'impianto di distribuzione, si compone di radiatori lamellari, ventilconvettori, aerotermi. E' presente un impianto di condizionamento.

Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

= NESSUNA CRITICITÀ =

A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monselice, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **Vincolo ad uso parcheggio e spazio manovra pubblico**, in data **02.04.2019**, certificato da Notaio Marzia Formicola di Porto Viro, rep.70113;
- **C.E. N.123/29.10.2001**, Prot.n.21189T del 20.07.2001, relativa alla Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale sul lotto n.6 del P.d.L. Ragno in via Ca' Oddo;
 - C.E. N.88/03.07.2002**, Prot.n.6200T del 01.03.2002, relativa alla Variante in corso d'opera alla C.E. n.123/2001 per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale sul lotto n.6 del P.d.L. Ragno in via Ca' Oddo;
- per il fabbricato **è stato rilasciato** Certificato di Agibilità in 22/2002, in data **06.11.2002**, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale (limitatamente ai locali al piano terra);
- per il fabbricato **è stato rilasciato** Certificato di Agibilità in 25/03, in data **23.12.2003**, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale (limitatamente locale 1° piano);
- in data **23.05.2002** viene redatta Certificazione, a nome Notaio Giorgio Di Sante, con il quale viene modificata la Convenzione, stipulata in data 12.10.2001, per la realizzazione di aree a parcheggio e verde pubblico e loro **vincolo di destinazione pubblica**;
- **D.I.A.** del **29.11.2002**, Prot.34072; **D.I.A.** del **18.02.2004**, Prot.4605; **D.I.A.** del 13.05.2006 (apertura di un accesso alla Concessionaria Toyota lunga la linea di recinzione esistente); **D.I.A. ottobre 2006** n.27306 (situazione attuale degli spazi adibiti a parcheggio e verde pubblico ad uso artigianale); **D.I.A.** del 26.02.2007 n. 5475; **C.I.L.A.** 2017 n.37126 del **29.11.2017**; **S.C.I.A.** **2018** n. 6568 del 22.02.2018 (autorizzazione insegne pubblicitarie relativa al Negozio);
- **S.C.I.A.** del **05.03.2019**, n.7883, L'esecuzione dei lavori di modifiche distributive interne con parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale (ai sensi delle N.T.A. vigenti e della L.R. 14/2009 "Piano casa") e superamento delle barriere architettoniche mediante installazione di scala mobile per accesso al piano primo e scala fissa oltre ad una pedana montapersona.

In seguito è stata **integrata** la seguente documentazione:

- 1ª integrazione: Foto interni; C.P.I.; Vincolo;
- 2ª integrazione: Bonifico Pagamento Diritti di Segreteria del 06.04.2019; Bonifico Pagamento Costo di Costruzione per SCIA PIANO CASA L.R. 14/2009 in qualità di conduttore per conto della proprietaria Monselice Immobiliare s.r.l.; Bonifico Pagamento Diritti di Segreteria del 06.04.2019; Bonifico Pagamento Oneri di urbanizzazione prim. per SCIA PIANO CASA L.R. 14/2009 in qualità di conduttore per conto della proprietaria Monselice Immobiliare s.r.l.;
- 3ª -1ª parte integrazione: Aggiornamento planimetria generale; documentazione generale; documentazione fotografica del 18.10.2018; pianta della copertura del 20.04.2023; Prospetti

del 18.10.2018; Linee vita; Dichiarazione relativa al non superamento dei limiti acustici ai sensi della L. 447/95 del D.P.R. 227/2011 del 19.05.2023; Dichiarazione opere C.A. del 21.04.2023; Dichiarazione tecnica delle normative in materia sismica del 21.04.2023;

- 3^a -2^a parte integrazione del 20.04.2023: Pianta piano terra e primo agg. data 20.04.2023;
- 4^a integrazione: Relazione Inquinamento luminoso del 13.05.2023;
- 5^a integrazione: Pianta piano terra e primo 3a agg. del 20.04.2023; Sezioni 3b del 20.04.2023; Tavola Standard del 18.10.2018; Tavola Prospetti del 18.10.2018; C.P.I. del 22.03.2019; Dichiarazione Lor. Cars; Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 18.03.2024; Tavola Comparativa del 18.10.2018; Attestato di rinnovo periodico di conformità antincendio (scade 29.06.2028) del 20.11.2023; Relazione illustrativa superfici aggiornata; Tipologia materiali utilizzati LORS CAR 2024; Visura Camera di Commercio Bressan Impianti S.r.l.; Visura camerale MN Impianti di Mirko Nardo;
- 6^a parte integrazione: Relazione L.13/89 Barriere architettoniche del 24.09.2023, Monselice Immobiliare; Relazione L.13/89 Barriere architettoniche del 24.09.2023, Monselice Talla;
- 7^a parte integrazione: Tavola 3 a agg. Pianta di Progetto del 20.04.2023; Tav.12 agg. Int. Comparativa 18.10.2018; Relazione Clima;
- 8^a parte integrazione: Tav. 2 agg. Int. Comparativa 18.10.2018; Relazione illustrativa superfici; Tav.3 agg. b Pianta di progetto del 20.04.2023; Tav.3b Sezioni di Progetto del 20.04.2023; Tav.4 agg. B Standard del 18.10.2018; Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa al non superamento dei limiti acustici del 19.05.2023; Dichiarazione tecnica delle normative in materia sismica del 21.04.2023; Tav. 11 agg. Legge 13/89 del 20.04.2023; Imp. Relazione inquinamento luminoso del 31.05.2023;

Aggiornamento documentazione:

- Tav.11 int. Rete fognaria del 18.10.2018; Relazione; Richiesta Autorizzazione allo scarico del 26.02.2023;
- Chiusura pratica SCIA positiva del 19.06.2024;
- Comunicazione Ente SUAP;
- Integrazione per Acque veneta S.P.A.: Fotografie contatori; Richiesta Autorizzazione allo scarico Lilla s.p.a. del 16.11.2023; Richiesta Autorizzazione allo scarico LOR CARS s.r.l.s. del 16.11.2023;
- Nulla Osta da Acque Venete S.P.A.: Ente SUAP; Lilla S.P.A.; LOR CARS SRLS;
- Preventivi da Acque Venete S.P.A.: Ente SUAP: Preventivo Lilla SPA; Preventivo LOR CARS SRLS;
- Richiesta conformazione: Richiesta conformazione SCIA 19-024;
- Richiesta integrazione da Acque Venete S.P.A.: Ente SUAP, Richiesta scarico in pubblica fognatura;
- Richiesta nulla osta per Acque Venete S.P.A.: Richiesta per lo scarico nella pubblica fognatura del 16.11.2023; Tav.11 int. Rete fognaria del 18.10.2018; Richiesta conformazione SCIA 19-024;
- Richiesta proroga termini di presentazione integrazioni pratica SCIA 19-024;
- Richiesta ulteriore proroga + richiesta accesso atti: Accesso atti, SUAP ricevuta comunicazione;

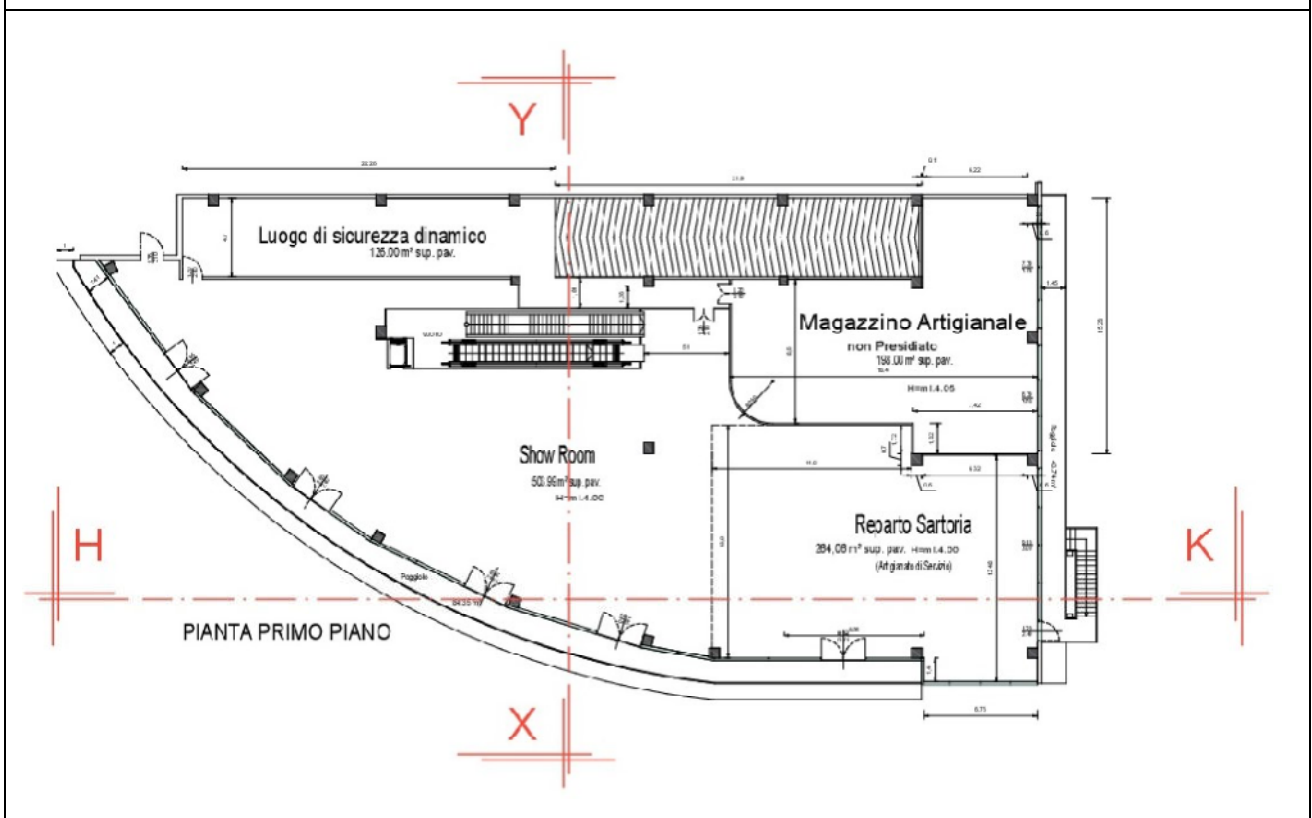
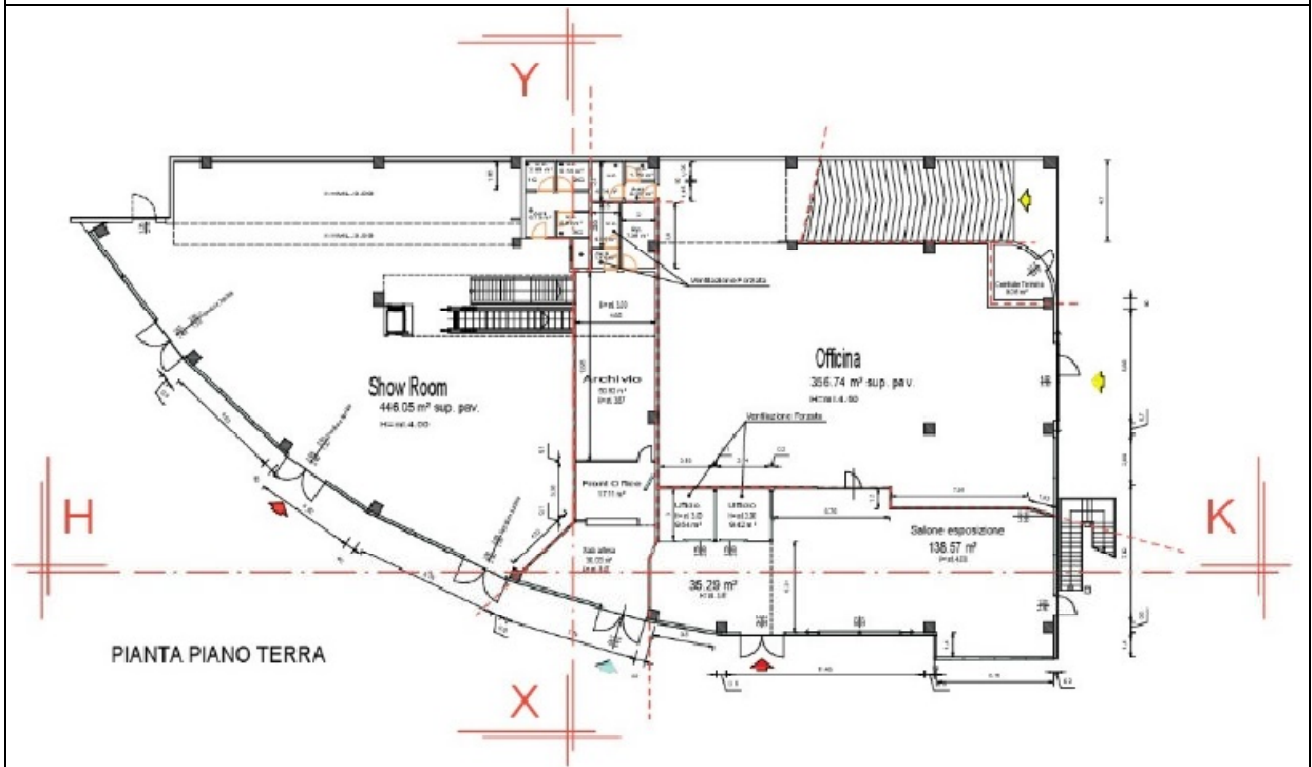
SUAP 1707 del 20.06.2024:

- Chiusura SCA Agibilità del 19.07.2024;
- Ricevuta avvenuto deposito **Richiesta agibilità parziale sub.13-17.18** del 20.06.2024;
- SCA AGIBILITA' del 20.06.2024, dichiarante avv. Antonella Lucia Musuraca curatrice fallimentare:
A.P.E. del 2024 sub.13 - 17 - 18;

-
- Dichiarazione di fabbricato urbano a destinazione ordinaria – Catasto Fabbricati;
 - Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, prot. n.6540 del 25.03.2019;
 - Dichiarazione tecnica in materia di opere in c.a. del 21.04.2023;
 - Dichiarazione tecnica delle normative in materia sismica del 21.04.2023;
 - Richiesta Vigili del Fuoco;
 - Impianto Piattaforma elevatrice ad azionamento idraulico “Elfo XL” n°E15654 di - fabbricazione installato presso edificio commerciale di Via Travaglia n°2 - del 28.05.2024;
 - Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Catastale del 08.02.2024;
 - Attestato del Direttore dei Lavori del 20.06.2024.

S.C.I.A. 2019 del 05.03.2019

INTEGRAZIONE DEL 20.04.2023 - PROGETTO DI VARIAZIONE DISTRIBUTIVA INTERNA CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE DEL COMPLESSO EDILIZIO



L'immobile al momento del sopralluogo risulta conforme allo stato di fatto.

2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

= NESSUNA CRITICITÀ =

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.T. (mappale terreni correlato)

Fig. 24 Mapp. 1176 Cat. ENTE URBANO

N.C.E.U. Comune di MONSELICE, Via S. Travaglia n°1

Sez. - fg. 24, part. 1176, sub.13, cat. **C/1^a**, cl. 1, cons. **950 m²**, R.c. **€ 6.868,88** piano **P.T.- 1°P**;

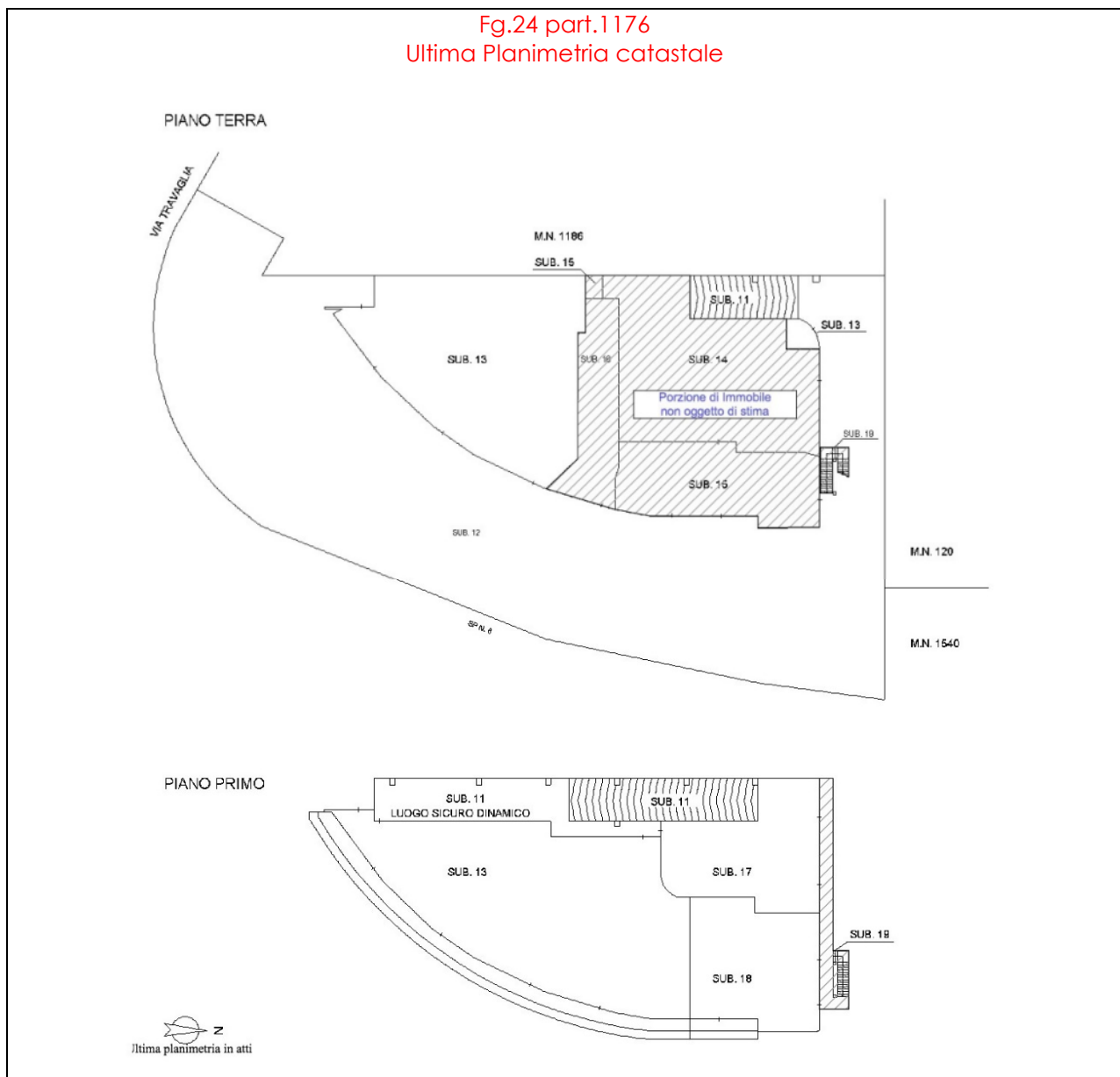
Sez. - fg. 24, part. 1176, sub.18, cat. **C/1^a**, cl. 1, cons. **204 m²**, R.c. **€ 1.475,00** piano **1°P**.

Sez. - fg. 24, part. 1176, sub.17, cat. **C/2^a**, cl. 1, cons. **198 m²**, R.c. **€ 146,16** piano **1°P**.

B.C.N.C.: **sub.11** - rampa carrabile e luogo sicuro dinamico (comune ai sub.13,17,18);

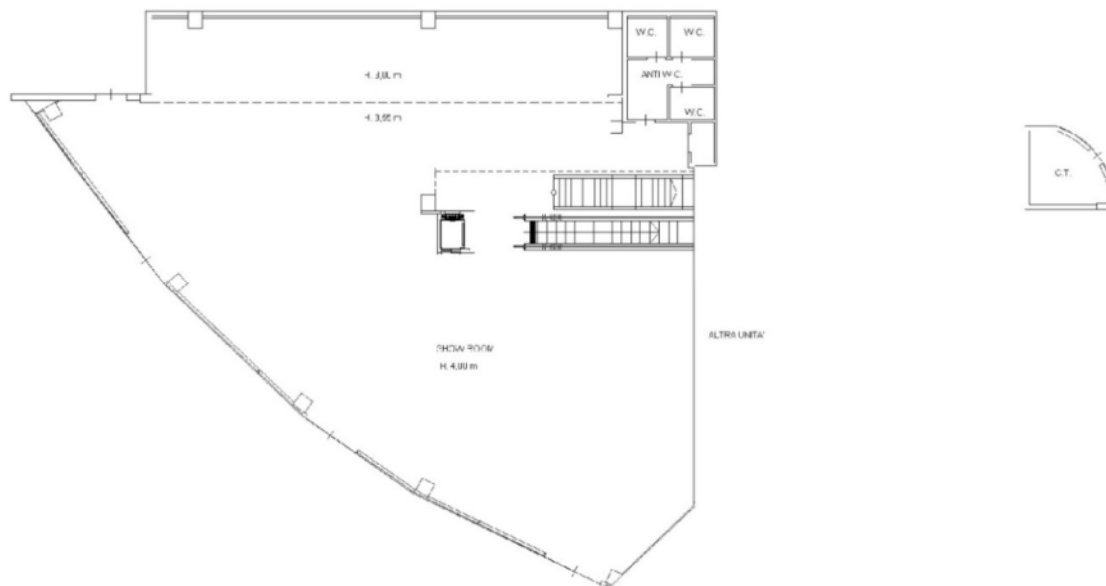
sub.12 - area esterna con passaggi e piazzale di manovra (comune ai sub.13,17,14,15,18).

Non si segnalano difformità catastali.



Fg.24 part.1176
Sub.13 (ex sub.7)

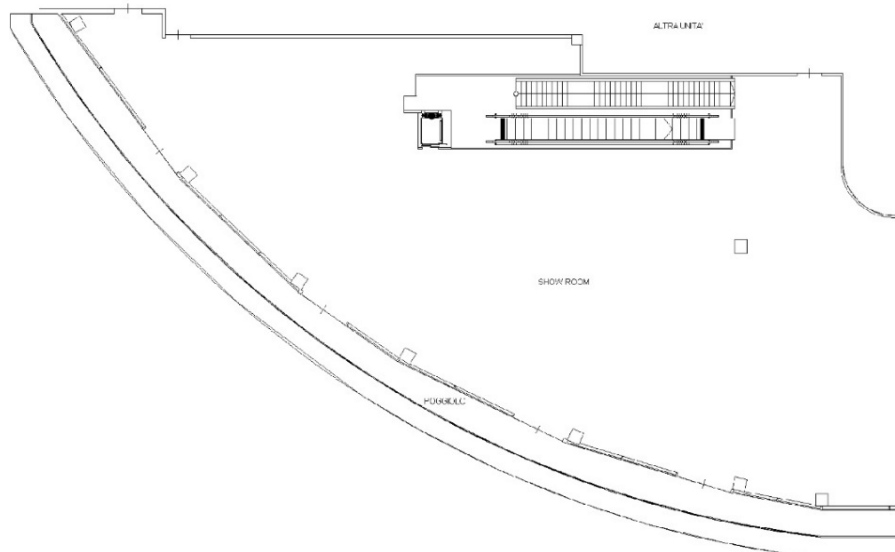
PIANO TERRA



PIANO TERRA

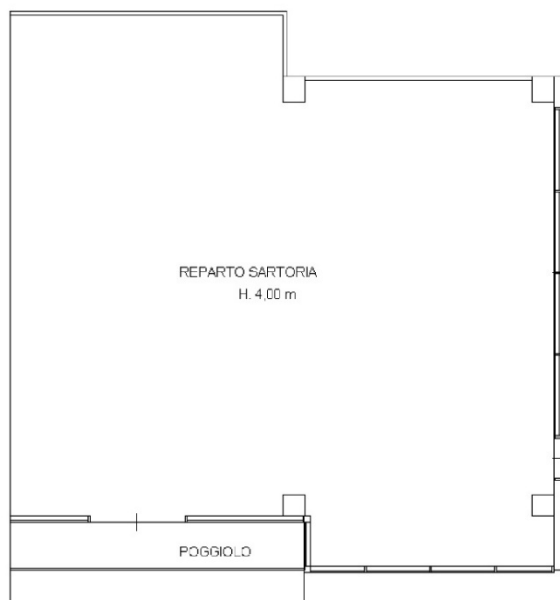
Fg.24 part.1176
Sub.13 (ex porzione sub.7)

PIANO PRIMO
H. 4,00 m



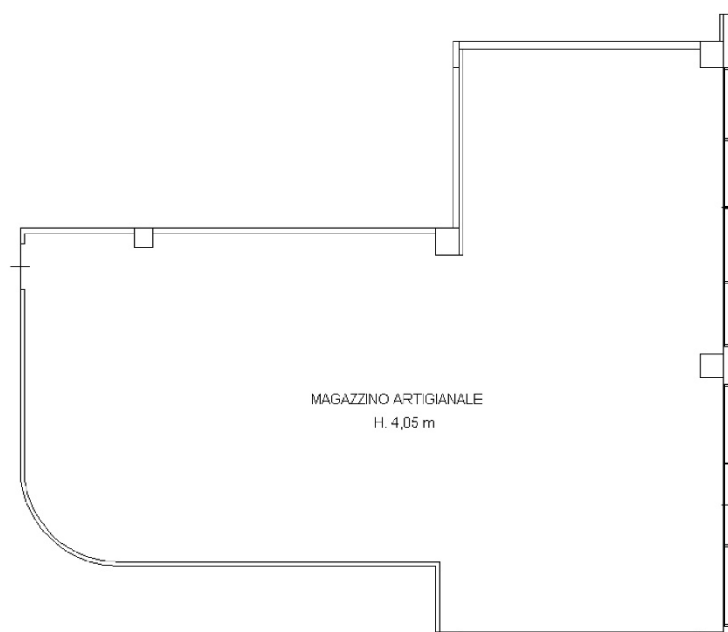
PIANO PRIMO

Fg.24 part.1176
Sub.18 (ex porzione sub.7)



PIANO PRIMO

Fg.24 part.1176
Sub.17 (ex 10)



PIANO PRIMO

Ditta catastale:

- MONSELICE IMMOBILIARE S.R.L. (C.F. 00992750299) con sede a Rovigo, per la quota 1/1 proprietà.

Si segnala variazione catastale del **08/02/2024** Pratica n. PD0016078 in atti dal 08/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.552944.08/02/2024 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 16078.1/2024), allegata alla SCA di Agibilità 20.06.2024-1707.

Confini catastali:

- Nord: MN 1540,120;
- Ovest: MN 1186;
- Est: S.P.8;
- Sud: Via Travaglia.

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= NESSUNA CRITICITÀ =

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Monselice, presenta la seguente destinazione:

Zona territoriale omogenea: Tipo sottozona D2; **Destinazione di zona:** Zona Artigianale – Commerciale; **Indice Volumetrico e di Edificabilità:** Vedi articolo 27 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;

Dati Tecnici: Vedi articoli 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 14 – 15 – 27 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;

Vincoli: Vedi articolo 4 del vigente Regolamento Edilizio Comunale determinato dall'eventuale presenza di fabbricati sul lotto;

Note: L'intero ambito oggetto di riclassificazione viene assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo obbligatorio;

A seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02 aprile 2014 di adozione del P.A.T. del Comune di Monselice, approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015 nella carta delle trasformabilità l'area ricade in ambito urbanizzazione consolidata produttivo; nella carta delle fragilità ricade in area idonea; nella carta dei vincoli ricade all'interno del PURT per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47 – 25 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso. La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia risulta attualmente occupata dalla società sublocatrice **LILLA SPA** (PI 04632750966), di cui è stato fornito il contratto del 03/11/2017, stipulato con la società Auto 4x4 s.r.l. che risulta locatrice con contratto del 03/11/2017 stipulato con la società proprietaria R.F. MOTORS S.r.l.

Successivamente in data 07.01.2025 è stato sottoscritto dal Curatore fallimentare, di “Monselice Immobiliare S.r.l.”, Avv. A. Musuraca un accordo per la **facoltà di utilizzo temporaneo dell’immobile** che prevede l’uso dell’immobile con obbligo al pagamento di una indennità di occupazione mensile pari a 10.000,00 € + I.V.A. (All.14).

3.1 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- MONSELICE IMMOBILIARE S.R.L. con sede legale a Rovigo (RO) Via Tangenziale Est, (C.F.-P.IVA 00992750299) per la quota 1/1 proprietà.

3.2 - Provenienze nel ventennio

Al ventennio, gli immobili oggetto dalla procedura risultano così intestati:

- dal **06.03.2019 Cessione d’azienda** da parte della “TOYOTA KREDITBANK GMBH” con sede a Colonia e con sede secondaria a Roma (Registro delle Imprese di Roma 09061081007) rappresentata dal Sig. Francois Martines alla Società “TOYOTA FINANCIAL SERVICE ITALIA S.P.A.” con sede legale a Roma (C.F. 15162191009) rappresentata dal Sig. Ivo Josko Ljubica, che acquista il ramo di azienda denominato “TKF”, con atto del Notaio Roberto Saracino di Roma, in data 06.03.2019, rep.1767;

Al ventennio, il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili, risultano così intestati:

- dal **12.04.1994** di proprietà della società “Immobiliare RAGNO S.r.l.” con sede in Campodarsego (PD), per averli ricevuti con atto di compravendita Notaio Ponzi di Stanghella in data 24.03.1994 rep. 76489, registrato ad Este il 12.04.1994;
- dal **02.08.2001** di proprietà della società “R.F. MOTORS S.R.L.” con sede in Rovigo, per la quota di 1/1 per averlo acquistato dalla società “Immobiliare RAGNO S.R.L.” con sede in Campodarsego (PD), con atto di compravendita del Notaio Paolo Merlo di Rovigo, in data 02.08.2001, rep.69.464 trascritto in data 09.08.2001 ai nn.4110/2923.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente:

*Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: **Non emerse dalle indagini svolte.***

Atti di asservimento urbanistico o vincoli comunali:

- **11.06.2002 certificazione di vincolo urbanistico** dell'area esterna a parcheggio e spazio di manovra ad uso pubblico, di atto d'obbligo del 23.05.2002 rep. 82999 Notaio Giorgio di Sante di Monselice, a favore del Comune di Monselice contro "R.F. Motors S.r.l."
- **29.03.2019 Vincolo** ad uso parcheggio, rep.70113, del Notaio Marzia Tommasina Formicola.

*Altre limitazioni d'uso: **Non emerse dalle indagini svolte.***

4.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

18.10.2017 ipoteca giudiziale iscritta il 27.10.2017 ai n.ri 5593/776, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, avente in oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui al N.C.E.U. Comune di Monselice, fg.24, part. 1176, sub. 4-6-3, contro Monselice Immobiliare S.r.l.

10.05.2018 ipoteca giudiziale iscritta il 11.05.2018 ai n.ri 2593/341, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, avente in oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui al N.C.E.U. Comune di Monselice, fg.24, part. 1176, sub. 4-6-3, contro Monselice Immobiliare S.r.l.

24.02.2020 verbale di pignoramento immobiliare iscritta il 05.06.2020 ai n.ri 2363/1549, a favore di Toyota Financial Services Italia S.p.a., avente in oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui al N.C.E.U. Comune di Monselice, fg.24, part. 1176, sub. 7-8-9-10, contro Monselice Immobiliare S.r.l.

24.02.2020 verbale di pignoramento immobiliare iscritta il 02.07.2020 ai n.ri 2745/1806, a favore di Toyota Financial Services Italia S.p.a., avente in oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui al N.C.E.U. Comune di Monselice, fg.24, part. 1176, sub. 7-8-9-10-11-12, contro Monselice Immobiliare S.r.l.

17.09.2021 Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione iscritta il 06.07.2021 ai n.ri 3285/12221, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE avente in oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui al N.C.E.U. Comune di Monselice, fg.24, part. 1176, sub. 7-8-9-10, contro Monselice Immobiliare S.r.l.

25.08.2023 Annotazione n. 788 (RESTRIZIONE DI BENI) iscritta il 17/07/2023 Registro Particolare 2910 Registro Generale 4040, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE avente in oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui al N.C.E.U. Comune di Monselice, fg.24, part. 1176, sub. 8-9-11-12, contro Monselice Immobiliare S.r.l.

30.01.2025 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE iscritta il 30/01/2025 Registro Particolare 358 Registro Generale 516, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MONSELICE IMMOBILIARE S.R.L. avente in oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di cui al N.C.E.U. Comune di Monselice, fg.24, part. 1176, sub. 13-17-18, contro Monselice Immobiliare S.r.l.

Sentenze di liquidazione Giudiziale: **Sentenza n.193/2023 Liquidazione Giudiziale n.132/2023 Ricorso per liquidazione Giudiziale N.RG 204- 1/2023**

Altre trascrizioni: Alla data del 03/02/2025 sono state non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oltre a quelle già citate dalla certificazione notarile già presente in procedura.

5 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Nessuna.

6 - VISURE CATASTALI, CDU, A.P.E.

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche (All.3), il Certificato di Destinazione Urbanistica (All.5) e A.P.E. (All.12).

7 - COMUNICAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO ED INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

E' stata ricevuta comunicazione a mezzo mail in data 30/09/2024, da parte del Curatore fallimentare nominato per la procedura, Avv. Antonella Musuraca. Il sottoscritto ha preso contatto in data 08.11.2024 con l'avvocato del conduttore che ha in locazione dell'immobile e fissato l'accesso per una verifica dello stato dei luoghi in data **29.11.2024**.

Calcolo del Valore

8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” il valore di mercato è “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1, 3.1).

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Dall'analisi svolta interrogando le banche dati delle compravendite degli ultimi 36 mesi relativi ad immobili di categoria D/7 – D/8 simili al subject di stima è emerso che non c'è un mercato attivo (vedi Indagine Compravendite Immobili), pertanto non è stato possibile reperire prezzi da atti di reali compravendite, quindi come previsto dalla normativa si è proceduto con la verifica degli *asking price*. A tale scopo si è proceduto con un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare della zona (agenzia immobiliari), con particolare riferimento alla zona di Monselice (località Monselice-Ca'Oddo-San Bortolo e limitrofi), considerando immobili con medesime caratteristiche. Dalle indagini svolte presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona, tra cui l'Agenzia Gabetti Agency che opera nella zona e si occupa esclusivamente di compravendite ed affitti di immobili commerciali e direzionali; è emerso che i prezzi richiesti nella zona oggetto di stima, possono essere così riepilogati:

- per immobili commerciali-direzionali, a seconda dello stato manutentivo, i valori vanno da 470,00-700,00 €/mq anche se il valore più consueto con l'attuale momento di mercato, secondo gli operatori intervistati, sarebbe più corretto redigerlo a corpo; mentre in merito agli affitti di capannoni e immobili commerciali i valori si aggirano sui 6,0-7,5 €/mq mese.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Negozio P.T. sub.13 (ex sub.7)	485,00	100%	485,00
Negozio 1°P. sub.13 (ex sub.7)	555,00	100%	555,00
Poggiolo negozio 1°P. sub.13 (ex sub.7)	72,00	30%	21,60
Reparto sartoria 1°P sub.18 (ex sub.7)	212,00	100%	212,00
Poggiolo Reparto sartoria 1°P sub.18 (ex sub.7)	11,00	30%	3,30
Magazzino artigianale 1°P sub.17 (ex sub.10)	212,00	100%	212,00
Locale Centrale termica P.T. sub.13 (ex sub.7)	12,00	25%	3,00
Superficie commerciale totale, m²			1491,90

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Immobile Direz/Comm	Immobile Direz/Comm	Immobile Direz/Comm
Fonte	YARD RE	iQera	A.P.P.
Data contratto	20/01/2025	20/01/2025	20/01/2025
Superfici principali e secondarie	800,00 mq	577,00 mq	820,00 mq
Prezzo richiesto sc. 7%	500.000,00 €	350.000,00 €	530.000,00 €
VALORE UNITARIO AL MQ.			588,42 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. (ARROTONDATO)			590,00 €

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	1491,90	590,00	€ 880.221,00
Valore di mercato	€ 880.221,00		

VALORE DI MERCATO	
Valore stimato	€ 880.000,00
Totale Arrotondato	€ 880.000,00

Valore di mercato STIMATO € 880.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 132.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 748.000,00

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 748.000,00

8.1 – VERIFICA CULTURA PER TERRENI AGRICOLI, AFFITTI E PRESUMIBILE REDDITIVITA'

A seguito dell'apertura della Liquidazione giudiziale della Società "Monselice Immobiliare s.r.l." con la nomina del Curatore fallimentare Avv. Antonella Musuraca, con decreto del 28.12.2023, l'unità oggetto di perizia (sub.13-17-18 ex sub.7-10, di parte del piano terra, del piano primo e delle relative pertinenze) è interessata da un **accordo per la facoltà di utilizzo temporaneo dell'immobile** di proprietà di "Monselice Immobiliare s.r.l."

A fronte della riconosciuta facoltà d'uso dell'Immobile, Società "LILLA SPA", si obbliga al pagamento di una indennità di occupazione mensile pari a complessivi **€ 10.000,00** oltre IVA in favore della procedura concorsuale Società "Monselice Immobiliare s.r.l."

L'utilizzo temporaneo dell'immobile sarà consentito fino alla richiesta di restituzione di quest'ultimo da parte delle Curatela Fallimentare nel momento in cui l'immobile sarà aggiudicato da terzi all'atto dell'esperimento della procedura di vendita competitiva prevista ex lege.

Nella perizia non sono compresi terreni agricoli.

Verifica del Canone annuo

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE		
Descrizione	Indennità di occupazione pagato secondo Accordo di utilizzo temporaneo del 07.01.2025 relativo ai sub. 13-17 e 18 di 1.491,90 mq. è pari a 10.000,00 €/mese	Canone stimato secondo valori di mercato attualmente in uso pari a 6,50-7,50 €/mq mese
Occupazione per Negoziato, reparto sartoria e magazzino (e BCNC) (Fg. 24, part.1176, sub. 13-17-18)	120.000,00 € anno/1.491,90 mq = 80,43 €/mq anno Pari a 6,70 €/mq al mese	per 1.491,90 mq x 6.5 €/mq mese = 9.697,35 €/mese Pari a 116.368,20 € anno
Considerando l'accordo di utilizzo temporaneo così verificato si ritiene congruo.		

8.2 – RISULTATI DI VENDITE GIUDIZIALI IN ZONA, IN BASE AI DATI FORNITI DA ASTALEGALE

Sulla base delle indagini condotte utilizzando dati aggiornati forniti da Asta Legale, relativamente a vendite giudiziali, da immobili, avvenute in zona limitrofa, non emergono valori di riferimento successivi a quelli riportati nella precedente Perizia di stima redatta per l'Esecuzione immobiliare 20/2020 nel 2021, di seguito riportati:

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Negoziato	Commerciale - Negoziato	Negoziato
PROCEDURA	R.G.E.488/2007	R.G.E.119/2011	R.G.E.730/2014
Data aggiudicazione	13/04/2017	14/01/2016	3/11/2017
Superfici principali e secondarie	273,00 mq	118,00 mq	128,79 mq
Prezzo di aggiudicazione	171.000,00 €	69.000,00 €	72.000,00 €
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	626,37 €	584,75 €	559,05 €

Pertanto, in base ai dati sopracitati, si ritiene congrua la valutazione di mercato eseguita e il valore di vendita giudiziale determinato.

Padova lì, 03 febbraio 2025

L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui



ALLEGATI Lotto 1:

- | | |
|------------|---|
| 1 | N.C.E.U. Elaborato planimetrico + piante catastali sub.13-17-18 |
| 2 | Estratto mappa catastale N.C.T. Fg.24 part.1176 scala 1:2000 |
| 3 | Visure catastali storiche per immobile sub.13-17-18 |
| 4 | Atto di provenienza Notaio Paolo Merlo, rep. 69.464 |
| 4.1 | Atto Cessione d'Azienda TKGI del 06.03.2019 |
| 5 | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| 6 | C.E. n°123/2001 del 29.10.2001 |
| 7 | C.E. n°88/2002 del 03.07.2002 |
| 8 | S.C.I.A. del 26.02.2019 |
| 9 | Integrazione S.C.I.A. 20.04.2023 (elaborati grafici Tav.2-3b) |
| 10 | Certificazione Vincolo del 11.06.2002, Notaio Giorgio di Sante, atto del 23.05.2002 rep.82999 |
| 11 | Atto vincolo del 29.03.2019, Notaio Marzia Tommasina Formicola, rep.70113 |
| 12 | A.P.E. sub.13-17-18 |
| 13 | Agibilità parziale del 20.06.2024 |
| 14 | Accordo per utilizzo temporaneo Immobiliare Monselice-Lilla sottoscritto del 08.01.2025 |
| 15 | Ispezione ipotecaria n. T48387 del 03/02/2025 |
| 16 | Nota del 17-08-21 Agenzia Riscossione |
| 17 | Nota del 25-08-23 Agenzia Riscossione Annotazione (Restrizione Beni) |
| 18 | Nota del 30-01-25 Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale |