MARCO CALDERONE
ARCHITETTO
Via Romana Aponense, civ. 120, 35142 - Padova
Centro Civico-Commerciale " *il BORGO* "

Albo Professionale Ordine Architetti di Padova, n. 1183
Albo Consulenti - C.T.U. Tribunale di Padova n. 1185
Albo Periti Penale Tribunale di Padova n. 38
C.F. - P.I. CLD MRC 66C02 G224U - 00116550286
e.mail architettocalderone@gmail.com
e.mail p.e.c. architettocalderone@pec.it
Tel. - Fax. +39 049 8751629 *Volp* - +39 049 2050063 *Volp*
Cell. +39 349 2542029 - +39 351 3975577

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 14/2025 – TRIBUNALE DI ROVIGO
G.D. dr.ssa Benedetta BARBERA
Liquidatore dr. Michele ANTONUCCI

Padova 29.09.2026

RELAZIONE TECNICA

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI VO – PD

- **LOTTO UNICO**

- INTRODUZIONE ..... PAGG. **02**
- DIRITTI - GENERALITÀ ..... PAGG. **03**
- DITTA INTESTATA - DIRITTI E QUOTE ..... PAGG. **03**
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE ..... PAGG. **04**
- CONFINI ..... PAGG. **04**
- VARIAZIONI-REGOLARITÀ CATASTALE ..... PAGG. **04÷09**
- **UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA DEI BENI** ..... PAGG. **09÷13**
- NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER ..... PAGG. **13÷16**
  - DESTINAZIONE URBANISTICA
  - TITOLI EDILIZI-AMMINISTRATIVI
  - OPERE REGOLARI/IRREGOLARI - SANABILITÀ
  - AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA
  - A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
  - CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI
- PROVENIENZA VENTENNALE ..... PAGG. **16÷23**
- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO ..... PAGG. **23÷31**
- ALTRI VINCOLI/ONERI ..... PAGG. **31**
- OCCUPAZIONE-LOCAZIONE-PRELAZIONE ..... PAGG. **31÷34**
- **STIMA DEL VALORE** ..... PAGG. **34÷35**

INTRODUZIONE

I beni immobili, acquisiti alla Procedura di Liquidazione, costituiscono il seguente

4 **LOTTO UNICO**

Intera piena proprietà di un **fabbricato ad uso artigianale** (attualmente adibito a lavorazione carne) con **terreno coperto e scoperto** della superficie di mq 9.775 (catastali), di cui mq 3.100 circa coperti (edificati) e mq 6.675 circa scoperti, sito in comune di **VÒ**, Pd, via Campo Fiera, n. 17 (civico catastale).

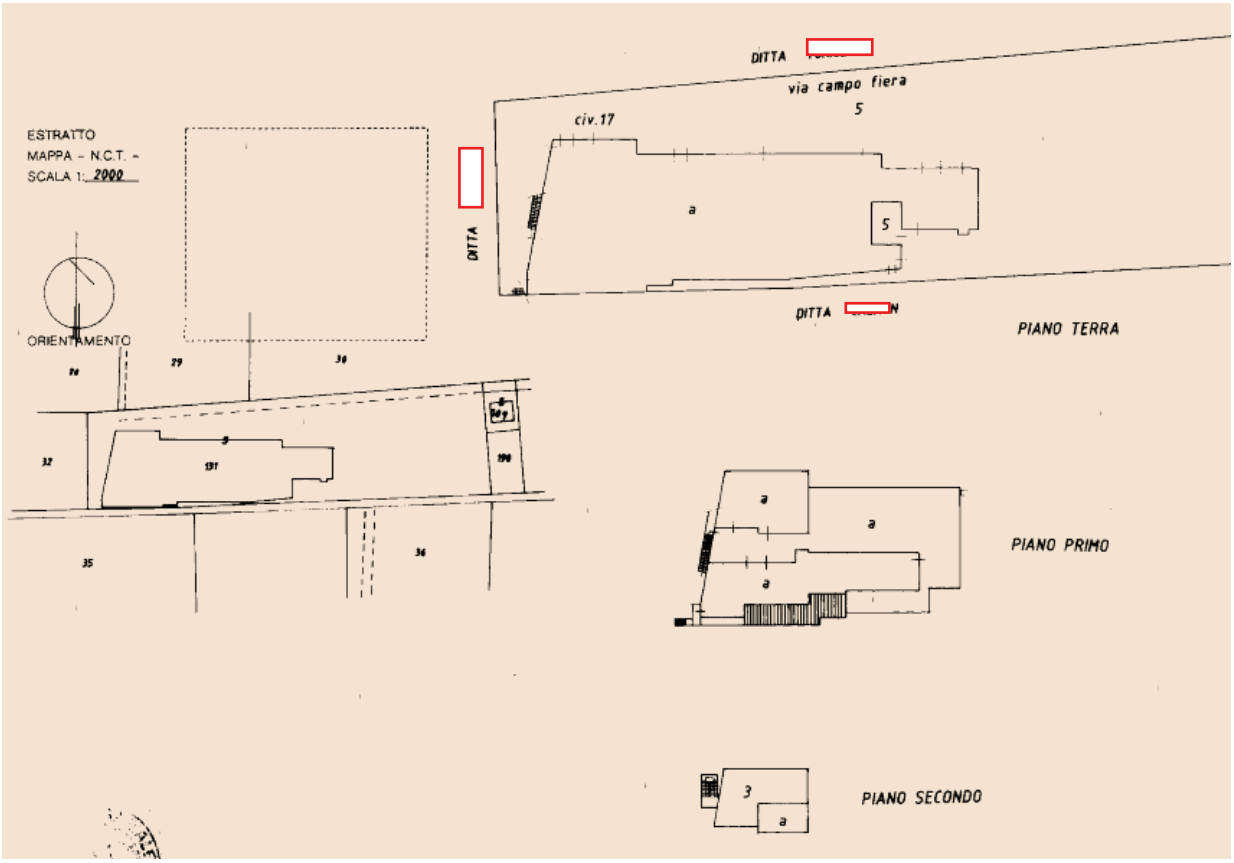
8



RELAZIONE TECNICA DI STIMA
LOTTO UNICO

DIRITTI – GENERALITÀ

Intera piena proprietà di un **fabbricato ad uso artigianale** (attualmente adibito a lavorazione carne) ai piani terra, primo e secondo, con **terreno coperto e scoperto** della superficie di mq 9.775 (catastali), di cui mq 3.100 circa coperti (edificati) e mq 6.675 scoperti, sito in comune di **VÒ**, Pd, via Campo Fiera, n. 17 (civico catastale),



DITTA INTESTATA – DIRITTI E QUOTE

- **INTERA PIENA PROPRIETÀ**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- **FABBRICATO**, ad uso artigianale, catastalmente identificato al **N.C.E.U.-Catasto Fabbricati**

fg.	mapp.	sub.	cat.cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rendita cat. €
10	**979**	**3**	**A/3**	**2**	8,0 vani	219	**454,48**
10	**979**	**5**	**B.C.N.C.** ai subb. 3 e 7				
10	**979**	**7**	**D/7**	**- -**	- -	- -	**18.396,19**

- **TERRENO**, coperto e scoperto, catastalmente identificato al - **N.C.T.R.-Catasto Terreni**

fg.	mapp.	qualità	classe	sup. cat.
10	**979**	**ente urbano**	- -	**00.97.75**



CONFINI

Dell'intero complesso, fabbricato e terreno, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 19, da nord: strada pubblica di via Campo Fiera (e parte parallela entro il mapp. 979), mapp. 978, 498, sui mapp. 859, 898, arginale su fossato, mapp. 706, 705, 1160.

VARIAZIONI CATASTALI – REGOLARITÀ CATASTALE

Nota – il presente paragrafo è stato sviluppato, in via sperimentale, tramite intelligenza artificiale (ChatGPT-6 Astra) e sottoposto a revisione dall'autore per la conformità dei contenuti.

Il censimento catastale è formalmente regolare, si richiama quanto riferito anche relativamente all regolarità edilizia-amministrativa.

Variazioni storiche del mapp. 979 del fg. 10 del N.C.T.R.-Catasto Terreni

Il mappale 979 deriva direttamente dal precedente mappale 131, che aveva raggiunto la superficie di 9.775 m² nel 2003. Il nuovo identificativo è stato attribuito il 23.04.2008 per allineamento delle mappe, senza variazione della superficie. La consistenza attuale è di 9.775 m², pari a ha 0.97.75, con qualità di ente urbano e iscrizione alla partita speciale 1.

Cronologia delle variazioni

Data	Mappale	Qualità	Superficie m²	Aggiornamento e particelle coinvolte
01.03.1971	131	Seminativo arborato classe 2	450	Impianto meccanografico. Consistenza iniziale della storia informatizzata.
27.10.1976	131	Seminativo arborato classe 2	1.140	Variazione n. 1: incremento di 690 m². Mappale 183 indicato tra gli immobili «variati/soppressi».
15.01.1981	131	Ente urbano	4.840	Variazione n. 1: incremento di 3.700 m² e passaggio alla partita speciale 1. Altre particelle non elencate.
02.03.1998	131	Ente urbano	4.840	Tipo mappale, in atti dal 01.09.1998, riferimento riportato n. 95.536/1987. Superficie invariata nella storia del classamento.
20.10.2003	131	Ente urbano	9.775	Variazione e tipo mappale, pratica 29704, n. 28754.1/2003. Incremento di 4.935 m². Annotazione «comprende le particelle: 33»; mappali 45 e 33 «variati/soppressi».
23.04.2008	979	Ente urbano	9.775	Allineamento mappe, pratica PD0109106, n. 2093.1/2008. Il mappale 131 è sostituito dal 979, a superficie invariata.
29.09.2026	979	Ente urbano	9.775	Situazione attuale. Corrispondenza al Catasto Fabbricati: foglio 10, particella 979.

Origine delle superfici e riscontro con il conferimento del 1979

La nota di trascrizione del conferimento del 01.08.1979, trascritto il 02.08.1979 ai nn. 13608/10828 R.G./R.P.,

individua al Catasto Terreni i seguenti mappali del foglio 10, complessivamente pari a 9.775 m².

Mappale nel 1979	Superficie in ha are centiare	Superficie in m²
131	0.11.40	1.140
237	0.21.10	2.110
207	0.11.30	1.130
250	0.04.60	460
33	0.20.09	2.009
45	0.29.26	2.926
TOTALE	**0.97.75**	**9.775**

I mappali 131, 237, 207 e 250 sommano 1.140 + 2.110 + 1.130 + 460 = 4.840 m², coincidenti con la consistenza del 131 dal 15.01.1981. I mappali 33 e 45 sommano 2.009 + 2.926 = 4.935 m², coincidenti con l'incremento del 20.10.2003. Il totale di 4.840 + 4.935 = 9.775 m² corrisponde all'attuale mappale 979.

Mappali sostituiti e passaggi da confermare

Mappale 131. È il predecessore diretto del 979; la sostituzione dell'identificativo nel 2008 è espressamente documentata.

Mappali 33 e 45. Sono indicati come «variati/soppressi» nell'aggiornamento del 2003. Le superfici del 1979 coincidono esattamente con l'incremento registrato, risultando coerenti con il loro accorpamento nel 131.

Mappale 183. È richiamato nell'aggiornamento del 1976. I 690 m² costituiscono l'incremento del 131; la visura non precisa la superficie del 183 né ne attesta separatamente la soppressione integrale.

Mappali 237, 207 e 250. L'accorpamento nel 131 è coerente con il riscontro numerico del 1981, ma non è esplicitato nella visura allegata.

Variazioni storiche dei subb. 3-5-7 del mapp. 979 del fg. 10 del N.C.E.U.-Catasto Fabbricati

Gli attuali subalterni 3, 5 e 7 derivano dai corrispondenti subalterni del mappale 143, soppressi e ricostituiti sul mappale 979 il 23.04.2008 per allineamento delle mappe. La loro formazione precedente risulta da aggiornamenti del 1987, 1993 e 1994, acquisiti in atti il 01.12.1998.

Subalterno 3 abitazione

Identificativo attuale: foglio 10, mappale 979, sub. 3. Categoria A/3, abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 8 vani. Indirizzo: via Campo Fiera n. 17, piano secondo. Superficie catastale totale 219 m²; totale escluse aree scoperte 219 m².

Data	Pratica e causale	Risultanze catastali
05.01.1987	Variazione n. 148.1/1987 In atti dal 01.12.1998	Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Compare il mappale 143 sub. 3, inizialmente con indirizzo via Campo Fiera, piani T-1-2. La visura rinvia ai soppressi mappale 143 subb. 1 e 2 per la storia precedente.
06.07.1993	Variazione n. 6452.1/1993 In atti dal 01.12.1998	Fusione e variazione della destinazione. Rimane il mappale 143 sub. 3; l'indirizzo diventa via Campo Fiera n. 17, piano 2.
24.12.1998	Classamento n. 37415.1/1998	Sono riportati categoria A/3, classe 2 e consistenza di 8 vani, con annotazione di classamento proposto.
23.04.2008	Pratica PD0109107 n. 10114.1/2008	Modifica identificativo per allineamento mappe: soppressione del mappale 143 sub. 3 e costituzione del mappale 979 sub. 3. Invariati categoria A/3, classe 2, 8 vani e indirizzo al piano 2.
09.07.2009	Pratica PD0245060 n. 66137.1/2009	Variazione nel classamento. Restano A/3, classe 2 e 8 vani; annotazione di classamento non rettificato entro dodici mesi dalla dichiarazione, secondo il richiamo al D.M. 701/1994.
09.11.2015	Pubblicazione della superficie di impianto	Superficie totale 219 m² e superficie escluse aree scoperte 219 m². Dati riferiti alla planimetria presentata il 06.07.1993, prot. 000006452: la data del 2015 riguarda la pubblicazione del dato.

Per il periodo anteriore al classamento del 24.12.1998, la visura non espone categoria e consistenza. Il richiamo ai subb. 1 e 2 individua i predecessori da consultare, senza consentire la ripartizione delle porzioni confluite nell'abitazione.

Subalterno 5 bene comune non censibile

Identificativo attuale: foglio 10, mappale 979, sub. 5. Bene comune non censibile (B.C.N.C.), partita speciale A. L'annotazione originaria descrive «cortile, c.t., vano scala», ossia cortile, centrale termica e vano scala. Indirizzo attuale: via Campo Fiera n. 17, piano terra.

Data	Pratica e causale	Risultanze catastali
06.07.1993	Variazione n. 6452.2/1993 In atti dal 01.12.1998	Costituzione di B.C.N.C. al mappale 143 sub. 5, con annotazione «cortile, c.t., vano scala». Indirizzo via Campo Fiera, senza civico e piano esposti. Busta mod. 58 n. 404. Non sono elencati ulteriori predecessori.
23.04.2008	Pratica PD0109107 n. 10115.1/2008	Modifica identificativo per allineamento mappe: soppressione del mappale 143 sub. 5 e costituzione del mappale 979 sub. 5, mantenendo la natura di B.C.N.C.
04.09.2014	Pratica PD0200265 n. 158173.1/2014	Aggiornamento con causale «G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE». Compare il piano T. Identificativo e natura di B.C.N.C. restano invariati.

Data	Pratica e causale	Risultanze catastali
28.09.2016	Pratica PD0151525 n. 61779.1/2016	Variazione toponomastica. L'indirizzo è completato con il civico 17: via Campo Fiera n. 17, piano T.

La visura non riporta superficie in metri quadrati, consistenza numerica né elenco delle unità alle quali il bene è comune. Non presenta una storia di intestazioni autonome; la precisa estensione e la comunanza richiedono il riscontro dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

Soppressioni e nuovi identificativi del 2008

Identificativo soppresso	Identificativo costituito	Registrazione del 23.04.2008
Fg. 10 mapp. 143 sub. 3	Fg. 10 mapp. 979 sub. 3	PD0109107 - n. 10114.1/2008
Fg. 10 mapp. 143 sub. 5	Fg. 10 mapp. 979 sub. 5	PD0109107 - n. 10115.1/2008
Fg. 10 mapp. 143 sub. 7	Fg. 10 mapp. 979 sub. 7	PD0109107 - n. 10116.1/2008

Nel Catasto Fabbricati il precedente mappale è il 143; nel Catasto Terreni il predecessore del 979 è invece il 131. I 9.775 m² della particella al Catasto Terreni rappresentano la superficie dell'intero mappale e non la superficie del singolo subalterno. Non sono quindi attribuibili integralmente al sub. 5 o al sub. 7, né costituiscono la loro superficie coperta.

Subalterno 7 fabbricato industriale

Identificativo attuale: foglio 10, mappale 979, sub. 7. Categoria D/7, relativa a fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze industriali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Indirizzo: via Campo Fiera n. 17, piani terra, primo e secondo. La visura non espone superficie né consistenza numerica.

Data	Pratica e causale	Risultanze catastali
04.11.1994	Fusione n. 9257.1/1994 In atti dal 01.12.1998	Formazione del mappale 143 sub. 7. La visura indica come immobili soppressi originari il mappale 143 sub. 2 e il mappale 143 sub. 6. Indirizzo via Campo Fiera n. 17, piani T-1-2.
24.12.1998	Variazione per classamento n. 37414.1/1998	È riportata la categoria D/7 con annotazione di classamento proposto. Nell'indirizzo non è più esposto il civico 17; restano i piani T-1-2. La situazione precedente non espone la categoria.
23.04.2008	Pratica PD0109107 n. 10116.1/2008	Modifica identificativo per allineamento mappe: soppressione del mappale 143 sub. 7 e costituzione del mappale 979 sub. 7. Rimangono la categoria D/7 e i piani T-1-2.
09.07.2009	Pratica PD0245061 n. 66138.1/2009	Variazione nel classamento. Categoria D/7 invariata; annotazione di classamento non rettificato entro dodici mesi dalla dichiarazione, secondo il richiamo al D.M. 701/1994.

Data	Pratica e causale	Risultanze catastali
28.09.2016	Pratica PD0151528 n. 61780.1/2016	Variazione toponomastica. È nuovamente esposto il civico 17: via Campo Fiera n. 17, piani T-1-2.

Il vecchio mappale 143 sub. 2 compare tra i predecessori sia del sub. 3 sia del sub. 7. Le visure dei subb. 1, 2 e 6 e le denunce di variazione devono chiarire porzioni e sequenza delle soppressioni: non è documentata l'attribuzione dell'intero sub. 2 a entrambe le unità.

Intestazioni catastali dei subalterni 3 e 7

Fino al 04.08.2016: [redacted], proprietà per 1000/1000. Storia esposta dal 05.01.1987 per il sub. 3 e dal 04.11.1994 per il sub. 7, con intestazione invariata nell'allineamento del 2008.

Dal 04.08.2016: [redacted] proprietà per 1/1. Titolo: atto del notaio Mario Sacco di Este, rep. 123468, causale catastale «cessione di diritti reali a titolo oneroso», Modello Unico n. 18738.1/2016, in atti dal 10.08.2016.

Dal 07.09.2022: la stessa società, con identico codice fiscale e proprietà per 1/1, risulta con sede in Vo'. Trasferimento della sede sociale: atto del notaio Michele Dal Maso di Rossano Veneto, rep. 15692, Modello Unico n. 25737.1/2022, in atti dal 20.09.2022.

UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA DEI BENI

Trattasi dell'**INTERA PIENA PROPRIETÀ** di un intero cespite immobiliare costituito da

- un **fabbricato ad uso artigianale**, articolato ai piani terra, primo e secondo,

con

- **terreno coperto e scoperto** della superficie di mq 9.775 (catastali),

sito in comune di **VÒ**, Pd, via Campo Fiera, n. 17 (civico catastale).

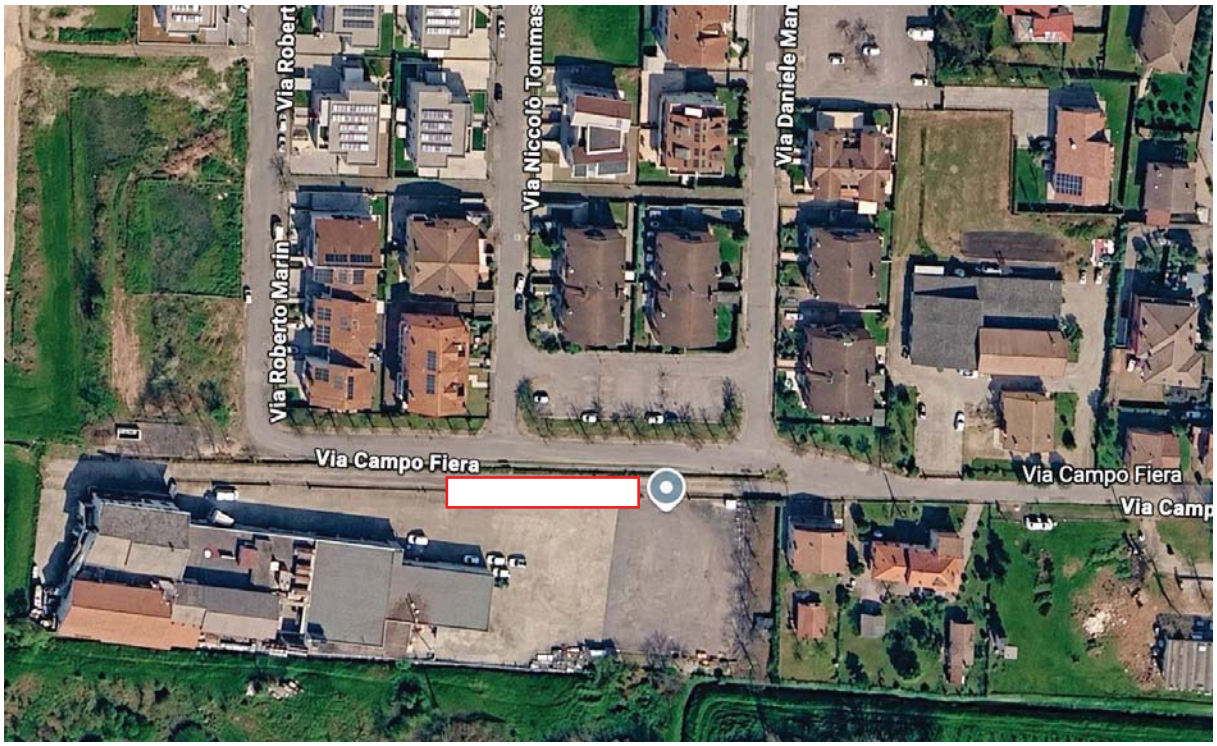
Il fabbricato ed il **terreno** di sedime del fabbricato, di forma rettangolare regolare, pianeggiante, sono accessibili da nord, dalla viabilità pubblica di via Campo Fiera, e ricadono in zona prossima al centro della cittadina, ad ovest della stessa, a circa 500 m da Piazza Liberazione; in area limitrofa a zona a prevalente destinazione residenziale di relativamente recente sviluppo (lottizzazioni e edificati residenziali di via Roberto Martin, Nicolò Tommaseo, …, Danile Manin).

Il fabbricato è stato inizialmente edificato (quale macello) nei primi anni '60 (prima abitabilità del 1962) e successivamente più volte ampliato, fino alla seconda metà degli anni '90.

La configurazione tipologica e planimetrica del fabbricato, di dimensioni notevoli, è da sempre tipicamente

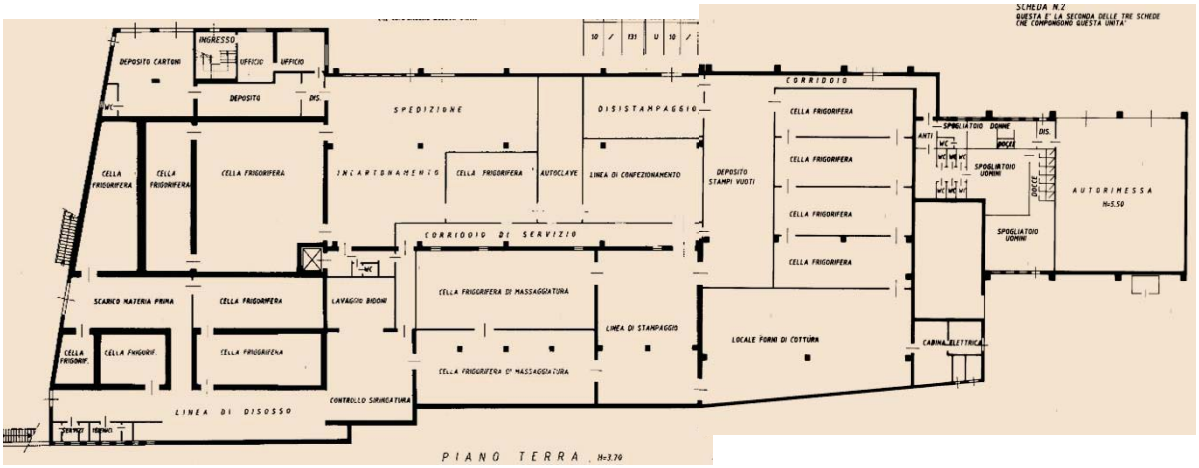
organizzata sulla lavorazione della carne, con relativi lay-out distributivi e tipologici.

144

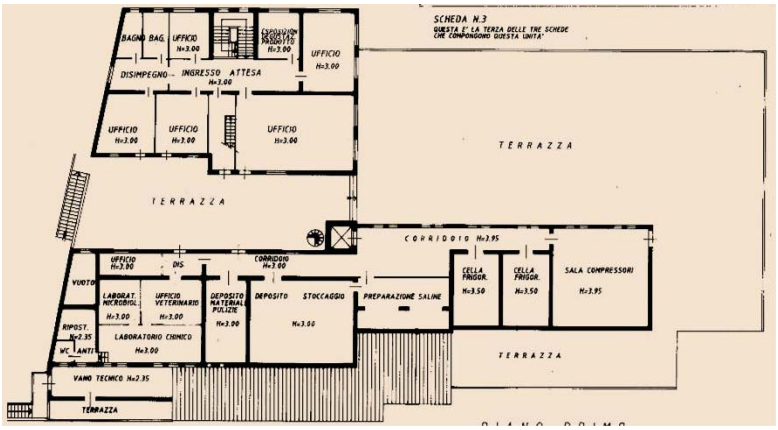




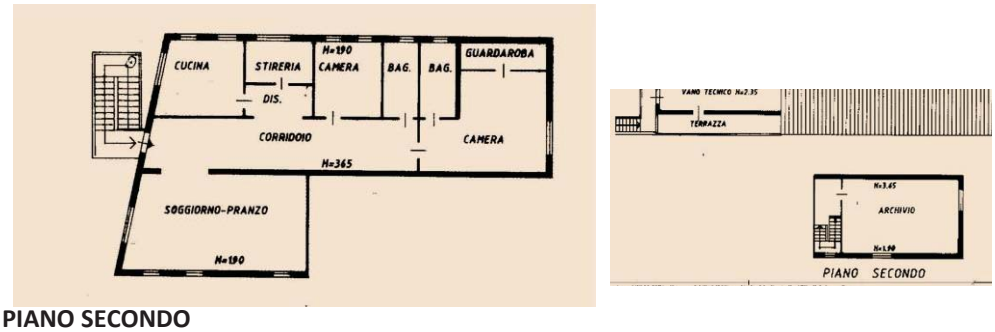
Si allegano a seguire le planimetrie e le foto rappresentative e descrittive dei luoghi:



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PROPETTO NORD

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato sono, per la parte edilizia, strutturale-muraria e delle opere di finitura interna, come pure delle tecniche costruttive, sono fortemente condizionate dalle diverse epoche di costruzione, con relative vetustà, degradi del tempo e dalle carenti manutenzioni; per la parte impiantistica-produttiva si tratta in parte di situazioni di parziale mantenimento in esercizio e di operatività, per le parti correntemente utilizzate, in prevalenza al primo piano; per altre porzioni prevale uno stato di disuso e di inefficienza grave.

L'intero fabbricato deve ritenersi da ristrutturare integralmente, salvo il mantenimento in efficianza, in ipotesi di preservazione dell'attività in essere (lavorazione carne), delle parti ancora operative.






CONSISTENZA – SUPERFICI/VOLUMI

Fabbricato

- **superficie coperta** (lorda) **– piano terra – mq 3.100** circa;
- **superficie lorda – piano primo – mq 900** circa;
- **superficie lorda – piano secondo – mq 200** circa;
- **superfice lorda –** sui 3 livelli, piani terra, primo e secondo – **mq 4.100** circa;
- **volume** edilizio-urbanistico **mc 14.000,00** circa.

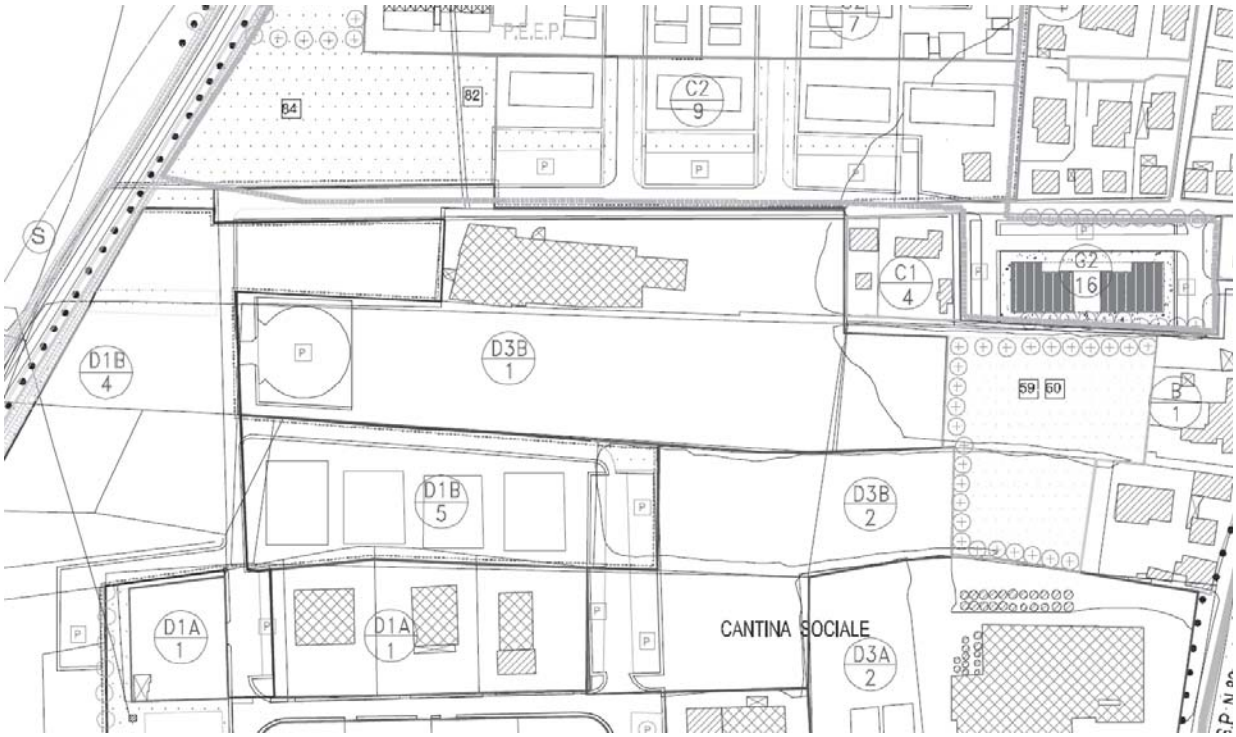
Terreno

- **superficie totale** (catastale) **– mq 9.775** circa;
- **superficie coperta – mq 3.100** circa;
- **superficie scoperta – mq 6.675** circa;

NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il cespite, fabbricato e terreno, ricade, vigente strumento urbanistico, in Z.T.O. D3 (D3B/1) - produttiva … normata dall'art. 34 delle N.T.A. : …" ***Art. 34 Zona omogenea "D3"*** *Per la specifica natura della previsione urbanistica tali zone derivano dall'evoluzione di situazioni preesistenti sia in termini di ampliamento degli insediamenti in atto che di*



trasformazione di attività agricole di lavorazione diretta dei prodotti in attività di lavorazione anche conto terzi. Non sono quindi previste zone di espansione bensì interventi diretti o di comparto di completamento. Le zone produttive a carattere agroindustriale D3 sono destinate a:

- Attività di trasformazione, conservazione e confezionamento di prodotti agro alimentari; - Attività di servizio alla produzione agricola;

- Le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi

produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;

- uffici, magazzini, depositi;

- impianti tecnici;

- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto.

Nelle zone di completamento di tipo D3 le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo, degli strumenti urbanistici attuativi e delle convenzioni vigenti, devono rispettare le seguenti norme:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;

- lotto unico per ciascuna sotto zona (D3/1, D3/2, D3/3) graficamente individuata negli elaborati grafici di PRG;

- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate; - distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;

- altezza massima ml. 7,50; - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;

- parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti (L.122/89) e comunque con un minimo del 10% delle superficie fondiaria;

- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio), e comunque per almeno il 10% della superficie fondiaria, (dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche e a separazione dalle aree agricole limitrofe. Per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, dovranno essere rispettate le prescrizioni suscritte (Art. 32) tramite apposita convenzione con l'Amministrazione" ...

Si richiama **vincolo paesaggistico relativo allo Scolo Degora**.

TITOLI EDILIZI-AMMINISTRATIVI

Il fabbricato è stato realizzato ed ha assunto l'attuale configurazione, a seguito di

- autorizzazione edilizia del 28.02.1962
- agibilità ad uso macello del 10.05.1962, n. 5/62;
- autorizzazione edilizia per costruzione/ampliamento del .2.1966,
- agibilità ad uso macello del 06.05.1967 n. 2/66;
- concessione edilizia per ampliamento e parziale ristrutturazione del 29.09.1980 n. 35/79;
- autorizzazione edilizia per asfaltatura della strada del 11.06.1987 n. 30/87;
- concessione edilizia per realizzazione di una porzione di recinzione del 03.06.1989 n. 26/89;
- autorizzazione edilizia per esecuzione di opere interne in data 11.9.1989 al n. 22;
- concessione edilizia per ampliamento e parziale ristrutturazione di stabilimento industriale in data 16.3.1992 al n. 42/91;
- comunicazione per esecuzione di opere interne del 18.3.1992;
- variante in corso d'opera del 10.11.1992, prot.5248;
- variante in corso d'opera del 30.6.1993 prot. 6652;
- certificato di agibilità parziale del 18.10.1993 n. 42/91;
- proroga di concessione edilizia del 21.04.1995 prot. 532;
- concessione edilizia del 25.02.1997 n. 04/97;
- variante alla concessione edilizia n. 42/91, prot. n. 3421 del 21.09.1998 - chiusura lavori di ristrutturazione con ampliamento dello stabilimento.

OPERE REGOLARI/IRREGOLARI - SANABILITÀ

La consistenza volumetrica del fabbricato corrisponde sostanzialmente ai titoli edilizi rilasciati nel periodo 1962-1998, tenuto conto delle introdotte particolarità distributive e dei lay-out di macellazione e movimentazione (… guidovie aeree – monorotaie, catene di convogliamento, stanze frigo, percorsi alimenti, …) che hanno di fatto modificato la distribuzione e la percezione degli spazi interni.

Una valutazione più puntuale dovrà essere considerata all'interno di un più generale progetto di ristrutturazione/riqualificazione edilizie ed impiantistica.

Delle condizioni edilizie ed impiantistiche si terrà conto in fase di stima.

AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA

Il fabbricato ha ottenuto

- **agibilità ad uso macello n. 5/62** del 10.05.1962;
- **agibilità ad uso macello n. 2/66** del 06.05.1967;

- **certificato di agibilità parziale n. 42/91** del 18.10.1993;
- **permesso di agibilità n. 97/278** del 01.12.1989,

Si tratta di certificazioni datate e sostanzialmente superate dalla vetustà impiantistica.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità impiantistica.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'A.P.E. - attestato di prestazione energetica – contenuto nell'atto preliminare di compravendita del 10.05.2022, riporta il **fabbricato in classe G**, con Epgl,nren pari a kWh/mq/anno 311,50.

CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI

I beni, nelle condizioni in cui sono ed in Procedura di Vendita Giudiziale, **sono trasferibili**.

PROVENIENZA VENTENNALE

Nota – il presente paragrafo è stato sviluppato, in via sperimentale, tramite intelligenza artificiale (ChatGPT-6 Astra) e sottoposto a revisione dall'autore per la conformità dei contenuti.

I beni immobili, in Vo, Pd,

attualmente identificati al

N.C.T.R.-**Catasto Terreni**, fg. **10**, mapp. **979** di ha 00.97.75

N.C.E.U.-**Catasto Fabbricati**, fg. **10**, mapp. **979**, sub. 3-5-7

sono pervenuti all'attuale proprietaria,

soc. [redacted] – per l' **INTERA PIENA PROPRIETÀ**

a seguito di

1 - Conferimento di azienda del 1979

2 - Cessione di ramo di azienda del 2016

Le due formalità documentano il conferimento dell'azienda [redacted] da [redacted] a [redacted] nel 1979 e il successivo trasferimento del ramo aziendale, comprensivo degli immobili, a [redacted] nel 2016.

L'atto del 2016 richiama espressamente il conferimento del 1979 quale provenienza e disciplina garanzie, vincoli, servitù, condizioni degli immobili e ripartizione degli obblighi tra le parti.

TRASCRIZIONE nn. 13608/10828 R.G./R.P. del 02.08.1979

Conferimento di azienda mediante aumento del capitale sociale, contenuto nel verbale di assemblea straordinaria di [redacted] **ricevuto il 01.08.1979** dal notaio dr. Dante Chizzini di Viadana (MN), rep./racc. 17472/4611. Il titolo è indicato nella nota come in corso di registrazione.

a favore [redacted] società conferitaria.

contro [redacted] conferente.

immobili interessati Opificio industriale per la lavorazione e conservazione delle carni, con abitazione del custode, uffici, terreno annesso e pertinenze, sito in Vo' Euganeo (PD), via Campo Fiera n. 13; superficie catastale complessiva dei terreni mq 9.775.

NOTA

Contenuto del conferimento

Aumento del capitale e azienda conferita.

… omissis …

Corrispettivo del conferimento. Al conferente sono attribuite n. 275.000 azioni liberate, ciascuna del valore nominale di lire 1.000, per complessive lire 275.000.000. Tale importo si riferisce al conferimento aziendale; la nota non espone un distinto valore attribuito ai soli immobili.

Identificazione catastale e confini nel 1979

Catasto Terreni. Comune di Vo' Euganeo, fg. 10, partite 2998, 2941 e 3460: mapp. 131 di ha 0.11.40 (mq 1.140); mapp. 237 di ha 0.21.10 (mq 2.110); mapp. 207 di ha 0.11.30 (mq 1.130); mapp. 33 di ha 0.20.09 (mq 2.009); mapp. 45 di ha 0.29.26 (mq 2.926); mapp. 250 di ha 0.04.60 (mq 460). La superficie complessiva indicata è ha 0.97.75, pari a mq 9.775.

Catasto Fabbricati dell'epoca. Il fabbricato risulta denunciato al N.C.E.U. con schede registrate il 23.07.1975, n. 4306 per il laboratorio e n. 4307 per l'abitazione. La nota riporta la partita 404 e i seguenti identificativi: fg. 10, n. 143/1, via Campo Fiera n. 13, piani terra e primo, cat. D/7, R.C.L. 44.000; fg. 10, n. 143/2, via Campo Fiera n. 15, piani terra, primo e secondo, cat. A/2, classe 2, vani 19,5, R.C.L. 2.652.

Confini e accesso. Il complesso è descritto confinante a est con ragioni degli eredi Livian Arturo, a sud con scolo consorziale, a ovest e a nord con ragioni [redacted]. È indicato lo sbocco sulla strada Campo Fiera e, da questa, sulla strada provinciale. Tale descrizione dell'accesso non contiene, nella nota, una distinta clausola costitutiva di servitù di passaggio.

Dichiarazioni e condizioni riportate nella nota

Ipoteca legale e regime patrimoniale

… omissis …

Vincoli e ulteriori pattuizioni.

… omissis …

Indicazioni del frontespizio.

… omissis …

Collegamento con la provenienza del 2016. L'art. 12 della cessione del 04.08.2016 richiama esattamente l'atto del 01.08.1979, rep. 17472, trascritto ai nn. 13608/10828, quale titolo di acquisto di [redacted] Le due

descrizioni indicano entrambe mq 9.775 di terreno, ma utilizzano identificativi catastali e consistenze edilizie differenti: la sequenza delle variazioni catastali intermedie non è ricostruita dalla sola nota del 1979.

TRASCRIZIONE nn. 28940/18738 R.G./R.P. del 10.08.2016

Cessione di ramo di azienda del 04.08.2016, rep./racc. 123468/22193, ricevuta dal notaio dr. Mario Sacco di Este (PD). Il documento allegato è il titolo telematico relativo alla formalità, composto da atto, allegati e certificazione di conformità della copia digitale.

a favore a socio unico, con sede cessionaria, rappresentata dall'amministratore unico

contro , cedente, rappresentata dal presidente del consiglio di amministrazione e amministratore delegato

immobili interessati Comune di Vo' (PD), via Campo Fiera n. 425: fabbricato da cielo a terra ad uso salumificio, sviluppato ai piani terra, primo e secondo, con alloggio del custode al piano secondo di otto vani, su area catastale complessiva di mq 9.775. Il trasferimento riguarda la piena proprietà degli immobili compresi nel ramo aziendale.

NOTA

Beni e identificazione catastale

Immobili compresi nella cessione - premesse e art. 1. Catasto Fabbricati del Comune di Vo', fg. 10: mapp. 979, sub. 7, via Campo Fiera, piani terra, primo e secondo, cat. D/7, rendita catastale € 18.396,19; mapp. 979, sub. 3, via Campo Fiera n. 17, piano secondo, cat. A/3, classe 2, vani 8, superficie catastale totale mq 219, anche al netto delle aree scoperte, rendita catastale € 454,48. Catasto Terreni, fg. 10, mapp. 979, ente urbano di are 97,75, pari a mq 9.775.

Oggetto aziendale e beni mobili - art. 1. Il ramo aziendale è organizzato per la lavorazione, produzione, conservazione, confezionamento, per conto proprio e di terzi, e commercializzazione all'ingrosso e al minuto di prosciutti cotti. La cessione comprende anche attrezzature, arredamento e impianti dell'inventario allegato B, oltre ai cespiti già ricompresi nel precedente contratto di affitto, se e in quanto non inclusi in tale inventario.

Presupposti della cessione e corrispettivo

Precedente affitto e disponibilità dell'azienda. Il ramo era stato affittato alla stessa cessionaria con contratto autenticato il 13.03.2014 dal notaio Mario Sacco, rep. 121794, registrato a Este il 28.03.2014 al n. 691, serie 1T. Dal 14.03.2014 l'affittuaria lo aveva detenuto e gestito senza interruzione. L'acquisto anticipato rispetto alla scadenza dell'affitto avviene mediante esercizio della facoltà prevista dal punto 13.3 del contratto, con pagamento del prezzo in unica soluzione.

Condizioni considerate nella determinazione del prezzo. Le premesse ricordano che l'attività produttiva del ramo era cessata nel 2006 e che il canone mensile di € 8.100,00 e il prezzo di acquisto di € 500.000,00 erano stati pattuiti

senza garanzia della concedente circa funzionamento, manuali e dichiarazioni di conformità di impianti e macchine, conformità antincendio, licenze, autorizzazione sanitaria e numero di riconoscimento veterinario. Gli oneri di messa a norma, ripristino del funzionamento e manutenzione straordinaria erano posti a carico dell'affittuaria, senza diritto a pagamenti o indennizzi.

Rapporto di baliatura.

… omissis …

Prezzo e pagamento - art. 2. Il prezzo complessivo è di € 500.000,00, di cui € 400.000,00 attribuiti agli immobili ed € 100.000,00 ai beni mobili aziendali. La cedente dichiara di aver ricevuto integralmente il prezzo, rilascia quietanza di saldo e rinuncia all'ipoteca legale, con esonero del Conservatore. Il pagamento è dichiarato eseguito con due assegni circolari non trasferibili da € 250.000,00 ciascuno, emessi il 04.08.2016 dall'Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane tramite Veneto Banca, filiale di Este. Le parti dichiarano l'assenza di spese di mediazione.

Effetti obblighi e garanzie del trasferimento

Decorrenza

… omissis …

Esclusione di liquidità crediti e passività.

… omissis …

Contratti aziendali.

… omissis …

Proprietà e libertà dei beni - art. 6. La cedente dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni aziendali e la loro libertà da vincoli, sequestri e pignoramenti, facendo espressa eccezione, per gli immobili, ai documenti e alle condizioni indicati nell'art. 12.

Dichiarazioni fiscali e contenziosi.

… omissis …

Volture e annotazioni.

… omissis …

Acquisto a rischio della cessionaria.

… omissis …

Personale dipendente.

… omissis …

Deroga al divieto di concorrenza.

… omissis …

Pattuizioni immobiliari vincoli e servitù

Conformità catastale dichiarata - art. 12. Le parti dichiarano che identificativi e planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto, senza difformità rilevanti ai fini della rendita o tali da imporre nuove planimetrie,

e che l'intestazione catastale è conforme ai registri immobiliari. Sono richiamati e allegati le planimetrie e l'elaborato planimetrico sotto le lettere C, D ed E.

Vendita a corpo e condizioni dell'immobile.

… omissis …

Provenienza e garanzia per evizione - art. 12. La cedente dichiara la piena ed esclusiva proprietà in forza del conferimento del 01.08.1979, rep. 17472, trascritto il 02.08.1979 ai nn. 13608/10828. Garantisce la libertà da pesi, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi in caso contrario per l'evizione, con le eccezioni espressamente elencate di seguito.

Convenzione urbanistica del 1992. Atto del 05.03.1992, rep. 44187, notaio Mario Sacco, registrato a Este il 19.03.1992 al n. 372, Mod. I, trascritto a Padova il 03.04.1992 ai nn. 9163/6402 R.G./R.P.

Vincolo di destinazione ad area e a verde. Atto autenticato il 05.03.1992, rep. 44188, notaio Mario Sacco, registrato a Este il 19.03.1992 al n. 383, Mod. II, trascritto a Padova il 03.04.1992 ai nn. 9164/6403 R.G./R.P.

Servitù pubblica del 1992. Atto autenticato il 03.04.1992, rep. 44752, notaio Mario Sacco, registrato a Este il 22.04.1992 al n. 492, Mod. II, trascritto a Padova il 04.05.1992 ai nn. 11319/7758 R.G./R.P.

Convenzione del 1994. Atto del 28.07.1994, rep. 57593, notaio Mario Sacco, registrato a Este il 02.08.1994 al n. 1564, Mod. I, trascritto a Padova il 03.08.1994 ai nn. 18761/12894 R.G./R.P., richiamato in attuazione della L.R. 11/1987.

Il rogito richiama le quattro convenzioni e formalità, precisando che erano accluse al contratto di affitto del 2014 in un unico fascicolo allegato B. L'allegato B alla cessione del 2016 è invece l'inventario dei beni mobili. Le condizioni analitiche delle quattro formalità sono sviluppate in seguito.

Diritto di passaggio riservato alla cedente - art. 12. Per accedere al terreno confinante rimasto di sua proprietà, Martelli Salumi S.p.A. si riserva, con il consenso dell'acquirente già affittuaria, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo sull'area di pertinenza dello stabilimento ceduto.

Modalità e riferimento temporale del passaggio. Il testo dispone che il diritto sarà esercitato "senza alcuna limitazione, in orario di lavoro, fino a quando la cedente avrà venduto il detto terreno a confine con lo stabilimento". La clausola contiene quindi sia l'indicazione dei beneficiari successivi sia il riferimento alla vendita del terreno confinante. Il rogito non identifica in questa clausola il mappale del fondo confinante, la larghezza o un tracciato planimetrico specifico del percorso, né documenta una successiva vendita di quel terreno.

Discordanza nella data dell'affitto richiamato. In un passaggio dell'art. 12 il contratto rep. 121794 è datato 13.03.2015; le premesse e gli altri richiami, compreso quello contenuto nello stesso articolo, indicano invece il 13.03.2014. La discordanza è interna al testo del rogito e viene conservata come dato da riscontrare sul contratto richiamato.

Storia edilizia e agibilità dichiarate nel rogito

L'art. 13 contiene la dichiarazione della cedente, resa con richiamo alla legge 47/1985 e all'art. 47 del D.P.R. 445/2000, secondo cui l'edificazione è avvenuta in conformità ai seguenti provvedimenti del Comune di Vo'.

28.02.1962. Autorizzazione edilizia; agibilità per fabbricato ad uso macello, pratica n. 5/62 del 10.05.1962.

12.02.1966. Autorizzazione edilizia per costruzione/ampliamento; agibilità per fabbricato ad uso macello, pratica n. 2/66 del 06.05.1967.

29.09.1980. Concessione edilizia n. 35/79 per ampliamento e parziale ristrutturazione di opificio industriale.

11.06.1987. Autorizzazione edilizia n. 30/87 per asfaltatura della strada privata di accesso allo stabilimento.

03.06.1989. Concessione edilizia n. 26/89 per una porzione della recinzione dell'area di pertinenza.

11.09.1989. Autorizzazione edilizia n. 22 per opere interne.

16.03.1992. Concessione edilizia n. 42/91 per ampliamento e parziale ristrutturazione dello stabilimento industriale, ai sensi della L.R. 11/1987.

18.03.1992. Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/1985.

10.11.1992. Variante n. 1 alla concessione edilizia n. 42/91, prot. 5248, per modifiche in corso d'opera.

30.06.1993. Variante n. 2 alla concessione edilizia n. 42/91, prot. 6652, per modifiche in corso d'opera.

18.10.1993. Certificato di agibilità parziale n. 42/91 per le opere allora realizzate in forza della concessione e delle varianti.

21.04.1995. Proroga della concessione edilizia n. 42/91, prot. 532.

17.04.1996. Autorizzazione edilizia a sanatoria, prot. 1900, per l'installazione senza autorizzazione del cartello "Proprietà Privata".

25.02.1997. Concessione edilizia n. 04/97.

21.09.1998. Variante di assestamento alla concessione edilizia n. 42/91, prot. 3421, per chiusura dei lavori di ristrutturazione e ampliamento.

Dichiarazioni relative all'agibilità del 1993. In relazione alla variante del 1998, il rogito riferisce che era stato comunicato al Comune che, dopo il rilascio dell'agibilità del 18.10.1993, non erano stati eseguiti lavori tali da richiedere un nuovo certificato, nonostante la proroga per il completamento del secondo stralcio dell'ampliamento; si riteneva quindi valido quello del 1993.

Modifiche e destinazioni d'uso. La cedente dichiara che non erano state apportate modifiche o variazioni d'uso per le quali occorressero provvedimenti urbanistici. La cessionaria dichiara di aver verificato tali affermazioni e di non aver eseguito, dal momento della disponibilità in affitto, opere che richiedessero provvedimenti del Comune. Queste dichiarazioni descrivono quanto attestato dalle parti nel 2016 e non documentano gli eventuali interventi successivi.

Certificazione energetica e destinazione urbanistica

Attestati energetici - art. 14 e allegati F e G. Sono allegati gli attestati di certificazione energetica n. 01-2012 per il sub. 7 e n. 02-2012 per il sub. 3, entrambi emessi il 30.04.2012 dal geom. [redacted] iscritto al Collegio dei

Geometri di Padova al n. [ ]. Entrambi riportano classe G e validità di dieci anni. Gli indici globali indicati nei documenti sono rispettivamente 680,7 e 1.326,7 kWh/m² anno. Le note degli attestati indicano come miglioramenti la sostituzione dei serramenti e l'installazione di impianti a fonti rinnovabili.

Dichiarazioni energetiche alla stipula. La cedente dichiara nel rogito che gli attestati sono validi e aggiornati rispetto alla situazione energetica allora esistente, che non vi sono stati interventi tali da imporre un nuovo attestato e che risultano rispettati i controlli di efficienza degli impianti termici. La cessionaria dichiara di aver ricevuto informazioni e documentazione sin dall'avvio delle trattative. Le qualificazioni e gli indici sopra esposti sono quelli degli attestati storici del 2012.

Certificato di destinazione urbanistica - art. 15 e allegato H. È allegato il CDU del Comune di Vo' del 27.07.2016, prot. 7205, emesso su istanza del 26.07.2016, prot. 7175, per il fg. 10, mapp. 979. La cedente dichiara invariata la destinazione alla data del rogito. Il certificato richiama il PRGC approvato con D.G.R. 1170 del 28.02.1989, le successive varianti, la variante generale approvata con D.G.R. 598 del 05.03.2004 e, da ultimo fra gli atti elencati, la dodicesima variante parziale approvata con D.C.C. 41 del 30.09.2014.

Zona urbanistica certificata nel 2016. Il CDU indica "Z.T.O. D3B/1 - parti del territorio destinate ad attività produttive agroindustriali, di espansione", specificando che sono valide tutte le prescrizioni dell'art. 14.4 delle NTA del PRG. Il certificato non riproduce il testo dell'articolo né espone indici numerici di edificabilità.

Vincolo paesaggistico riportato nel CDU. Per il medesimo fg. 10, mapp. 979, il CDU riporta il vincolo ex legge 431/1985, quale bene paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e la "Fascia di rispetto dei fiumi, ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 - Scolo Degora". È un'indicazione del certificato urbanistico del 2016, distinta dai vincoli e dalle servitù convenzionali richiamati all'art. 12. Il CDU allegato non contiene una delimitazione grafica della fascia.

Ulteriori clausole contrattuali

Foro competente e rinvio

… omissis …

Imposte e spese.

… omissis …

Allegati e sottoscrizione

… omissis …

Contenuto degli allegati al titolo del 2016

… omissis …

Allegati C D ed E - documentazione catastale. L'allegato C comprende tre schede del sub. 7, presentate il 04.11.1994 e riprodotte il 03.08.2016, con locali produttivi e accessori ai vari piani; l'allegato D comprende la planimetria del sub. 3 al piano secondo, presentata il 06.07.1993 e riprodotta il 03.08.2016; l'allegato E è l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, fra cui il sub. 5, bene comune non censibile costituito da centrale termica e cortile, il sub. 7 salumificio e il sub. 3 appartamento. Le schede conservano anche identificativi

storici nei cartigli.

Allegati F G e H. Gli allegati F e G contengono i due attestati energetici del 30.04.2012, rispettivamente alle pagg. 30-33 e 34-37; l'allegato H contiene il CDU del 27.07.2016 alle pagg. 38-39. I dati sostanziali, la destinazione D3B/1 e il vincolo relativo allo Scolo Degora sono riportati nei paragrafi successivi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO

Nota – il presente paragrafo è stato sviluppato, in via sperimentale, tramite intelligenza artificiale (ChatGPT-6 Astra) e sottoposto a revisione dall'autore per la conformità dei contenuti.

Sui beni immobili, in Vo, Pd,

attualmente identificati al

N.C.T.R.-**Catasto Terreni**, fg. **10**, mapp. **979** di ha 00.97.75

N.C.E.U.-**Catasto Fabbricati**, fg. **10**, mapp. **979**, sub. 2-5-7

gravano le ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI che seguono

NOTA:

Le formalità sono riportate in ordine cronologico.

Gli immobili e le quote sono indicati secondo ciascuna nota.

Aggiornamento visure al 28.09.2026

TRASCRIZIONE nn. 28940/18738 R.G./R.P. del 10.08.2016

Cessione di diritti reali a titolo oneroso, contenuta nell'atto di cessione di ramo d'azienda del 04.08.2016, rep./racc. 123468/22193, del notaio dr. Mario Sacco di Este (PD).

a favore [redacted] - Cessionaria.

contro [redacted] - Cedente.

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3 (A/3) e sub. 7 (D/7); Catasto Terreni, fg. 10, mapp. 979, ente urbano di mq 9.775; quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NOTA

Trattasi del titolo di acquisto del compendio immobiliare da parte della società. Il corrispettivo complessivo del ramo d'azienda è indicato in € 500.000,00, di cui € 400.000,00 attribuiti ai beni immobili ed € 100.000,00 ai beni mobili.

L'art. 12 richiama convenzioni e vincoli anteriori e riserva alla cedente un diritto di passaggio, descritti nel successivo paragrafo "Altri vincoli/oneri".

Il medesimo articolo richiama la precedente provenienza a [redacted] da conferimento d'azienda del 01.08.1979, rep. 17472 del notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Padova il 02.08.1979 ai nn. 13608/10828 R.G./R.P.

ISCRIZIONE nn. 29205/5381 R.G./R.P. del 11.08.2016

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.08.2016, rep./racc. 123469/22194, del notaio dr. Mario Sacco di Este (PD).

a favore .

contro

importi capitale € 500.000,00; somma complessivamente iscritta € 900.000,00. Durata indicata nella nota: 10 anni e 1 mese.

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3 (A/3) e sub. 7 (D/7); Catasto Terreni, fg. 10, mapp. 979, ente urbano di mq 9.775; quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NOTA

La nota riporta importi variabili e la clausola di aumento automatico della somma iscritta. Il preliminare del 10.05.2022, art. 6, richiama l'ipoteca e l'impegno della promittente venditrice a estinguere il debito e ottenere la cancellazione alla stipula del definitivo. Nei documenti forniti non è riportata un'annotazione di cancellazione della presente iscrizione.

ISCRIZIONE nn. 47865/8643 R.G./R.P. del 04.12.2019

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 29.07.2019, repertorio n. 3232/2019.

a favore

contro

importi capitale € 570.000,00; somma complessivamente iscritta € 634.337,14, come riportata nella nota.

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3 (A/3) e sub. 7 (D/7), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NOTA

Sussiste annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE del 13.04.2022 ai nn. 14669/2078 R.G./R.P., espressamente riportata nell'elenco delle formalità successive allegato alla nota.

TRASCRIZIONE nn. 19642/13169 R.G./R.P. del 13.05.2022

Preliminare di vendita immobiliare per sé e/o società da nominare del 10.05.2022, rep./racc. 153750/54001, del notaio dr. Francesco Imparato di Asolo (TV).

a favore - Promissaria acquirente.

contro - Promittente venditrice.

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3 (A/3), sub. 7 (D/7) e sub. 5

(bene comune non censibile: centrale termica e cortile). La nota indica la quota di 1/1 del diritto di proprietà oggetto della promessa di vendita.

NOTA

Prezzo pattuito € 1.400.000,00, con caparra confirmatoria di € 100.000,00 e saldo di € 1.300.000,00 alla stipula del definitivo, contestualmente alla consegna e comunque entro il 05.05.2025. L'atto documenta una promessa di vendita; nei documenti forniti non è presente il successivo contratto definitivo.

L'art. 4 richiama le convenzioni, i vincoli e la servitù riportati nel successivo paragrafo "Altri vincoli/oneri". La documentazione disponibile non consente di ricostruire gli eventuali sviluppi successivi alla scadenza pattuita.

TRASCRIZIONE nn. 38119/25737 R.G./R.P. del 19.09.2022

Trasferimento di sede sociale, di cui all'atto integrativo di verbale di S.r.l. ai fini della trascrizione e della voltura catastale del 07.09.2022, rep./racc. 15692/10869, del notaio dr. Michele Dal Maso di Rossano Veneto (VI).

a favore

contro

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3 (A/3) e sub. 7 (D/7), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NOTA

L'atto integra il verbale assembleare del 15.06.2022, rep. 15186 del medesimo notaio, con cui era stato deliberato il trasferimento della sede legale da Barbarano Mossano (VI) a Vo' (PD). I soggetti a favore e contro sono la medesima società, con identico codice fiscale e diversa sede.

ISCRIZIONE nn. 20029/3160 R.G./R.P. del 29.05.2024

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo del 07.02.2023, repertorio n. 132/2023.

a favore

contro

importi capitale € 8.076,40; spese € 3.923,60; somma complessivamente iscritta € 12.000,00.

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3 (A/3) e sub. 7 (D/7), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONE nn. 49199/8681 R.G./R.P. del 23.12.2024

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Milano; nella sezione A della nota sono riportati la data del 31.07.2024 e il repertorio n. 11402/2024.

a favore

contro

importi capitale € 131.740,70; interessi € 16.138,24; somma complessivamente iscritta € 147.878,94.

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3 (A/3) e sub. 7 (D/7), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

NOTA

La sezione D precisa che il titolo si riferisce al procedimento R.G. 26517/2024 e richiama il decreto di esecutorietà del 21.11.2024, n. cronologico 22821/2024, repertorio n. 11402/2024. Nei documenti forniti non è riportata un'annotazione di cancellazione della presente iscrizione.

TRASCRIZIONE nn. 28015/19542 R.G./R.P. del 16.07.2025

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Rovigo del 24.03.2025, repertorio n. 22/2025, trascritta quale atto giudiziario, codice 654; presentazione n. 9.

a favore [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

immobili interessati Comune di Vo' (PD), Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. 979, sub. 3, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), e sub. 7, cat. D/7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali); Catasto Terreni, fg. 19, mapp. 979, ente urbano di are 97 e centiare 75 (mq 9.775), come riportato nella sezione B della nota.

NOTA

La sezione B indica, per il Catasto Terreni, il foglio 19, in luogo del fg. 10.

La sezione D precisa che i dati anagrafici e catastali mancanti nel titolo sono inseriti a cura e responsabilità del richiedente; per il versamento della prenotazione a debito rinvia alla Cancelleria fallimentare del Tribunale di Rovigo. La nota non prevede la voltura catastale automatica.

ALTRI VINCOLI/ONERI

L'art. 12 dell'atto di cessione del 04.08.2016 e l'art. 4 del preliminare del 10.05.2022 richiamano le seguenti convenzioni e formalità anteriori.

TRASCRIZIONE nn. 9163/6402 R.G./R.P. del 03.04.1992

Convenzione urbanistica del 05.03.1992, rep. 44187, del notaio dr. Mario Sacco di Este (PD). La raccolta n. 2451 è richiamata nell'atto modificativo del 1994.

Registrata a Este il 19.03.1992 al n. 372, Mod. I.

a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.

contro [redacted]

immobili interessati Comune di Vo', sezione Unica, fg. 10, mappali 131, 33 e 45, della superficie complessiva

catastale e reale di mq 9.775, con fabbricato destinato ad attività di produzione industriale.

NOTA

Condizioni della convenzione

NEL TESTO ORIGINARIO

Presupposti e lotto minimo - artt. 1 e 2. La convenzione è stipulata per l'ampliamento dell'attività produttiva in attuazione della L.R. 11/1987. Dà atto dell'esistenza del fabbricato industriale alla data del 01.10.1983 e della classificazione dell'area, nello strumento urbanistico dell'epoca, quale "Zona produttiva da confermare"; l'area rappresenta il lotto minimo previsto da tale strumento.

Attuazione del progetto - art. 3. La ditta si impegna a realizzare integralmente il progetto acquisito dal Comune al prot. 4298 del 25.07.1991, entro 36 mesi dal rilascio della concessione, e a iniziare i lavori entro 18 mesi dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico che inserisce l'area nella zona produttiva da confermare, di cui alla delibera consiliare n. 20 del 15.03.1990.

Addetti e condizioni dell'intervento - artt. 4 e 5. È previsto l'aumento degli addetti da 22 a 30 entro sei mesi dal rilascio dell'agibilità relativa al progetto. Sono richiamati il parere della Commissione Edilizia n. 9/91 del 31.07.1991, il rispetto dei limiti massimi di ampliamento e l'adozione delle misure di tutela delle acque, dell'aria, di prevenzione incendi, igiene e sicurezza del lavoro.

Parcheggio e verde - art. 6. La ditta si obbliga a destinare in perpetuo a parcheggio e verde una superficie di mq 977,50, pari al 10% della superficie del lotto, e a sistemarla a proprie cure e spese. L'area deve essere assoggettata a vincolo registrato e trascritto.

Destinazione e limiti a vendita o locazione - art. 7. Il fabbricato oggetto di ampliamento deve essere destinato ad attività industriale per cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità; per lo stesso periodo la ditta si impegna a non venderlo né affittarlo ad altre ditte.

Variazioni dell'immobile - art. 8. Ogni variazione dell'immobile, esistente o di nuova realizzazione, comprese riconversione produttiva, trasformazione e divisione, può essere autorizzata soltanto previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, in relazione ai contenuti della convenzione.

Garanzia - art. 9. A garanzia degli impegni degli artt. 1-8 è prevista una polizza fideiussoria bancaria di lire 100.000.000, pari al 20% del costo di costruzione presunto dell'ampliamento, per cinque anni e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Oneri e spese - artt. 10, 11 e 13. Sono previsti versamenti di lire 20.990.330 per urbanizzazione primaria e lire 18.637.570 per urbanizzazione secondaria. Spese, imposte e tasse della convenzione sono poste a carico della ditta.

Successori e aventi causa - art. 12. Gli obblighi e i vincoli si estendono ai successori e agli aventi causa della ditta e devono essere trascritti. L'atto prevede la rinuncia all'eventuale ipoteca legale e l'esonero del Conservatore da ogni analoga responsabilità.

NEL TESTO MODIFICATO

art. 14. Gli artt. 3, 4, 6, 7, 8 e 9 sono dichiarati modificabili in conformità alle determinazioni del Consiglio Comunale n. 8 del 21.01.1992, subordinatamente all'approvazione regionale. Le modifiche risultano poi formalizzate nell'atto del 28.07.1994 descritto al punto relativo alla trascrizione nn. 18761/12894.

Nota *Le condizioni sopra indicate descrivono il testo del 1992: per gli articoli modificati devono essere lette insieme al successivo atto del 1994, riportato più avanti.*

TRASCRIZIONE nn. 9164/6403 R.G./R.P. del 03.04.1992

Vincolo di destinazione ad area e a verde, autenticato nelle firme il 05.03.1992, rep. 44188, dal notaio dr. Mario Sacco di Este (PD).

Registrato a Este il 19.03.1992 al n. 383, Mod. II.

a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.

contro

immobili interessati Comune di Vo', Catasto Terreni, fg. 10, porzione dei mappali 33 e 45, di mq 977,50, nell'ambito del lotto di mq 9.775 formato dai mappali 131, 33 e 45.

NOTA

Condizioni del vincolo

Destinazione dell'area. In esecuzione della convenzione urbanistica stipulata per l'ampliamento del fabbricato industriale, la società costituisce a favore del Comune di Vo' un vincolo di destinazione perpetua a parcheggio e verde sulla porzione di mq 977,50, corrispondente al 10% della superficie del lotto.

Individuazione della porzione vincolata. La nota la descrive come porzione dei mappali 33 e 45 identificata con orlatura in pallini e colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A". Tale planimetria non è disponibile.

Successiva modifica del 1994. L'atto del 28.07.1994 esprime l'assenso del Comune alla modifica specifica di questa formalità, mantenendo mq 977,50 e la destinazione a parcheggio e verde e inserendo la previsione "in perpetuo o comunque fino a diversa prescrizione urbanistica". La modifica è descritta nella quarta formalità; non vi è riportata la soppressione dell'area vincolata.

TRASCRIZIONE nn. 11319/7758 R.G./R.P. del 04.05.1992

Costituzione di servitù pubblica, autenticata nelle firme il 03.04.1992, rep. 44752, dal notaio dr. Mario Sacco di Este (PD).

Registrata a Este il 22.04.1992 al n. 492, Mod. II.

a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.

contro

immobili interessati Comune di Vo', Catasto Terreni, sezione Unica, fg. 10, mappale 45, limitatamente all'area individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "B".

NOTA

Condizioni della servitù pubblica

Oggetto e finalità. La società concede al Comune, che accetta, la servitù dell'area per installarvi un impianto di sollevamento delle acque nere, da realizzare secondo il progetto esecutivo dell'ing. F. Sperotto. La nota richiama la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 06.08.1987 e precisa che, trattandosi di opere interrate, le parti costituiscono una servitù senza trasferire la proprietà del terreno.

Traffico veicolare e danni. Il Comune deve realizzare i manufatti in modo da consentire sopra di essi il traffico veicolare senza limitazioni di peso. È convenuto che eventuali danni attribuibili a pesi eccessivi non siano imputati alla ditta proprietaria dell'area.

Divieti nell'area asservita. È vietato alla società eseguire scavi o mettere in opera colture, con la sola eccezione del prato erboso, nell'area interessata dalla servitù.

Accesso e manutenzione. La società deve consentire l'accesso all'impianto al personale incaricato della manutenzione e del controllo. Le riparazioni di vasche e tubazioni possono essere eseguite con mezzi meccanici.

Allacciamento e accoglimento degli scarichi. Il Comune si impegna, secondo il regolamento fognario richiamato nell'atto, ad allacciare alla rete fognaria e ad accogliere gli scarichi dello stabilimento, anche a seguito degli ampliamenti della pratica edilizia n. 42/1991, per la quale la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole con prescrizioni il 31.07.1991.

Gestione dell'impianto aziendale e qualità dell'effluente. La società si impegna a gestire correttamente e adeguatamente il proprio impianto di depurazione, a effettuare controlli periodici sulla qualità dell'effluente e a eliminare i fanghi di risulta. La nota prescrive il rispetto dei limiti della Tabella C della legge 319/1976, richiamo normativo riportato qui come contenuto storico dell'atto.

Misuratore di portata e pozzetto. Lo scarico deve essere munito di misuratore di portata per quantificare i liquami versati in fognatura. Il pozzetto di allacciamento deve essere collocato nella proprietà Martelli Salumi S.p.A., entro un raggio di 10 metri dall'impianto di sollevamento.

Durata. La servitù ha durata indeterminata, salvo diversa volontà deliberativa del Comune di Vo'.

TRASCRIZIONE nn. 18761/12894 R.G./R.P. del 03.08.1994

Convenzione modificativa del 28.07.1994, rep. 57593, del notaio dr. Mario Sacco di Este (PD), indicata nella nota come in corso di registrazione.

a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.

contro

immobili interessati Comune di Vo', sezione Unica, fg. 10, mappali 131, 33 e 45, della superficie complessiva di mq

9.775; per il vincolo a parcheggio e verde, la porzione di mq 977,50 richiamata nella formalità nn. 9164/6403.

NOTA

L'atto modifica la convenzione del 05.03.1992, rep./racc. 44187/2451, in seguito all'accoglimento del nuovo schema comunale da parte della Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 2770 del 15.06.1993. La nota riporta sia le modifiche sia il testo della convenzione risultante dalle stesse.

Condizioni risultanti dalle modifiche del 1994

Progetto e termini di esecuzione - art. 3 modificato. L'obbligo di attuazione integrale riguarda il progetto anche come risultante da varianti in corso d'opera. Il termine di 36 mesi decorre dall'inizio dei lavori, in sostituzione del riferimento originario al rilascio della concessione. Resta riportato l'obbligo di iniziare entro 18 mesi dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico richiamato nella delibera consiliare n. 20 del 15.03.1990.

Finalità dell'ampliamento - art. 4 sostituito. L'ampliamento è previsto per riqualificare e ristrutturare la struttura produttiva, adeguarla alle leggi vigenti e aumentare il numero degli addetti. Il testo sostitutivo non ripropone l'obbligo numerico di passare da 22 a 30 addetti né il termine di sei mesi previsto nel 1992.

Parcheggio e verde - art. 6 sostituito. La ditta si impegna a destinare "in perpetuo, o comunque sino a diversa prescrizione urbanistica" l'area di mq 977,50, pari al 10% del lotto, a parcheggio e verde, sistemando l'area a proprie cure e spese. Il vincolo deve essere registrato e trascritto. Il Comune esprime espressamente il proprio assenso alla modifica del vincolo trascritto il 03.04.1992 ai nn. 9164/6403 R.G./R.P., secondo la nuova formulazione.

Destinazione industriale e vendita o locazione - art. 7 sostituito. Rimangono l'obbligo di destinazione industriale del fabbricato ampliato per cinque anni dal rilascio dell'agibilità e l'impegno, per lo stesso periodo, a non venderlo né affittarlo ad altre ditte. Sono introdotte eccezioni per motivi particolari di carattere straordinario, quali successioni e fallimenti, da valutare caso per caso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Variazioni dell'attività - art. 8 sostituito. Il nuovo testo dispone: "Ogni variazione dell'attività svolta nell'immobile oggetto della presente convenzione potrà essere autorizzata solo previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale, in relazione ai contenuti della convenzione stipulata". Il riferimento è quindi alle variazioni dell'attività e alla deliberazione della Giunta Comunale, secondo la formulazione sostitutiva riportata nella nota.

Fideiussione - art. 9 sostituito. La garanzia bancaria per l'integrale rispetto degli impegni degli artt. 1-8 è ridotta a lire 50.000.000, pari al 10% del costo di costruzione presunto dell'ampliamento. La durata resta di cinque anni e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Ulteriori clausole riprodotte nel testo del 1994

Lotto e presupposti - artt. 1, 2 e 5. Sono confermati gli identificativi catastali, la superficie di mq 9.775, l'esistenza dell'attività industriale alla data del 01.10.1983 e la qualificazione del lotto secondo lo strumento urbanistico richiamato nell'atto. Sono riprodotti i riferimenti al parere della Commissione Edilizia n. 9/91 del 31.07.1991, ai limiti dell'ampliamento e alle misure di tutela ambientale, prevenzione incendi, igiene e sicurezza del lavoro.

Urbanizzazioni e spese - artt. 10, 11 e 13. Restano riportati gli oneri di lire 20.990.330 per urbanizzazione primaria e lire 18.637.570 per urbanizzazione secondaria, oltre all'accollo alla ditta di spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla convenzione.

Successori e aventi causa - art. 12. È confermato che gli obblighi e i vincoli impegnano, oltre alla ditta, anche i successori e gli aventi causa e devono essere trascritti; sono riprodotte la rinuncia all'eventuale ipoteca legale e l'esonero del Conservatore da ogni analoga responsabilità.

Precisazioni sulle durate e sugli allegati

Il termine quinquennale previsto per la destinazione industriale e per il divieto di vendita o locazione è distinto dalla durata del vincolo a parcheggio e verde e da quella della servitù fognaria. La garanzia fideiussoria contiene inoltre l'espresso riferimento alla lettera di svincolo del Comune. Le quattro note non documentano l'avvenuto svincolo, l'adempimento degli oneri o ulteriori deliberazioni modificative.

Planimetrie di individuazione delle aree non disponibili - la planimetria "A" dell'atto rep. 44188 e la planimetria "B" dell'atto rep. 44752, da correlare agli identificativi catastali attuali. Le descrizioni dei due atti non consentono, da sole, di sovrapporre la porzione destinata a parcheggio e verde a quella asservita all'impianto di sollevamento.

ALTRI VINCOLI/ONERI

Per le caratteristiche dei beni, non si rilevano aspetti relativi ad oneri-vincoli di carattere condominiale – delibere per spese di manutenzione - debiti condominiali - altri vincoli e/o convenzioni - diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei.

Non vi sono, trascritti, diritti di comproprietà con soggetti estranei, vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura di liquidazione od altri vincoli pregiudizievoli alla libera circolazione degli immobili.

OCCUPAZIONE-LOCAZIONE-PRELAZIONE

Nota – il presente paragrafo è stato sviluppato, in via sperimentale, tramite intelligenza artificiale (ChatGPT-6 Astra) e sottoposto a revisione dall'autore per la conformità dei contenuti.

Dalle informazioni disponibili sussistono n. 2 contratti – entrambi datati 18.05.2023

- **Affitto di ramo d'azienda del 18.5.2023**
- **Contratto di locazione ad uso diverso da abitativo del 18.5.2023**

I due accordi regolano il godimento del ramo d'azienda e, separatamente, degli spazi nei quali viene esercitato. Non prevedono una compravendita dell'azienda o dell'immobile. La locazione è espressamente collegata all'affitto d'azienda: la cessazione di quest'ultimo, per qualsiasi causa, comporta secondo l'art. 12.3 la cessazione automatica anche della locazione.

Concedente e locatrice.

Affittuaria e conduttrice. . Entrambe

le società indicano sede in Vo', via Campo Fiera n. 425.

Canoni pattuiti e importi complessivi

Gli importi sono al netto dell'IVA. I totali sono la somma dei due canoni; gli equivalenti mensili derivano dalla divisione per dodici e sono indicativi prima degli aggiornamenti ISTAT.

Periodo o annualità	Ramo di azienda	Immobile	Totale	Equivalente mensile totale
18.05.2023 - 31.05.2023	€ 450,00	€ 986,00	€ 1.436,00	Importo iniziale complessivo
Annualità dal 01.06.2023	€ 12.000,00	€ 30.000,00	€ 42.000,00	€ 3.500,00
Annualità dal 01.06.2024	€ 14.400,00	€ 36.000,00	€ 50.400,00	€ 4.200,00
Annualità dal 01.06.2025	€ 16.000,00	€ 48.000,00	€ 64.000,00	circa € 5.333,33

Scadenze dei pagamenti.

… omissis …

Aggiornamento ISTAT.

… omissis …

Canone immobiliare successivo a maggio 2026

… omissis …

Ritardi e mancati pagamenti. … omissis …

Affitto di ramo di azienda

Estremi e durata - artt. 9 e 22. Scrittura privata autenticata il 18.05.2023 dal notaio Vincenzo Attianese di Albignasego, rep. 25075, racc. 18137; registrata a Padova il 09.06.2023 al n. 19792, serie 1T. Durata dalla firma al 31.05.2029, poi rinnovi automatici annuali, salvo disdetta di una delle parti con almeno sei mesi di preavviso.

Oggetto ed esclusioni - premesse e art. 2. Ramo organizzato per produzione, lavorazione e commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti agricoli e degli allevamenti. Comprende arredi, macchinari, impianti e attrezzature dell'allegato A e il marchio «Riviera», la cui registrazione è dichiarata decaduta. Sono esclusi altri mobili, il godimento dell'immobile e il «magazzino a servizio del ramo», destinato a separato accordo.

Rapporto precedente. Le premesse dichiarano risolto il precedente affitto a [redacted] stipulato il 01.06.2022, rep. 153861, notaio Francesco Imparato, richiamando una diffida del 13.01.2023. Il nuovo affitto è finalizzato alla riorganizzazione dell'attività.

Stato dei beni e garanzie

… omissis …

Manutenzione e gestione

… omissis …

Debiti e contratti

… omissis …

Dipendenti

… omissis …

Migliorie e assicurazioni

… omissis …

Controlli e vincoli

… omissis …

Restituzione

… omissis …

Locazione delle porzioni immobiliari

Oggetto effettivamente locato - premesse e art. 2. Il contratto del 18.05.2023 descrive il fabbricato sul mappale 979, foglio 10, subb. 3, 5 e 7, ma concede soltanto le porzioni espressamente individuate: in uso esclusivo la parte del piano terra contornata in rosso nella planimetria A; in uso promiscuo la parte del piano terra contornata in verde e il piazzale. La locatrice e i suoi aventi causa possono utilizzare gli spazi promiscui.

Ogni altra porzione resta nel godimento esclusivo di [redacted] Il richiamo catastale all'abitazione del custode, sub. 3 al piano secondo, non equivale alla sua concessione in locazione: l'oggetto operativo descritto riguarda le porzioni del piano terra e il piazzale.

Consegna e stato dei luoghi - art. 2. La detenzione è trasferita alla firma, nello stato esistente, con impianti dichiarati integri e pareti e soffitti non ritinteggiati. La conduttrice dichiara di aver visionato locali e impianti e di considerarli idonei alle proprie esigenze; assume custodia, conservazione e rispetto delle disposizioni vigenti e sopravvenute.

Durata e recesso - art. 3. Durata di sei anni dalla firma del 18.05.2023, con rinnovi taciti di ulteriori sei anni e disdetta con dodici mesi di preavviso. Alla prima scadenza, il diniego della locatrice è limitato ai motivi richiamati nell'art. 29 della L. 392/1978. La conduttrice può recedere in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi.

Manutenzione - art. 5. La manutenzione ordinaria dei locali e dei relativi impianti è integralmente a carico della conduttrice per la porzione esclusiva; per la porzione promiscua i costi sono ripartiti al 50% con la locatrice. Il testo non contiene una specifica ripartizione della manutenzione straordinaria immobiliare: il limite annuo previsto per i beni aziendali appartiene all'altro contratto.

Autorizzazioni e utenze

… omissis …

Modifiche dei locali

… omissis …

Assicurazioni

… omissis …

Ispezioni e cessione

… omissis …

Spese e ulteriori pattuizioni

… omissis …

Collegamento tra i contratti e riscontri documentali

Cessazione coordinata

… omissis …

Termine di restituzione

… omissis …

Planimetria delle porzioni locate

… omissis …

Superficie del mappale. La premessa della locazione riporta 9.973 m² per il mappale 979, mentre la visura storica del Catasto Terreni già esaminata indica 9.775 m². La differenza è di 198 m² e va riscontrata sul contratto e sui dati catastali; nessuno dei due valori identifica automaticamente la superficie effettivamente locata.

Inventario del ramo d'azienda.

… omissis …

Dipendenti e spese aziendali

… omissis …

Certificazioni e registrazione immobiliare

… omissis …

STIMA DEL VALORE

Considerato quanto relazionato in merito

- all'epoca di prima edificazione e dei vari ampliamenti
- alle condizioni di conservazione e manutenzione – l'intero fabbricato deve ritenersi da ristrutturare integralmente,
- alla configurazione tipologica e planimetrica del fabbricato
- ai lay-out distributivi e tipologici funzionali alla lavorazione carne
- alle consistenze

si **stima come segue il valore medio di mercato del cespite.**

CONSISTENZE

FABBRICATO

- superficie coperta (lorda) – piano terra – mq 3.100 circa;

- superficie lorda – piano primo – mq 900 circa;
- superficie lorda – piano secondo – mq 200 circa;
- superfice lorda – sui 3 livelli, piani terra, primo e secondo – mq 4.100 circa;
- volume edilizio-urbanistico mc 14.000,00 circa.

TERRENO

- superficie totale (catastale) – mq 9.775 circa;
- superficie coperta – mq 3.100 circa;
- superficie scoperta – mq 6.675 circa;

VALORE MEDIO UNITARIO

€/mq 200,00 – duecento/00, compresa incidenza area, con relativi vincoli e destinazione urbanistica

SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA

p.t mq 3.100,00 x 0,80 + p.1 mq 900,00 x 0,70 + p.2 mq 200,00 x 0.50 = mq 3.210,00

dove 0,80-070-0,50 considerano i livelli di piano e le caratteristiche di accessorietà di parte delle superfici

STIMA DEL VALORE – INTERA PIENA PROPRIETÀ

Mq 3.210,00 x €/mq 200,00 = **€ 642.000,00 = seicentoquarantaduemila/00**

Nota:

non si considera nella stima l'eventuale effetto dei collegati contratto di locazione e contratto di affitto d'azienda.

Arch. Marco Calderone

