

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimenti

Fallimento n. 125/2021 Xx xx xxSRL in Liquidazione

G.D. Dott.ssa Paola ROSSI



Vista edificio principale complesso Bi Center – via Nona Strada n. 23 Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio

XX XX XX SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA IN LIQUIDAZIONE con sede legale in Padova, via Nona Strada n. 23, cod. fisc. xxx , avente ad oggetto l'acquisto, la vendita, la ristrutturazione e la permuta di beni immobili in genere, legalmente rappresentata dal liquidatore Xxx nata a xxx (PD) il xxxxx, residente a xxx in via xxx nr. 13/A

Curatore fallimentare:

Dott. Luigi Barzani con studio in Padova | via Galante n. 25

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO.....	4
2.	INDAGINI SVOLTE.....	7
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	7
4.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	8
5.	PREMESSE	8
CAPITOLO I. BLOCCO A "LOFT-PALACE" CONDOMINIO ALFA COMPLESSO BICENTER - VIA NONA STRADA 23 PADOVA		
		10
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	10
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	11
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	13
4.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	14
5.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	16
6.	CONFINI DI PROPRIETA'	16
7.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	18
8.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	25
9.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	26
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	27
11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.....	28
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	28
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	28
CAPITOLO II. BLOCCO B "BETA" COMPLESSO BICENTER - VIA NONA STRADA 23 PADOVA		
		31
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	31
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	33
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	36
4.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	37
5.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	38
6.	CONFINI DI PROPRIETA'	38
7.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	40
8.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	44
9.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	45
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	46
11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.....	47
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	47
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	47
CAPITOLO III. BLOCCO C "TOWER" PALAZZO BICENTER IN VIA NONA STRADA 23/A PADOVA		
		50
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	50
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	54
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	56
4.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	57
5.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	58
6.	CONFINI DI PROPRIETA'	58
7.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	61
8.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	72
9.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	73
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	74

11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.....	78
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	78
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	78
CAPITOLO IV.	CENTRO DIREZIONALE BI CENTER - POSTI AUTO SCOPERTI IN VIA NONA STRADA N. 23 A PADOVA .82	
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	82
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	85
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	87
4.	CONFINI DI PROPRIETA'	88
5.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	88
6.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	89
7.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	90
8.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.....	90
9.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	90
10.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	90
CAPITOLO V.	CAPANNONE IN VIA NONA STRADA N. 41 A PADOVA93	
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	93
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	94
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	95
4.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	96
5.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	97
6.	CONFINI DI PROPRIETA'	97
7.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	97
8.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	102
9.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	103
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	103
11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.....	104
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	104
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	105
CAPITOLO VI.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI107	

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott.sa Paola Rossi, con apposito provvedimento in data 09.12.2021, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

Quesito per la relazione di stima immobiliare

L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti ex art. 567 c.p.c. acquisiti dal curatore e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed agli eventuali comproprietari, concordando con costoro le modalità di accesso;

descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di fallimento/domanda di concordato preventivo); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c.;
- c. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- d. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- e. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- f. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;
- g. in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del

decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili da liquidare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

h. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;

i. il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 10% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare una copia cartacea della relazione in Cancelleria: il curatore

provvederà al deposito telematico del documento.

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

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

UBICAZIONE: *comune, via, numero civico.*

QUALITÀ: *capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.*

COMPOSIZIONE: *numero vani, superficie, piano, scala.*

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

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

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

PROVENIENZA:

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: *(eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame.*

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

REGOLARITÀ EDILIZIA: *destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)*

PREZZO BASE: *indicare il valore stimato.*

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l) e depositare la relazione di stima nel termine assegnato dal curatore.

F. Con provvedimento del Giudice Delegato sarà assegnato all'esperto un fondo spese di € 800,00, oltre accessori di legge: il saldo verrà corrisposto alla vendita del compendio, conteggiato ai sensi degli art.li 12 e 13 delle tabelle in tema di liquidazione dei compensi ai consulenti tecnici, tenendo conto del valore cui il bene è stato venduto ai sensi dell'art. 161bis disp. att. c.p.c.; in caso di pluralità di beni non omogenei spetterà allo Stimatore un compenso conteggiato per ciascun bene, mentre se i beni sono omogenei spetta un compenso calcolato sul valore complessivo dei beni stimati e venduti.

6

L'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'accesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di viaggio all'interno del Comune di Padova. L'esperto può avvalersi di collaboratori di fiducia: in assenza di autorizzazione del giudice delegato il compenso di costoro sarà ad esclusivo carico dello stesso Stimatore.

2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Padova**, reperendo in tal modo i dati catastali aggiornati e i documenti mancanti non prodotti alla procedura e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- copia elaborato planimetrico N.C.E.U.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate diverse ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Padova** per individuare la corretta documentazione di progetto atta alla verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizia amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia pratiche edilizie, agibilità e documenti vari.

Sono stati eseguiti più sopralluoghi nel sito oggetto di perizia nel corso dei quali sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Nota di trascrizione
Registro generale n. 53854
Registro particolare n. 35722

Presentazione n. 5 del 16.12.2021

Sezione A – Generalità

Atto giudiziario
01.12.2021 numero repertorio 125/2021
Tribunale di Padova

Sezione C – Soggetti

A favore

Massa dei creditori del Fallimento Xx xx xx Srl in liquidazione
Contro
Xx xx xx Srl in liquidazione
sede Padova
cod. fisc. xxx

4. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento non sono riportati i dati identificativi delle singole unità immobiliari.

5. PREMESSE

La presente relazione tratta la stima di un compendio immobiliare collocato all'interno della Zona Industriale di Padova in via Nona Strada 23 con diversi civici, riferita a tre fabbricati serviti da un'unica strada di accesso con posti auto in proprietà e a standards a parcheggio, denominato Supercondominio Padova Est oltre a un complesso industriale in via Nona Strada 41.

I Regolamenti condominiali sono disponibili presso lo studio dello scrivente a chi ne faccia richiesta.

- **Condominio "ALFA" (loft + Palace) – Blocco A**

NCT Foglio 79 particella 173

NCEU Foglio 79 particella 173 subalterni: 7- 9 – 10 – 18- 20 – 25 – 26 comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

- **Condominio "BETA" – Blocco B**

NCT Foglio 79 particella 8

NCEU Foglio 79 particella 8 subalterni: 21 – 24 – 36 – 38 – 39 – 40 – 50 – 65 in piena proprietà per la quota di 1/1 a Xx xx xx - comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

NCEU Foglio 79 particella 8 subalterni: 22 - 35 - 49 in nuda proprietà per la quota di 1/1 a Xxx Xx - comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

- **Condominio "BICENTER" (Tower) – Blocco C**

NCT Foglio 79 particella 172

NCEU Foglio 79 particella 172 subalterni: 107 - 108 – 9 – 10- 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17

Posti auto interrati da sub 18 a sub 100

Posti auto piano terra scoperti da sub 101 a sub 106

comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

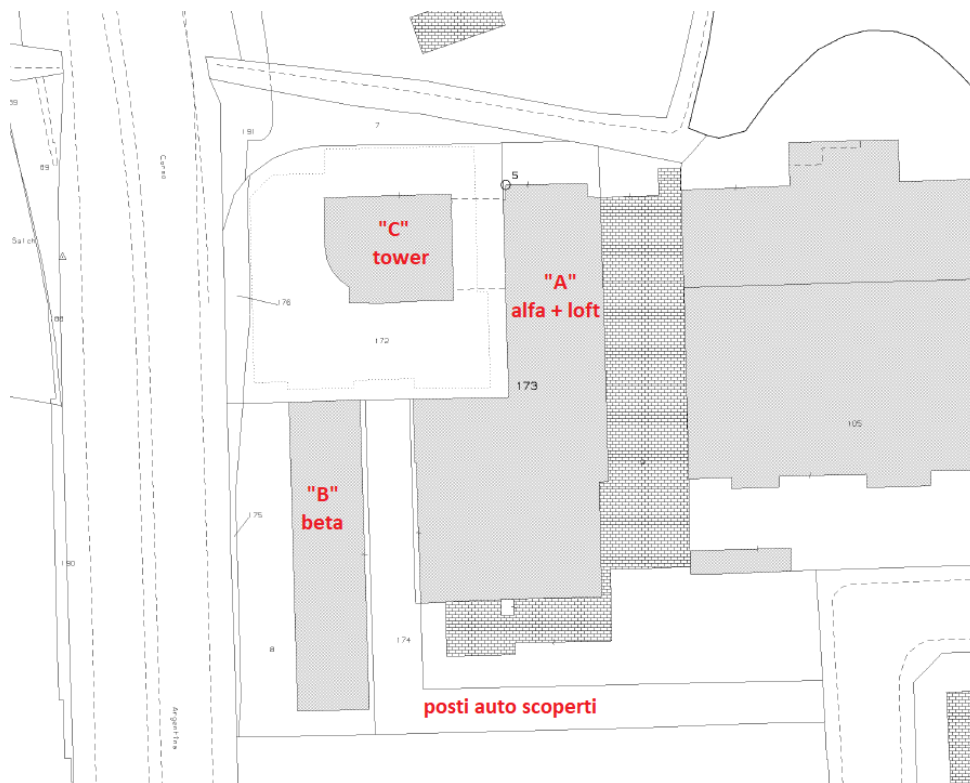
- **Posti auto scoperti in via Nona Strada 23**

NCT Foglio 79 particella 174

NCEU Foglio 79 particella 174 subalterni: 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 10 – 11 – 12 -16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 33 - 41 – 42 – 43 – 44 – 45 - 46 in piena proprietà per la quota di 1/1 a Casa dello Sterzo; sub 32 in nuda proprietà per la quota di 1/1 a Xxx Xx - comprese le parti comuni ai

sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

- **Cabina Enel**
NCT Foglio 79 particella 173
NCEU Foglio 79 particella 173 Subalterni 7
- **Capannone in via Nona Strada n. 41**
NCT Foglio 79 particella 171
NCEU Foglio 79 particella 171



Schema grafico con indicazione dei beni – via Nona strada 23 Padova

capitolo I. BLOCCO A "LOFT-PALACE" |condominio Alfa| COMPLESSO BICENTER - VIA NONA STRADA 23 PADOVA



Complesso "Bicenter" – Blocco A "loft – Palace" in via Nona Strada n. 23 a Padova | coordinate Google 45°24'55.1"N 11°55'58.4"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data del 22.04.2022, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Catasto Fabbricati Comune di Padova

Foglio 79 Particella 173

- **sub 7** | Cat. D/1 | Rendita Euro 140,00 | via Nona Strada n. 23/S piano T - cabina enel
- **sub 9** | Cat. D/7 | Rendita Euro 2.556,00 | via Nona Strada n. 23/O piano T-1
- **sub 10** | Cat. D/7 | Rendita Euro 2.218,00 | via Nona Strada n. 23/N piano T-1
- **sub 18** | Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 9,5 vani | Sup. Cat. mq 256 | Rendita Euro 4.440,24 | via Nona Strada n. 23/C piano 1 interno 1
- **sub 20** | Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 9,5 vani | Sup. Cat. mq 242 | Rendita Euro 4.440,24 | via Nona Strada n. 23/C piano 2 interno 2
- **sub 25** | Cat. C/1 | Cl. 7 | Cons. 26 mq | Sup. Cat. mq 31 | Rendita Euro 730,48 | via Nona Strada n. 23/D piano T
- **sub 26** | Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 18 vani | Sup. Cat. mq 480 | Rendita Euro 8.413,08 | via Nona Strada n. 23/M piano T-1

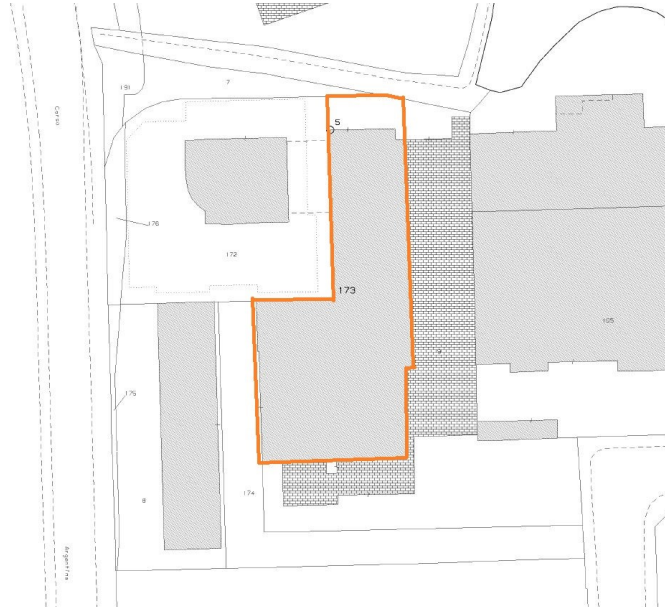
Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | Proprietà per 1/1

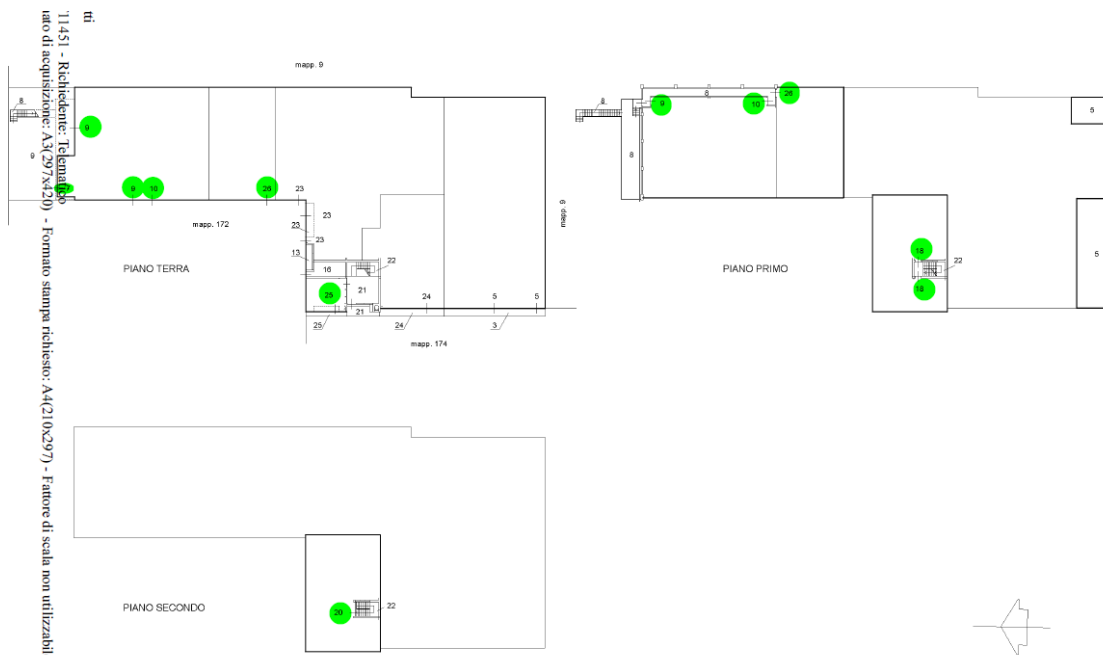
Il fabbricato insiste su area distinta al Catasto Terreni avente gli estremi:

Comune di Padova foglio 79 particella 173

Ente urbano | Superficie 2.832 mq



Individuazione beni su estratto di mappa



11451 - Richiedente: Telemaco
atto di acquisizione: A3(2978420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

11

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per semplicità di lettura si riporta di seguito un estratto della Certificazione notarile ipo/catastale ventennale redatta dal Notaio Lorenzo Robatto di Padova, si rimanda comunque per una lettura completa dell'elaborato alla versione integrale depositata agli atti.

Titoli di provenienza:

- **atto in data 27.09.1985 n. 29.325** di Rep. notaio Remo Holler, registrato a Padova il 30.09.1985 n. 8845 A.P.ti ed ivi trascritto il 22.10.1985 ai n.ri 18906/13826, con il quale, nel costituire la società in nome collettivo "XX XX XX S.N.C. DI XX XXX E C.", con sede in Padova, il signor XX XXX, nato a Cartura il 27.09.1932, conferiva nella stessa la piena ed esclusiva proprietà, tra l'altro, del terreno allora identificato con la particella 8 di are 61.70 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)

- **atto in data 28.12.1985 n. 18.917** di rep. notaio Francesco Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 27.01.1986 ai n.ri 2993/2506, con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XX XXX E C.", con sede in Padova, acquistò la piena ed esclusiva proprietà del terreno allora identificato con la particella 87 di are 42.00 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)

- **atto in data 07.11.1997 n. 75.658** di rep. notaio Remo Holler, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 15.11.1997 ai n.ri 31848/22042 con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XX XXX E C.", con sede in Padova, si è trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione "XX XX XX S.R.L.", mantenendo la sede in Padova

- **atto di identificazione catastale autenticato** dal notaio Giorgio Gottardo in data 12.11.2004 n. 36.321 di rep., registrato a Padova 2 in data 23.11.2004 al n. 5972 atti privati e trascritto a Padova in data 13.12.2004 ai n.ri 55969/31918, 55970/31919, 55971/31920, 55972/31921

- **atto di divisione autenticato** dal notaio Giorgio Gottardo in data 05.07.2007 n. 43.698 di rep., registrato a Padova 2 in data 01.08.2007 al n. 14183 serie 1T e trascritto a Padova in data 01.08.2007 ai n.ri 43168/22524; con precisazione che il mappale 174 sub 47, ex mapp. 472 sub 47 sez. D fg. 4, è catastalmente intestato alla società suddetta per 723/1000 nonostante con l'atto di divisione sopra citato, tale unità è stata assegnata in proprietà esclusiva alla società fallita.

Formalità pregiudizievoli

- **ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 24.05.2011 ai n.ri **20003/4052** per la somma di euro 3.800.000,00 (tremilionioottocentomila virgola zero zero) a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

- **locazione ultranovennale** di cui all'atto autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 06.11.2020 n. 66564 Rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 09.11.2020 ai n.ri **38593/24790** e in pari data n.ri 38594/24791

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 16.12.2021 ai n.ri 53854/35722 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XX XX XX SRL IN LIQUIDAZIONE

Osservazioni: si evidenzia quanto segue, così come risulta sia dalle visure effettuate nel ventennio che da richiami effettuati nei quadri D di note, anche relative ai titoli di provenienza, sviluppate:

- i fabbricati in oggetto sono ricompresi nella **Zona Industriale di Padova** disciplinata dal disciplinare del Consorzio per la Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova;

- **servitù inamovibile di cavidotti e passaggio** costituita con atto autenticato dal notaio Salvatore La Rosa in data 18.02.1993 rep. n. 56.567, registrata a Padova il 02.03.1993 al n. 1724 A.Pti ed ivi trascritta in data 04.03.1993 ai n.ri 5407/3884, gravante l'originaria particella 392 sub 26 della sezione D foglio 4 del catasto fabbricati (dalla quale derivano per frazionamenti alcune delle unità immobiliari, nonché l'area di sedime del fabbricato di cui costituiva porzione, allora identificata con le particelle 8 e 87 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari descritte)

- **vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico** costituito con atto autenticato dal notaio Giuliano Salerni in data 18.09.2002 rep. n. 25.548, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 02.10.2002 ai n.ri 40727/28005, al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia richiesta con domanda presentata in data 22.01.2002 prot. n. 281/2002, gravante una superficie di mq 1.600,00 dell'area allora censita nel catasto terreni al foglio 79 con la particella 8 di are 94.40 (dalla quale derivano le aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari descritte alle lettere A),B),C),D) nella relazione notarile agli atti e nel catasto dei fabbricati alla sezione D foglio 4 con la particella 392 sub 10 (dalla quale derivano per frazionamenti alcune delle unità immobiliari descritte). Si rimanda alla relazione notarile.

- **vincolo di asservimento urbanistico** costituito con atto autenticato dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 05.07.2007 rep. n. 43.699, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova 2 in data 10.07.2007 al n. 11810 serie 1T, con cui la società "XX XX XX SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA" e gli altri proprietari di unità facenti parte del complesso composto dai fabbricati BETA, BICENTER A e BICENTER C eretti rispettivamente sulle particelle 8, il primo, 173 il secondo e 172 il terzo, del foglio 79 del catasto terreni hanno riconosciuto che detti fabbricati formano un unico compendio urbanistico e hanno assunto l'espressa obbligazione per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non recintare i singoli lotti costituenti le aree pertinenziali e di sedime dei fabbricati medesimi o comunque, a non limitare in alcun modo l'accesso tra i lotti medesimi.

13

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., l'immobile ricade all'interno del Perimetro ZIP NORD in ZTO D1 industriale di completamento.

Le norme di riferimento sono riportate all'art. 21 delle NTO. Prima dell'acquisto vanno verificate le nuove norme di piano in corso di approvazione.

Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I.

È consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

*La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco * è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.*

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree a servizi di interesse generale:

- attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto;*
- attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale;*

non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal P.I..

L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.

B) PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso gli archivi comunali, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 281/2002 rilasciata in data 07.06.2002 a XX Srl per ristrutturazione edificio ad uso artigianale e commerciale e nuova edificazione edificio commerciale con alloggio custode
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 281/02/2 rilasciato in data 01.10.2007 a XX Srl
- Domanda di Agibilità n. 7122/2007 presentata in data 20.12.2007 da XX Srl
- Denuncia di Inizio Attività n. 3003/10 presentata in data 20.05.2010 da XX Srl
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 0333604 presentata in data 10.11.2016 da Xx xx xx Srl per opere interne
- Domanda di Agibilità prot. n. 0297685 presentata in data 13.10.2016 da Casa dello Sterzo.

4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto.

ALFA (LOFT+PALACE)

Laboratorio | sub 9 | civ. 23O

Con riferimento al Permesso di Costruire a sanatoria, al primo piano la lunghezza misurata dal muro di separazione con il corridoio comune e la parete opposta è minore rispetto a quanto riportato nelle tavole, rientra comunque nella tolleranza del 2% prevista dalla norma.

Laboratorio | sub 10 | civ. 23N

Con riferimento al Permesso di Costruire a sanatoria, sono state apportate delle modifiche interne realizzando delle pareti divisorie sia al piano terra che al primo piano.

Ufficio | sub 26 | civ. 23M

Con riferimento alla SCIA del 10.11.2016 la distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme; si fa presente che al piano terra e al primo piano sono state realizzate delle pannellature vetrate (non a tutta altezza) per separare gli ambienti. Il controsoffitto al piano terra è posizionato all'altezza di 3,59 ml invece che all'altezza di 4,35 ml riportata nella sezione di progetto.

PALACE

Reception | sub 21 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme.

Negozi | sub 25 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme.

Ufficio | sub 18 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme.

Ufficio | sub 20 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme, non è stata realizzata la parete di delimitazione delle scale sul disimpegno.

SANABILITA'

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, le difformità riconducibili a semplici modifiche interne potrebbero essere regolarizzate presentando una pratica edilizia a sanatoria; salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 2.000 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti,

tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore. Alcuni certificati prodotti dalla proprietà riportano la maggior parte dei beni in classe "D"; i documenti sono disponibili presso lo studio dello scrivente a chi ne faccia richiesta.

In base alle informazioni reperite durante il sopralluogo risulta che le unità ubicate nell'edificio denominato Loft sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo; le unità del Palace sono dotate di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, il raffrescamento avviene tramite bocchette incassate nel controsoffitto.

6. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa la particella 173, foglio 79 del Catasto Terreni, Comune di Padova, confina come segue:

nord con la particella 7, stesso Comune e foglio;
est con la particella 9, stesso Comune e foglio;
sud con le particelle 174, 9, stesso Comune e foglio;
ovest con le particelle 172, 174, stesso Comune e foglio.

Per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, facendo riferimento all'elaborato planimetrico si individuano i seguenti confini di proprietà:

Comune di Padova foglio 79 particella 173 sub 7

piano terra

nord con sub 9;
est con sub 9;
sud con sub 9;
ovest con sub 9.

Comune di Padova foglio 79 particella 173 sub 9

piano terra

nord con particella 7;
est con particella 9;
sud con sub 10;
ovest con particella 172.

piano primo

nord con sub 8 (BCNC);
est con sub 8 (BCNC);
sud con sub 10;
ovest con vuoto su particella 172.

Comune di Padova foglio 79 particella 173 sub 10

piano terra

nord con sub 9;
est con particella 9;
sud con sub 26;
ovest con particella 172.

piano primo

nord con sub 9;
est con sub 8 (BCNC);
sud con sub 26;
ovest con vuoto su particella 172.

Comune di Padova foglio 79 particella 173 sub 18

piano primo

nord con vuoto su particella 172;
est con vuoto su copertura;
sud con vuoto su copertura e con sub 22 (BCNC);
ovest con vuoto su particella 174.

Comune di Padova foglio 79 particella 173 sub 20

piano secondo

nord con vuoto su particella 172;
est con vuoto su copertura;
sud con vuoto su copertura e con sub 22 (BCNC);
ovest con vuoto su particella 174.

Comune di Padova foglio 79 particella 173 sub 25

piano terra

nord con particella 172;
est con sub 16 (BCNC);
sud con sub 21;
ovest con particella 174.

Comune di Padova foglio 79 particella 173 sub 26

piano terra

nord con sub 10;
est con particella 9;
sud con sub 23;
ovest con particella 172.

piano primo

nord con sub 10;
est con particella 9;
sud con vuoto su copertura;
ovest con vuoto su particella 172.

7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il bene oggetto di stima è collocato a Padova in via Nona Strada n. 23, nella parte nord della zona industriale e nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est e del casello autostradale di Padova Est.



Schema con individuazione del Blocco "Loft + Palace" in via Nona Strada n. 23 a Padova

Padova, capoluogo dell'omonima provincia, è un comune di 208.641 abitanti collocato all'estremità orientale della pianura Padana, circa 10 km a nord dei Colli Euganei e circa 20 km a ovest della laguna di Venezia.

La zona industriale, situata nella parte orientale del territorio comunale, è una delle più grandi d'Europa, l'Interporto, il più grande d'Italia, funge da snodo per le merci in transito in Europa.

I beni oggetto di stima sono collocati in un edificio facente parte di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica denominato Centro direzionale "Bicenter", accessibile da una strada di accesso privata (individuata dalla particella 174) chiusa da un cancello metallico a due ante con apertura motorizzata e sulla quale sono posizionati lungo i lati, alcuni dei posti auto scoperti ad uso del complesso direzionale.

Sebbene nell'area di pertinenza siano presenti numerosi posti auto, alcuni dei quali a disposizione degli utenti e altri riservati e le attività dispongano dell'autorimessa interrata nell'edificio della Tower, non sempre risulta agevole trovare parcheggio; la proprietà ha riferito di una convenzione onerosa con l'adiacente hotel per l'utilizzo di alcuni posti auto che potrà eventualmente essere frutto di un nuovo accordo con la nuova proprietà, il tutto da verificare e definire.

In base alle informazioni fornite dalla proprietà, e da quanto prodotto nella relazione notarile allegata, risulta un atto di vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico nell'ambito del progetto di ristrutturazione ed ampliamento autorizzato con Concessione Edilizia n. 281/2002, con il quale è stata vincolata un'area di 1.600 mq della confinante particella 8.

Il blocco A identifica due edifici accostati denominati **Loft e Palace** con destinazione direzionale – commerciale – artigianale, edificati lungo il confine est del complesso, in aderenza ad un altro fabbricato a est (capannone su altra proprietà) e collegati da un blocco di raccordo all'edificio a ovest denominato Tower.

Gli edifici sono stati interamente ristrutturati a partire dal 2002, i lavori sono stati ultimati nel 2007, contestualmente alla realizzazione della Tower.

LOFT



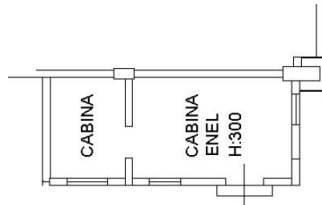
Scorcio con la vista sud di porzione del Blocco "Loft" in via Nona Strada n. 23 a Padova

Il corpo di fabbrica è disposto su due piani fuori terra, ha prospetti caratterizzati da ampie aperture, con setti verticali rivestiti con finitura liscia in lamiera e setti orizzontali con profilati a doghe, ha copertura curva a shed.

Le unità dell'edificio che risultano oggetto di stima sono una cabina elettrica (sub 7), due laboratori ed un ufficio disposti su due livelli, tutti in proprietà.

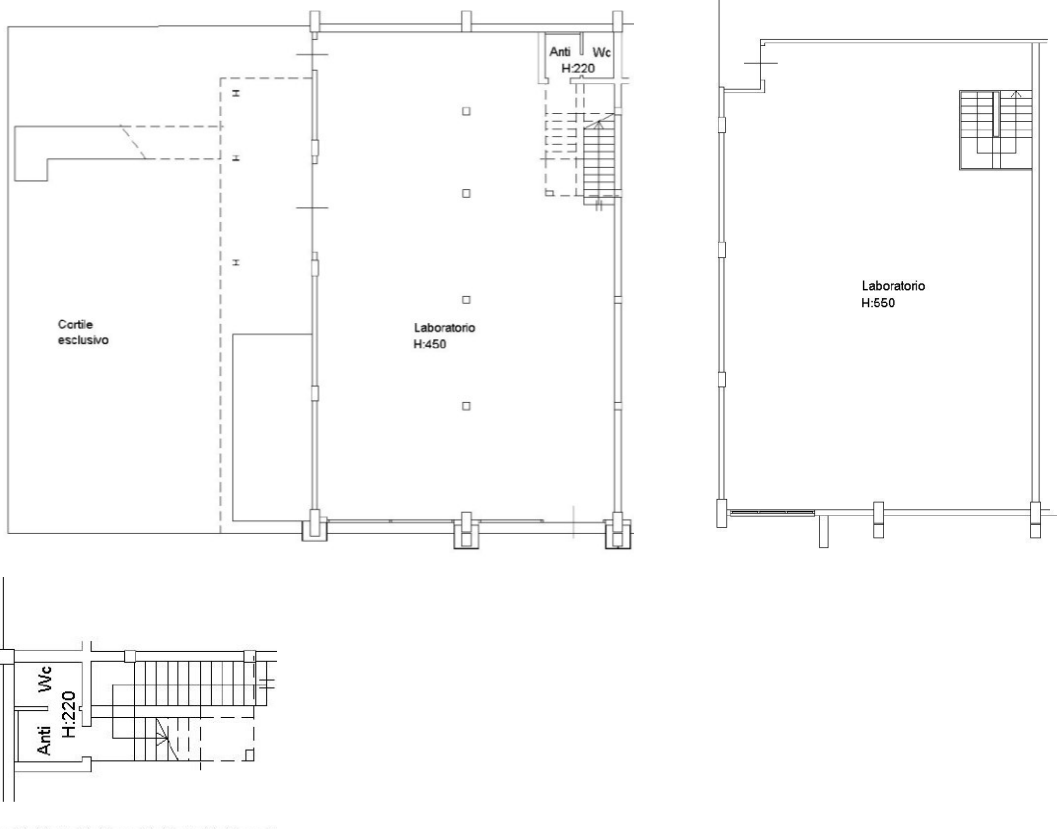
Per una più agevole lettura dell'elaborato, al fine di una veloce individuazione, verrà prodotta a seguire una planimetria di ciascuna unità immobiliare con le principali indicazioni di riferimento.

Cabina elettrica | sub 7 | civ. 23S



Cabina elettrica a servizio di tutti gli edifici del complesso Bicenter, non può essere alienata in modo indipendente ma è parte indivisibile del condominio, il suo valore di stima è compreso nel valore delle singole unità immobiliari; dovrà essere alienata in quota parte con ciascuna unità. Durante il sopralluogo era chiusa ed inaccessibile, non è stata visionata.

Laboratorio | sub 9 | civ. 23O



20

Superficie commerciale: 448.77 mq

Superficie commerciale scoperto: 24.10 mq

Stato di manutenzione: da ultimare, allo stato grezzo (al piano terra sono stati ricavati dei magazzini dati in locazione con le unità immobiliari).

Stato: attualmente occupato da box dati in locazione agli inquilini del compendio immobiliare.

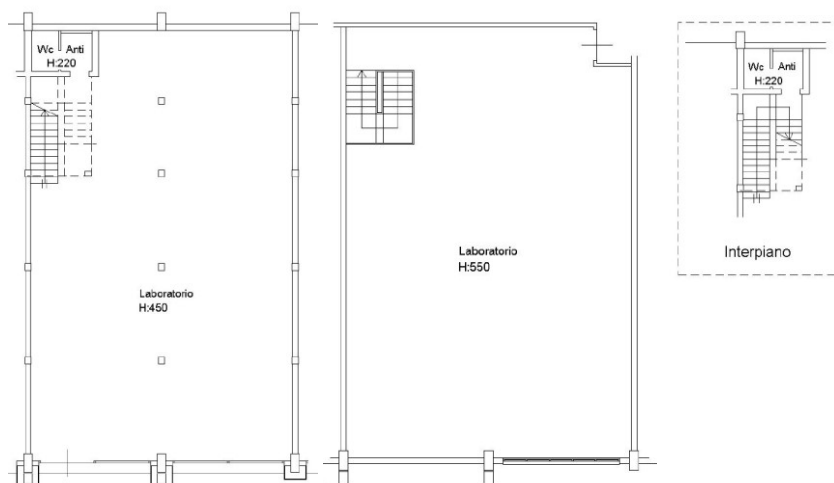
Altezza interna catastale – piano terra: 4,50 ml

Altezza interna catastale – piano primo: 5,50 ml

Laboratorio disposto su due livelli, il piano terra è composto da un ambiente a pianta libera con servizio igienico disimpegnato ed un cortile esclusivo; una scala interna conduce al primo piano, dotato di porta tagliafuoco sul corridoio comune (uscita di sicurezza), e caratterizzato da un'ampia vetrata ad arco e dalla copertura a volta in cemento; al piano intermedio è collocato un servizio igienico.

L'unità si presenta al grezzo: il portone d'ingresso è di tipo sezionale, gli infissi esterni, le vetrine e le porte d'ingresso sono in alluminio con vetro camera, la porta tagliafuoco di accesso al primo piano è in metallo. Mancano i pavimenti, gli intonaci, i rivestimenti delle scale e dei bagni, i sanitari, i frutti degli impianti e altre lavorazioni e finiture per il completamento delle opere; dovrà essere anche ultimata e regolarizzata la pratica edilizia e catastale. La valutazione è riferita all'attuale stato di fatto.

Laboratorio | sub 10 | civ. 23N



Superficie commerciale: 448.28 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato

Altezza interna catastale – piano terra: 4,50 ml

Altezza interna catastale – piano primo: 5,50 ml

Laboratorio disposto su due livelli, il piano terra è stato diviso ricavando una reception, un ufficio, uno showroom ed un magazzino, è dotato di servizio igienico disimpegnato; una scala interna conduce al primo piano dove sono state realizzate delle pareti in cartongesso (non a tutta altezza) per delimitare gli

spazi, è dotato di porta tagliafuoco sul corridoio comune (uscita di sicurezza); al piano intermedio è collocato un servizio igienico.

L'unità si presenta in buono stato di manutenzione, ha portone d'ingresso e vetrina in alluminio e vetro camera, porte interne con anta laccata bianco, pavimenti in legno, i bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica; è dotata di impianto di riscaldamento autonomo ed impianto d'allarme.

Come si evince dal contratto di locazione, all'unità sono abbinati quattro posti auto, due collocati al piano interrato della Tower (part. 172 sub 94, 95) e due nell'area esterna (part. 172 sub 103, 104).

Ufficio | sub 26 | civ. 23M



Superficie commerciale: 469.15 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato (contratto di prestazione di servizi)

Altezza interna catastale – piano terra: 4,35 ml

Altezza interna catastale – piano primo: 3,50 ml

Ufficio disposto su due livelli, il piano terra è composto da un ambiente open space, due archivi ed un servizio igienico disimpegnato; una scala interna conduce al primo piano, dotato di accesso anche dal ballatoio esterno comune, composto da un ambiente open space, due uffici, due ripostigli ed un servizio igienico disimpegnato; al piano intermedio è collocato un servizio igienico.

L'unità si presenta in buono stato di manutenzione, ha portone d'ingresso e vetrina in alluminio e vetro camera, porte interne con anta laccata bianco, pavimenti in piastrelle, i bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica; è dotata di mobiletti ventilconvettori ed impianto d'allarme.

PALACE



Scorcio con vista nord del complesso denominato Palace

Il corpo di fabbrica è disposto su tre piani fuori terra, ha il prospetto principale caratterizzato da ampie vetrate su setti in cemento a vista, il prospetto laterale è rivestito con profilati a doghe, la copertura è piana.

Nell'edificio sono presenti due laboratori, un magazzino, un negozio e due uffici; le unità oggetto di stima sono il negozio al piano terra (sub 25), un ufficio al primo piano (sub 18) ed un ufficio al secondo piano (sub 20).

Per una più agevole lettura dell'elaborato, al fine di una veloce individuazione, verrà prodotta a seguire una planimetria di ciascuna unità immobiliare con le principali indicazioni di riferimento.

Negozio | sub 25 | civ. 23D – piano terra



Superficie commerciale: 31.92 mq

Superficie commerciale portici: 1,06 mq

Superficie commerciale scoperto: 0,58 mq

Stato di manutenzione: normale

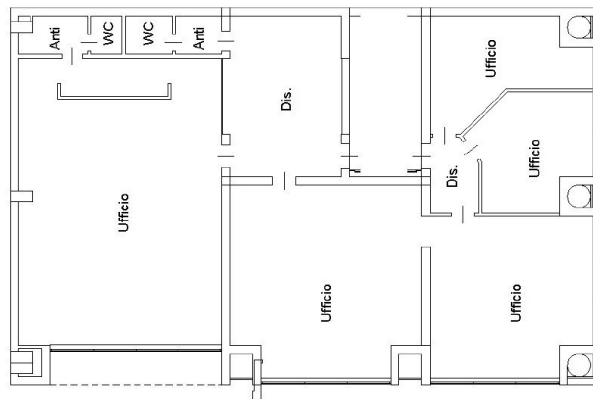
Stato: locato (contratto di prestazione di servizi)

Altezza interna catastale: 2,70 ml

Negozio d'angolo posto al piano terra nei pressi dell'area a parcheggio, composto da uno spazio di vendita con servizio igienico disimpegnato, due piccoli portici ed uno spazio esterno esclusivo delimitato lateralmente da fioriere; è collegato con una porta accessibile dal disimpegno all'adiacente reception (sub 21 – BCNC) degli uffici.

L'unità ha vetrine e porta d'ingresso in alluminio e vetro camera, porte interne con anta laccata bianco, pavimenti in resina di colore chiaro, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; è dotata di mobiletti ventilconvettori ed impianto d'allarme. Risulta completamente disimpegnato con accessi indipendenti dall'esterno, è internamente collegato con la palazzina.

Ufficio | sub 18 | civ. 23C – piano primo



24

Superficie commerciale: 236.31 mq

Stato di manutenzione: buono

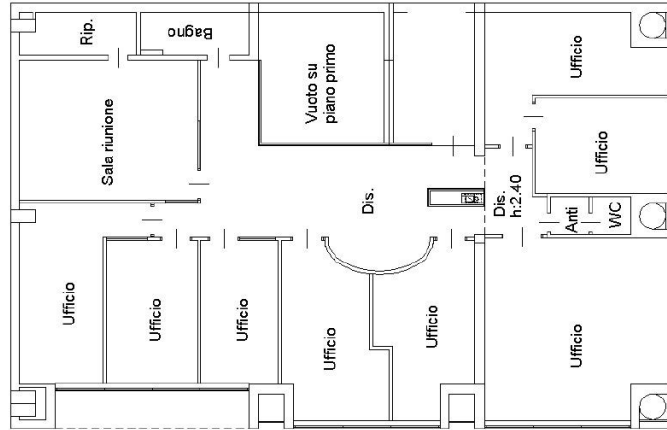
Stato: locato (contratto di prestazione di servizi)

Altezza interna catastale: 2,70 ml

Ufficio posto al primo piano, accessibile da un ingresso con reception posto al piano terra (sub 21, bene comune non censibile ai sub 18-20-25) e da un vano scale comune ai sub 18 e 20), è composto da uffici di diverse dimensioni e da due servizi igienici disimpegnati.

L'unità è direttamente accessibile dalle scale, è dotata di infissi esterni in alluminio con vetro camera, porte interne con anta laccata bianco, pavimenti in laminato; le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori, la scala in muratura ha gradini in pietra, ringhiera in tubolari di acciaio, il parapetto è in vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, il raffrescamento avviene tramite bocchette incassate nel controsoffitto.

Ufficio | sub 20 | civ. 23C – piano secondo



Superficie commerciale: 250.21 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato (contratto di prestazione di servizi)

Altezza interna catastale: 2,70 ml

Ufficio posto al secondo piano, accessibile da un ingresso con reception posto al piano terra (sub 21, bene comune non censibile ai sub 18-20-25) e da un vano scale comune ai sub 18 e 20), è composto da uffici di diverse dimensioni disimpegnati da un ampio corridoio centrale e da due servizi igienici.

L'unità è direttamente accessibile dalle scale, è dotata di infissi esterni in alluminio con vetro camera, porte interne con anta laccata bianco, pavimenti in laminato; le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori, la scala in muratura ha gradini in pietra, ringhiera in tubolari di acciaio, il parapetto è in vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, il raffrescamento avviene tramite bocchette incassate nel controsoffitto.

8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Foglio 79 particella 173.

LOTTO	Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale [mq]
	D/1	cabina enel	T	7	
a					
	D/7	laboratorio al grezzo scoperto	T-1	9	448,77
			T		24,10
1		TOTALE			470
	D/7	laboratorio	T-1	10	448,28
2		TOTALE			448,28
	A/10	ufficio		26	469,15
3		TOTALE			469,15
	A/10	ufficio	1	18	236,31
4		TOTALE			236,31
	A/10	ufficio	2	20	250,21
5		TOTALE			250,21
	C/1	negozio	T	25	31,92
		portici			1,06
		scoperto			0,58
6		TOTALE			34
	bcnc	reception	T	21	15,1
		TOTALE			15,1
		TOTALE GENERALE			1.923,05

9. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione.

In base a quanto è stato possibile appurare, sono risultate alcune difformità con le planimetrie catastali

LOFT

Laboratorio | sub 9 | civ. 230

Unità immobiliare al grezzo (da ultimare), sostanzialmente conforme.

Laboratorio | sub 10 | civ. 23N

Sono state realizzate delle pareti divisorie sia al piano terra che al primo piano.

Ufficio | sub 26 | civ. 23M

L'altezza interna al piano terra è pari a 3,59 ml diversamente dall'altezza di 4,35 ml riportata nella planimetria.

PALACE

Reception | sub 21 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme.

Negozio | sub 25 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme.

Ufficio | sub 18 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme.

Ufficio | sub 20 | civ. 23C

Sostanzialmente conforme.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo alcune unità del complesso risultavano occupate in virtù di due diverse tipologie di contratto: locazione classica, per il quale viene verificata la congruità del canone, e prestazione di servizi, per il quale non è prevista alcuna verifica in quanto riguarda l'erogazione di servizi come utenze, arredi, utilizzo ad orario di spazi comuni e locali e numero di postazioni anche variabili nel tempo, che risulta frutto di accordo diretto tra i contraenti con ampia flessibilità e possibilità di modifica in funzione delle esigenze del periodo.

I contratti di locazione indicati nell'elaborato peritale fanno riferimento a quanto in vigore al momento della stesura dell'elaborato, dovranno essere verificati dall'acquirente preliminarmente alla presentazione dell'offerta.

Capannone laboratorio | sub 10 | civ. 23 N | piano terra - primo

Contratto di locazione

Tra la **Società XX S.r.l.** con sede in Padova via Nona Strada, 41 e la Società **XXX S.r.l.** con sede in Padova (PD).

Durata di locazione: sei anni tacitamente rinnovabile con decorrenza dal 01.07.2016 al 30.06.2022.

Canone di locazione: Euro 48.000,00 annui pari a Euro/mese 4.000,00.

Immobili oggetto di locazione: il contratto comprende dei locali al piano terra e primo del fabbricato Alfa composti da uffici/deposito e servizi annessi identificati catastalmente al foglio 79 particella 173 **sub 10** oltre a quattro posti auto: due nell'autorimessa interna interrata fg 79 particella 172 **sub 94 e 95** e due esterni fg 79 particella 172 **sub 103 e 104** posti nell'angolo nord est sopra la rampa di accesso al piano interrato.

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità; l'unità, per finiture ed utilizzo, è assimilabile ad attività commerciali piuttosto che a locali di deposito. A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona adiacente a quella di riferimento: (capannoni laboratori stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 4,4 – 5,5. Considerato che si tratta di un'ampia superficie su due piani assimilabile più a uno spazio di rappresentanza che a un capannone laboratorio, si ritiene corretto applicare un valore pari a 7,50 Euro /mq, si tratta di un immobile particolare per il quale non è possibile individuare dei comparabili da verificare e usare per confronto.

27

CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE			
UNITA' 23N			
laboratorio	Sub 10		480
+ 2 posti auto coperti	sub 94-95		6,5
+ 2 posti auto scoperti	sub 103-104		6
			492,5
Laboratorio e posti auto			
superficie			492,50
Euro/mq			7,50
Euro/mq x mese			3.693,75
canone mensile			4.000,00
CANONE CONGRUO	4.000,00	>	3.693,75

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai parametri sopra riportati.

Ufficio | sub 26 | civ. 23M

Contratto per la prestazione di servizi.

Negozi | sub 25 | civ. 23C

Contratto per la prestazione di servizi.

Ufficio | sub 18 | civ. 23C

Tre contratti per la prestazione di servizi.

Ufficio | sub 20 | civ. 23C

Sette contratto per la prestazione di servizi.

28

11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso non è formalmente gestito da un amministratore di condominio.

13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà 1/1

Le quotazioni e le rilevazioni presenti nei siti internet specializzati non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo senza specifici riferimenti alla vetustà, alla superficie e ad altre caratteristiche che non possono prescindere da una corretta valutazione e che conducono pertanto ad indicazioni di valori di larga massima che vanno comunque verificati.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti mediati e verificati in funzione di età, qualità, manutenzione, stato dei beni e indagini presso tecnici di settore operanti in zona.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

Laboratori

OMI – capannoni tipici:

stato conservativo normale min. 450 max. 650

BORSINO IMMOBILIARE – Laboratori:

min. 425 medio 589 max. 754

Uffici

OMI – uffici:

stato conservativo normale min. 900 max. 1.250

BORSINO IMMOBILIARE – uffici:

min. 814 medio 940 max. 1.065

Negozi

OMI – negozi (zona limitrofa):

stato conservativo normale min. 1.500 max. 1.900

BORSINO IMMOBILIARE – negozi:

min. 1.252 medio 1.391 max. 1.530

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, delle finiture, del risultato architettonico, delle destinazioni d'uso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla scorta dell'esperienza professionale, ritiene di poter esprimere i seguenti **valori di mercato** compatibili con quanto previsto dalla procedura.

Criteri di Stima:

L'alienabilità dei beni dipende oltre che dal prezzo anche dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione considera infine le caratteristiche e le problematiche sopra esposte, oltre alle tempistiche in merito alle eventuali sanatorie i cui costi di regolarizzazione risultano già considerati e forfettariamente detratti dai valori di stima.

Le superfici di seguito indicate sono state ricavate graficamente dalle schede catastali con opportune approssimazioni e arrotondamenti.

Lo scrivente ha ritenuto corretto inserire nella stima anche quota parte del sub 21 del piano terra che è censito come BCNC ma di fatto corrisponde a un grande spazio con le stesse finiture degli altri piani, che può essere frazionato lasciando libero il passaggio del BCNC.

COMUNE DI PADOVA foglio 79 particella 173								
LOTTO	Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale mq	valore unitario di stima Euro/mq	valore di stima Euro	svalutazione assenza garanzie 10% e vendita in blocco
	D/1	cabina enel	T	7				
a							-	
	D/7	laboratorio al grezzo scoperto	T-1	9	448,77			
			T		24,10			
1		TOTALE			470	350	164.500,00	148.050,00
	D/7	laboratorio	T-1	10	448,28			
2		TOTALE			448,28	750	336.210,00	302.589,00
	A/10	ufficio		26	469,15			
3		TOTALE			469,15	850	398.777,50	358.899,75
	A/10	ufficio	1	18	236,31			
4		TOTALE			236,31	1000	236.000,00	212.400,00
	A/10	ufficio	2	20	250,21			
5		TOTALE			250,21	1000	250.000,00	225.000,00
	C/1	negozio	T	25	31,92			
		portici			1,06			
		scoperto			0,58			
6		TOTALE			34	1100	37.000,00	33.300,00
	bcnc	reception	T	21	15,1			
		TOTALE			15,1	1000	15.100,00	13.590,00
		TOTALE GENERALE			1.923,05		1.437.587,50	1.293.828,75
		TOTALE GENERALE ARROTONDATO			3.374,02		1.440.000,00	1.295.000,00

Il valore di stima determinato è stato ribassato di una percentuale che considera l'assenza di garanzie, la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (-10%).

Il lotto 1, cabina elettrica funzionale a tutti gli edifici facenti parte del complesso Bicenter verrà alienato in quota parte millesimale con tutte le unità immobiliari.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, individuate nel complesso Loft e Palace, fanno parte di un unico intervento immobiliare che comprende altri compendi, di seguito valutati che hanno generato in modo unitario una superficie di standards da destinare a parcheggio e che verrà alienata in blocco con gli immobili di seguito valutati.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o

abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

capitolo II. BLOCCO B "BETA" | COMPLESSO BICENTER - VIA NONA STRADA 23 PADOVA



Complesso "Bicenter" – Blocco B "Beta" in via Nona Strada n. 23 a Padova | coordinate Google 45°24'55.1"N 11°55'58.4"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 22.04.2022, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Catasto Fabbricati Comune di Padova

Foglio 79 Particella 8

- **sub 22** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 9 vani | Sup. Cat. mq 224 | Rendita Euro 4.206,54 | via Nona Strada n. 23 piano 2
- **sub 35** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23/L piano T
- **sub 49** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23/L piano T

Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | **Nuda proprietà per 1/1**

xx Xx nata a Conselve il 02/12/1939 | C.F. XXX | Usufrutto per 1/1

Catasto Fabbricati Comune di Padova

Foglio 79 particella 8

- **sub 21** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 9 vani | Sup. Cat. mq 219 | Rendita Euro 4.206,54 | via Nona Strada n. 23 piano 1
- **sub 24** | Cat. C/2 | Cl. 4 | Cons. 198 mq | Sup. Cat. mq 206 | Rendita Euro 501,07 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 36** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23/L piano T
- **sub 38** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 11 mq | Sup. Cat. mq 11 | Rendita Euro 19,32 | via Nona Strada n. 23/L piano T
- **sub 39** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 11 mq | Sup. Cat. mq 11 | Rendita Euro 19,32 | via Nona Strada n. 23/L piano T
- **sub 40** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 11 mq | Sup. Cat. mq 11 | Rendita Euro 19,32 | via Nona Strada n. 23/L piano T
- **sub 50** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 11 mq | Sup. Cat. mq 11 | Rendita Euro 19,32 | via Nona Strada n. 23/L piano T
- **sub 65** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 11 mq | Sup. Cat. mq 11 | Rendita Euro 19,32 | via Nona Strada n. 23/L piano T

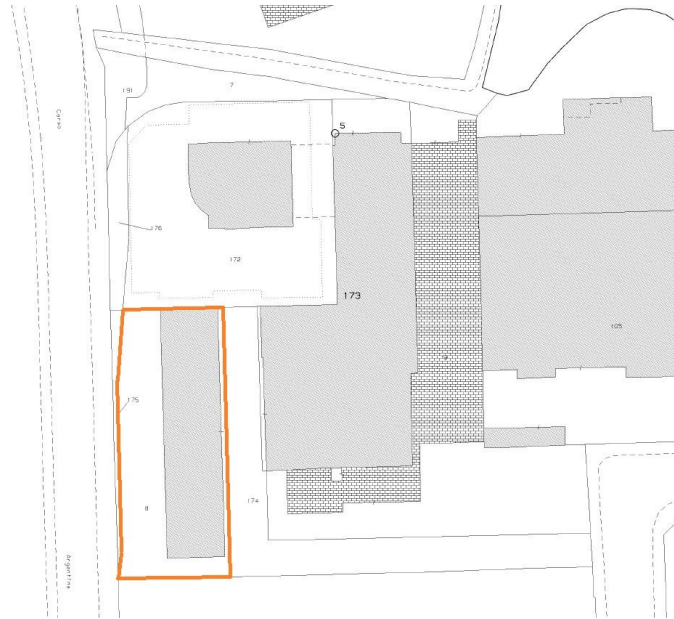
Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | Proprietà per 1/1

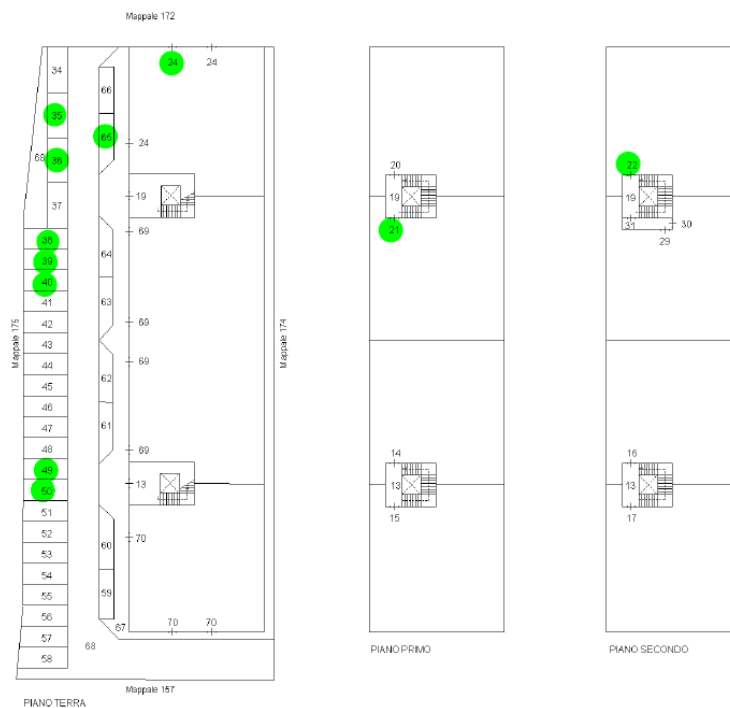
Il fabbricato insiste su area distinta al Catasto Terreni avente gli estremi:

Comune di Padova foglio 79 particella 8

Ente urbano | Superficie 1.950 mq



Individuazione beni su estratto di mappa



Estratto dell'elaborato planimetrico con l'individuazione di subalterini

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta di seguito un estratto della Certificazione notarile ipo/catastale ventennale redatta dal Notaio Lorenzo Robatto di Padova, si rimanda per approfondimenti all'elaborato prodotto in forma integrale depositato agli atti.

Titoli di provenienza:

Quanto ai diritti in ditta della società XX XX XX SRL IN LIQUIDAZIONE

- **atto in data 27.09.1985 n. 29.325** di Rep. notaio Remo Holler, registrato a Padova il 30.09.1985 n. 8845 A.P.ti ed ivi trascritto il 22.10.1985 ai n.ri 18906/13826, con il quale, nel costituire la società in nome collettivo "XX XX XX S.N.C. DI XX XXX E C.", con sede in Padova, il signor XX XXX, nato a Cartura il 27.09.1932, conferiva nella stessa la piena ed esclusiva proprietà, tra l'altro, del terreno allora identificato con la particella 8 di are 61.70 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)

- **atto in data 28.12.1985 n. 18.917** di rep. notaio Francesco Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 27.01.1986 ai n.ri 2993/2506, con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XX XXX E C.", con sede in Padova, acquistò la piena ed esclusiva proprietà del terreno allora identificato con la particella 87 di are 42.00 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)

- **atto in data 07.11.1997 n. 75.658** di rep. notaio Remo Holler, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 15.11.1997 ai n.ri 31848/22042 con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XX XXX E C.", con sede in Padova, si è trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione "XX XX XX S.R.L.", mantenendo la sede in Padova

- **atto di identificazione catastale autenticato** dal notaio Giorgio Gottardo in data 12.11.2004 n. 36.321 di rep., registrato a Padova 2 in data 23.11.2004 al n. 5972 atti privati e trascritto a Padova in data 13.12.2004 ai n.ri 55969/31918, 55970/31919, 55971/31920, 55972/31921

- **atto di divisione autenticato** dal notaio Giorgio Gottardo in data 05.07.2007 n. 43.698 di rep., registrato a Padova 2 in data 01.08.2007 al n. 14183 serie 1T e trascritto a Padova in data 01.08.2007 ai n.ri 43168/22524; con precisazione che il mappale 174 sub 47, ex mapp. 472 sub 47 sez. D fg. 4, è catastalmente intestato alla società suddetta per 723/1000 nonostante con l'atto di divisione sopra citato, tale unità è stata assegnata in proprietà esclusiva alla società fallita

Quanto al diritto di usufrutto generale e vitalizio spettante alla signora XXX XX

- **atto di compravendita autenticato** dal notaio Salerni Giuliano in data 22.09.2005 n. 27084 di rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 07.10.2005 ai n.ri 47711/25548

- **atto di divisione autenticato** dal notaio Giorgio Gottardo in data 05.07.2007 rep. n. 43.698, sopra citato

Formalità pregiudizievoli

- **ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 13.07.2009 ai n.ri **26821/6032** per la somma di euro 11.000.000,00 (undicimilioni virgola zero zero) a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

- **locazione ultranovennale** di cui all'atto autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 06.11.2020 n. 66564 Rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 09.11.2020 ai n.ri **38593/24790** e in pari data n.ri **38594/24791**

- **atto di pignoramento immobiliare** trascritto il 24.12.2020 ai n.ri **46033/29724** a favore dell'INTESA

SANPAOLO SPA

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 16.12.2021 ai n.ri **53854/35722** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XX XX XX SRL IN LIQUIDAZIONE

Osservazioni: si evidenzia quanto segue, così come risulta sia dalle visure effettuate nel ventennio che da richiami effettuati nei quadri D di note, anche relative ai titoli di provenienza, sviluppate:

- i fabbricati in oggetto sono ricompresi nella **Zona Industriale di Padova** disciplinata dal disciplinare del Consorzio per la Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova

- se e in quanto ancora esistente **servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo** a carico del mapp. 8 del CT di are 61.70 e a favore del mapp. originario 87 acquistato da LUBRIMATIC SRL nonché dei fabbricati ivi eretti, onde accedere alla e dalla via Nona Strada e da esercitarsi sulle aree scoperte esistenti e su quelle derivanti dalla demolizione del fabbricato lungo il confine sud del mapp. 8 di cui all'atto in data 14.03.1985 n. 15912 di rep. notaio F. Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova il 12.04.1985 n.ri 7293/5405

- **servitù inamovibile di cavidotti e passaggio** costituita con atto autentificato dal notaio Salvatore La Rosa in data 18.02.1993 rep. n. 56.567, registrata a Padova il 02.03.1993 al n. 1724 A.Pti ed ivi trascritta in data 04.03.1993 ai n.ri 5407/3884, gravante l'originaria particella 392 sub 26 della sezione D foglio 4 del catasto fabbricati (dalla quale derivano per frazionamenti alcune delle unità immobiliari, nonché l'area di sedime del fabbricato di cui costituiva porzione, allora identificata con le particelle 8 e 87 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari descritte)

- **vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico** costituito con atto autentificato dal notaio Giuliano Salerni in data 18.09.2002 rep. n. 25.548, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 02.10.2002 ai n.ri 40727/28005, al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia richiesta con domanda presentata in data 22.01.2002 prot. n. 281/2002, gravante una superficie di mq 1.600,00 dell'area allora censita nel catasto terreni al foglio 79 con la particella 8 di are 94.40 (dalla quale derivano le aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari descritte alle lettere A),B),C),D) nella relazione notarile agli atti e nel catasto dei fabbricati alla sezione D foglio 4 con la particella 392 sub 10 (dalla quale derivano per frazionamenti alcune delle unità immobiliari descritte). Si rimanda alla relazione notarile.

- **servitù di cavidotto** costituita a favore del Comune di Padova con atto ricevuto dal Vicesegretario generale del medesimo Comune in data 31.01.2005 rep. n. 78.877, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 24.02.2005 ai n.ri 7989/4630 e 7990/4631 rispettivamente gravanti le aree di cui alle particelle 172 e 8 del catasto terreni

- **vincolo di asservimento urbanistico** costituito con atto autentificato dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 05.07.2007 rep. n. 43.699, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova 2 in data 10.07.2007 al n. 11810 serie 1T, con cui la società "XX XX XX SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA" e gli altri proprietari di unità facenti parte del complesso composto dai fabbricati BETA, BICENTER A e BICENTER

C eretti rispettivamente sulle particelle 8, il primo, 173 il secondo e 172 il terzo, del foglio 79 del catasto terreni hanno riconosciuto che detti fabbricati formano un unico compendio urbanistico e hanno assunto l'espressa obbligazione per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non recitare i singoli lotti costituenti le aree pertinentziali e di sedime dei fabbricati medesimi o comunque, a non limitare in alcun modo l'accesso tra i lotti medesimi.

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., l'immobile ricade all'interno del Perimetro ZIP NORD in ZTO D1 industriale di completamento.

- Le norme di riferimento sono riportate all'art. 21 delle NTO - Prima dell'acquisto vanno verificate le nuove norme di piano in corso di approvazione

Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I..

È consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

*La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco * è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.*

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree a servizi di interesse generale:

- *attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto;*
- *attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale;*

non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal

P.I..

L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.

- Secondo il PI adottato con D.C.C 49/2022

Zona PI: Perimetro ZIP NORD - Zona Industriale – Norme di riferimento pubblicate nel sito del Comune di Padova

B) PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso gli archivi comunali, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 802/88 rilasciata in data 19.09.1989 a Xx xx xx Snc per nuova costruzione ad uso commerciale.
- Concessione Edilizia, variante in corso d'opera n. 802/88/1 rilasciata in data 27.09.1991 a Xx xx xx Snc per variante in corso d'opera.
- Autorizzazione di Agibilità n. 324/91 rilasciata in data 22.09.1992 a Xx xx xx Snc.

4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto.

Deposito | sub 24 | civ. 23F

Durante i vari sopralluoghi l'unità era sempre chiusa e non è stata visionata internamente.

Ufficio | sub 21 | civ. 23G

Sono state posizionate alcune pareti da ufficio per dividere l'ambiente open space. È stata verificata la larghezza esterna, che risulta corrispondere con quanto riportato nei grafici di progetto, le difformità interne distributive potranno essere sanate con la presentazione di idonea pratica edilizia a sanatoria i cui costi sono già stati considerati e forfettariamente detratti nel valore di stima.

Ufficio | sub 22 | civ. 23G

L'unità non è stata visionata, si presume comunque che anche in questo caso possano essere state realizzate delle partizioni di suddivisione degli spazi interni, la sagoma esterna dell'edificio non può essere alterata. Le difformità interne distributive potranno essere sanate con la presentazione di idonea pratica edilizia a sanatoria i cui costi sono già stati considerati e forfettariamente detratti nel valore di stima.

Posti auto esterni

37

Sostanzialmente conformi.

SANABILITA'

Considerato che siamo all'interno di un edificio esistente e che le eventuali difformità per le porzioni non visionate sono limitate a sole variazioni interne, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, le modifiche possono essere regolarizzate presentando una unica pratica edilizia a sanatoria; salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 2.000 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore. Alcuni certificati prodotti dalla proprietà riportano la maggior parte dei beni in classe "D"; i documenti sono disponibili presso lo studio dello scrivente a chi ne faccia richiesta.

In base alle informazioni reperite durante il sopralluogo risulta che le unità sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, le unità refrigeranti sono collocate in copertura.

6. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto mappa la particella 8, foglio 79 del Catasto Terreni, Comune Padova, confina come segue:

nord con la particella 172, stesso Comune e foglio;

est con la particella 174, stesso Comune e foglio;

sud con la particella 157, stesso Comune e foglio;

ovest con la particella 175, stesso Comune e foglio.

Per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, facendo riferimento all'elaborato planimetrico si individuano i seguenti confini di proprietà:

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 22

piano secondo

nord con vuoto su particella 172;

est con vuoto su sub 67 (BCNC);

sud con sub 30, sub 29 e con sub 19 (BCNC);

ovest con vuoto su sub 67 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 21

piano primo

nord con sub 20 e con sub 19 (BCNC);

est con vuoto su sub 67 (BCNC);

sud con sub 14;

ovest con vuoto su sub 67 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 24

piano terra

nord con particella 172;

est con sub 67 (BCNC);

sud con sub 69 e con sub 19 (BCNC);

ovest con sub 67 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 35

piano terra

nord con sub 34;

est con sub 68 (BCNC);

sud con sub 36;

ovest con sub 68 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 49

piano terra

nord con sub 48;

est con sub 68 (BCNC);

sud con sub 50;

ovest con particella 175.

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 36

piano terra

nord con sub 35;

est con sub 68 (BCNC);

sud con sub 37;

ovest con sub 68 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 38

piano terra

nord con sub 37 e con sub 68 (BCNC);

est con sub 68 (BCNC);
sud con sub 39;
ovest con particella 175.

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 39

piano terra

nord con sub 38;
est con sub 68 (BCNC);
sud con sub 40;
ovest con particella 175.

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 50

piano terra

nord con sub 49;
est con sub 68 (BCNC);
sud con sub 51;
ovest con particella 175.

Comune di Padova foglio 79 particella 8 sub 65

piano terra

nord con sub 66;
est con sub 67 (BCNC);
sud con sub 67 (BCNC);
ovest con sub 68 (BCNC).

7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il bene oggetto di stima è collocato a Padova in via Nona Strada n. 23, nella parte nord della zona industriale e nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est e del casello autostradale di Padova Est.

Padova, capoluogo dell'omonima provincia, è un comune di 208.641 abitanti collocato all'estremità orientale della pianura Padana, circa 10 km a nord dei Colli Euganei e circa 20 km a ovest della laguna di Venezia.

La zona industriale, situata nella parte orientale del territorio comunale, è una delle più grandi d'Europa, l'Interporto, il più grande d'Italia, funge da snodo per le merci in transito in Europa.



Blocco B "Beta" in via Nona Strada n. 23 a Padova

I beni oggetto di stima sono collocati in un edificio facente parte di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica denominato Centro direzionale "Bicenter", accessibile da una strada di accesso privata (individuata dalla particella 174) chiusa da un cancello metallico a due ante con apertura motorizzata e sulla quale sono posizionati alcuni dei posti auto scoperti ad uso del complesso.

Sebbene nell'area di pertinenza siano presenti numerosi posti auto, alcuni dei quali a disposizione degli utenti e altri riservati, e le attività dispongano dell'autorimessa interrata nell'edificio della Tower, non sempre risulta agevole trovare parcheggio; la proprietà ha riferito di una convenzione onerosa con l'adiacente hotel per l'utilizzo di alcuni posti auto che potrà eventualmente essere frutto di un nuovo accordo, tutto da verificare e definire.

In base a quanto risulta dalla certificazione notarile depositata agli atti, è stato costituito un Atto di vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico nell'ambito del progetto di ristrutturazione ed ampliamento autorizzato con Concessione Edilizia n. 281/2002, con il quale è stata vincolata un'area di 1.600 mq (atto notaio Salerni in data 18.09.2002 repertorio n. 25.548 registrato e trascritto a Padova in data 02.10.2002 n.ri 40727/28005).

Il blocco B, denominato Beta, identifica un edificio con destinazione direzionale - commerciale, edificato nella zona ad ovest del complesso e dotato nella sua area pertinenziale di posti auto esterni; è stato edificato con Concessione Edilizia del 1988 ed ultimato nel 1992.

Il corpo di fabbrica è disposto su tre piani fuori terra, ha prospetti caratterizzati da setti verticali in pannelli di calcestruzzo con finitura liscia e in corrispondenza delle finestre setti orizzontali con rivestimento in alluminio, ha copertura piana. Le unità sono servite da due vani scale con ascensore, i portoncini d'ingresso sono in alluminio e vetro camera, le scale sono rivestite in pietra ed hanno corrimano in

metallo, il vano scale ha pareti intonacate e tinteggiate, il vano ascensore è in cemento a vista.

Nell'edificio sono presenti due unità commerciali al piano terra ed un deposito, nove uffici, quattro al primo piano e cinque al secondo, e trentatré posti auto esterni.

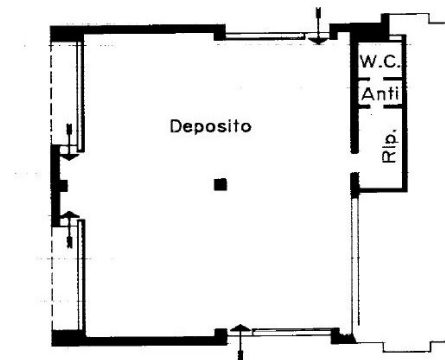
Le unità oggetto di stima sono il deposito al piano terra (sub 24), un ufficio al primo piano (sub 21), un ufficio al secondo piano (sub 22), e otto posti auto scoperti; la committenza possiede l'ufficio sub 22 ed i posti auto sub 35 e sub 49 in diritto di nuda proprietà.

Per una più agevole lettura dell'elaborato, al fine di una veloce individuazione, verrà prodotta a seguire una planimetria di ciascuna unità immobiliare con le principali indicazioni di riferimento.

IMPIANTI

Gli impianti sono di tipo autonomo con caldaia a gas metano e unità refrigeranti posizionate in copertura

Deposito | sub 24 | civ. 23F - piano terra



Superficie commerciale: 223.77 mq

Stato di manutenzione: non visionato

Stato: locato

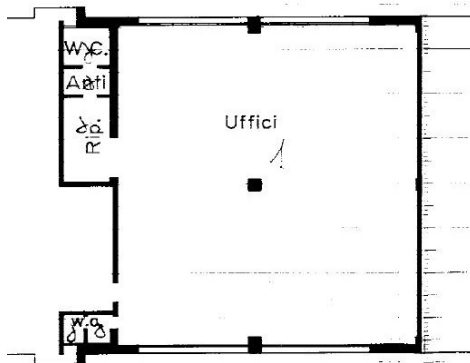
Altezza interna catastale: 3,55 ml

Unità utilizzata come locale mostra e magazzino posta al piano terra in posizione d'angolo e ben visibile dalla corte interna del complesso immobiliare, non gode di visibilità verso l'esterno. È composto da un ambiente a pianta libera con servizio igienico disimpegnato accessibile dal ripostiglio, ha ampie vetrine sui tre lati liberi.

Impianti

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, l'unità è dotata anche di impianto di raffrescamento. L'unità è stata visionata solo esternamente, è dotata di vetrine e porta d'ingresso in alluminio e vetro camera, la descrizione è stata effettuata sulla base delle planimetrie catastali e delle informazioni fornite dalla proprietà. Da quanto è stato possibile appurare, presenta finiture similari ad unità commerciali.

Ufficio | sub 21 | civ. 23G – piano primo



Superficie commerciale: 222.27 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato

Altezza interna catastale: 2,95 ml

Ufficio al primo piano composto da un ambiente a pianta libera separato con pareti da ufficio in vetro, ha un servizio igienico disimpegnato accessibile da un ripostiglio ed un secondo bagno disimpegnato.

Finiture

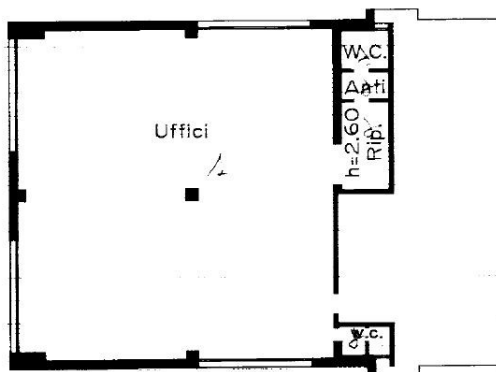
Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, i pavimenti sono in laminato effetto legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, condizioni generali di manutenzione e conservazioni sono buone.

Impianti

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, l'unità è dotata anche di impianto di raffrescamento, le macchine sono posizionate in copertura.

43

Ufficio | sub 22 | civ. 23G – piano secondo



Superficie commerciale: 228.91 mq

Stato di manutenzione: non visionato

Stato: locato

Altezza interna catastale: 2,95 ml

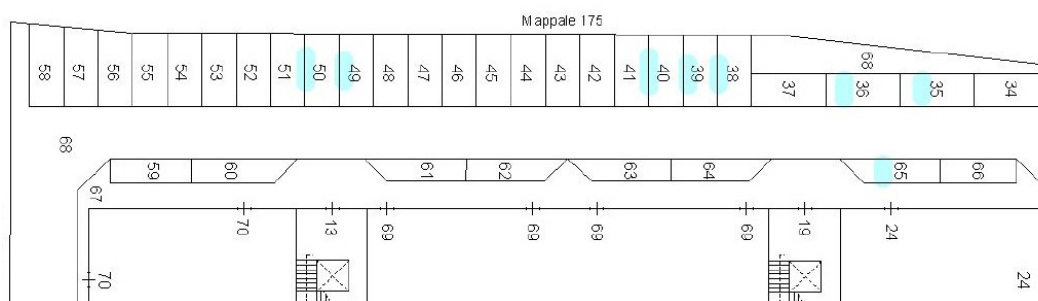
Ufficio al secondo piano composto da un ambiente a pianta libera, ha un servizio igienico disimpegnato accessibile da un ripostiglio ed un secondo bagno disimpegnato.

Impianti

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori, l'unità è dotata anche di impianto di raffrescamento, le macchine sono posizionate in copertura.

L'unità non è stata visionata, la descrizione è stata effettuata sulla base delle planimetrie catastali e delle informazioni fornite dalla proprietà.

Posti auto esterni



I posti auto esterni sono collocati a ovest nell'area pertinenziale dell'edificio compresa tra il volume del fabbricato e la tangenziale sud, sono asfaltati e delimitati da linee di parcheggio di colore giallo, in parte costeggiano l'edificio ed in parte risultano allineati alla recinzione del lotto.

8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale mq
A/10	ufficio	1	21	218,64
C/2	deposito	T	24	207,59
A/10	ufficio - nuda proprietà	2	22	225,54
C/6	posto auto - nuda proprietà	T	35	10
C/6	posto auto	T	36	10
C/6	posto auto	T	38	11
C/6	posto auto	T	39	11
C/6	posto auto	T	40	11
C/6	posto auto - nuda proprietà	T	49	11
C/6	posto auto	T	50	11
C/6	posto auto	T	65	11

Gli immobili evidenziati con campitura gialla risultano intestati come segue: a XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | **Nuda proprietà per 1/1** - XXX Xx nata a Conselve il 02/12/1939 | C.F. XXX | Usufrutto per 1/1

9. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione.

In base a quanto è stato possibile appurare, risultano alcune difformità dalle planimetrie catastali.

Deposito | sub 24 | civ. 23F

L'unità non è stata visionata per impossibilità di accesso, non è stato possibile verificarne la conformità; considerato comunque che non possono essere presenti difformità sostanziali in quanto il volume dell'involucro è ben definito e verificato, eventuali variazioni sono di minimo conto, riferibili a diversa distribuzioni degli spazi esterni, già considerate e forfettariamente detratte nel valore di stima del bene.

Ufficio | sub 21 | civ. 23G

Sono state posizionate alcune pareti da ufficio per dividere l'ambiente open space. La variazione catastale con l'individuazione di una suddivisione interna potrà essere depositata preventivamente all'alienazione del bene. I costi necessari sono già stati prudenzialmente e preventivamente considerati all'interno del valore di stima.

Ufficio | sub 22 | civ. 23G

L'unità non è stata visionata per impossibilità di accesso, non è stato possibile verificarne la conformità; considerato comunque che non possono essere presenti difformità sostanziali in quanto il volume dell'involucro è ben definito e verificato, eventuali variazioni sono di minimo conto, già considerate e forfettariamente detratte nel valore di stima del bene.

Posti auto esterni

Sostanzialmente conformi.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo alcune unità del complesso risultavano occupate in virtù di due diverse tipologie di contratto: locazione classica, per il quale viene verificata la congruità del canone, e prestazione di servizi, per il quale non è prevista la verifica in quanto riguarda l'erogazione di servizi come utenze, arredi, utilizzo orario di spazi comuni e locali e numero di postazioni "Serviced Offices".

Deposito e posti auto | sub 24 | civ. 23F

Contratto di locazione

Tra la **Società XX S.r.l.** con sede in Padova via Nona Strada, 41 e la **Società Xx S.r.l.** con sede in Sarego (VI).

Durata di locazione: sei anni tacitamente rinnovabile con decorrenza dal 01.06.2015 al 31.05.2021.

Canone di locazione: Euro 26.400,00 annui pari a Euro/mese 2.200,00.

Immobili oggetto di locazione: il contratto comprende i locali al piano terra mostra-magazzino con annessi servizi individuati al foglio 79 Particella 8 sub 24 oltre all'uso esclusivo dei tre posti auto identificati al fog. 79 particella 8 sub. 38 - 39 -65 e ad ulteriori tre posti auto identificati al Foglio 79 part. 172 sub 1 all'interno dello spazio dedicato al parcheggio visitatori zona nord ovest (primi tre).

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità; l'unità, per finiture ed utilizzo, è assimilabile ad attività commerciali piuttosto che a locali di deposito. A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona adiacente a quella di riferimento: (Negozzi, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 8,5 - 11,5. Considerato che si tratta di una superficie accatastata a deposito e non a negozio, che i valori sono relativi alla zona adiacente esterna alla zona industriale dove è presente un maggior passaggio di persone con maggior appetibilità commerciale, si è ritenuto corretto applicare un valore corrispondente quasi al valore medio.

CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE		
UNITA' 23F		
deposito	Sub 24	206
+ 3 posti auto	sub 38-39-65	8,25
+ 3 posti auto	sub 1	8,25
		222,5
Deposito e posti auto		
superficie		222,50
Euro/mq		9,50
Euro/mq x mese		2.113,75
canone mensile		2.200,00
CANONE CONGRUO	2.200,00 >	2.113,75

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai parametri sopra riportati.

11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'asset immobiliare è attualmente gestito dall'ing. Xx – via xx Sant'Agostino di Albignasego (PD) – XXX che si occupa della gestione completa del bene, la situazione contabile delle unità immobiliari va verificata preliminarmente all'offerta di acquisto del bene, saranno a carico dell'acquirente le spese insolute fino a due annualità precedenti la data di acquisto.

13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà 1/1

Le quotazioni e le rilevazioni presenti nei siti internet specializzati non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo senza specifici riferimenti alla vetustà, alla superficie e ad altre caratteristiche che non possono prescindere da una corretta valutazione e che conducono pertanto ad indicazioni di valori di larga massima che vanno comunque verificati.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti mediati e verificati in funzione di età, qualità, manutenzione, stato dei beni e indagini presso tecnici di settore operanti in zona.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

Laboratori

OMI – capannoni tipici:

stato conservativo normale min. 450 max. 650

BORSINO IMMOBILIARE – Laboratori:

min. 425 medio 589 max. 754

Uffici

OMI – uffici:

stato conservativo normale min. 900 max. 1.250

BORSINO IMMOBILIARE – uffici:

min. 814 medio 940 max. 1.065

Negozi

OMI – negozi (zona limitrofa):

stato conservativo normale min. 1.500 max. 1.900

BORSINO IMMOBILIARE – negozi:

min. 1.252 medio 1.391 max. 1.530

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, delle finiture, del risultato architettonico, delle destinazioni d'uso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla scorta dell'esperienza professionale, ritiene di poter esprimere i seguenti **valori di mercato** compatibili con quanto previsto dalla procedura.

Criteri di Stima:

L'alienabilità dei beni dipende oltre che dal prezzo anche dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione considera infine le caratteristiche e le problematiche sopra esposte, oltre alle tempistiche in merito alle eventuali sanatorie i cui costi di regolarizzazione risultano già considerati e forfettariamente detratti dai valori di stima. Le superfici di seguito indicate sono state ricavate graficamente dalle schede catastali con opportune approssimazioni e arrotondamenti.

Il valore di stima è stato ribassato di una percentuale che considera l'assenza di garanzie, la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (– 10%).

COMUNE DI PADOVA foglio 79 particella 8							
Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale [mq]	valore unitario di stima Euro/mq	valore di stima arrotondato Euro	svalutazione assenza garanzie 10% e vendita in blocco
A/10	ufficio	1	21	218,64	850	186.000,00	167.400,00
C/2	deposito	T	24	207,59	800	166.000,00	149.400,00
A/10	ufficio - nuda proprietà	2	22	225,54	850	155.658,40	140.092,56
						507.658,40	456.892,56
C/6	posto auto - nuda proprietà	T	35	10	a corpo	2.000,00	1.800,00
C/6	posto auto	T	36	10	a corpo	2.500,00	2.250,00
C/6	posto auto	T	38	11	a corpo	2.500,00	2.250,00
C/6	posto auto	T	39	11	a corpo	2.500,00	2.250,00
C/6	posto auto	T	40	11	a corpo	2.500,00	2.250,00
C/6	posto auto - nuda proprietà	T	49	11	a corpo	2.000,00	1.800,00
C/6	posto auto	T	50	11	a corpo	2.500,00	2.250,00
C/6	posto auto	T	65	11	a corpo	2.500,00	2.250,00
						19.000,00	17.100,00
TOTALE COMPLESSIVO						526.658,40	473.992,56
TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO						527.000,00	474.000,00

Le unità immobiliari campite in giallo vanno alienate per la sola quota di nuda proprietà.

sub 22

Valore piena proprietà Euro 194.573,50

Età usufruttuario 84 anni

Valore usufrutto 38.914.70 Euro

Valore nuda proprietà 155.658.40 Euro riduzione del 10% per assenza di garanzie **140.092.56 Euro arrotondati.**

Sub 35 e 49

valore nuda proprietà 2.000 Euro riduzione del 10% per assenza di garanzie **1.800 Euro arrotondati.**

Il lotto 1, cabina elettrica funzionale a tutti gli edifici facenti parte del complesso Bicenter verrà alienato in quota parte millesimale con tutte le unità immobiliari.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

capitolo III. BLOCCO C "TOWER" | palazzo Bicenter | IN VIA NONA STRADA 23/A | PADOVA



50

Complesso "Bicenter" – edificio Tower in via Nona Strada n. 23 a Padova | coordinate Google 45°24'55.1"N 11°55'58.4"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 22.04.2022, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Si fa presente che dal sopralluogo effettuato è risultato che alcuni subalterni sono poi stati suddivisi in due unità immobiliari all'interno dello stesso piano.

Catasto Fabbricati Comune di Padova.

Foglio 79 Particella 172

- **sub 107** | Cat. Cat. C/1 | Cl. 5 | Cons. 257 mq | Sup. Cat. mq 271 | Rendita Euro 5.322,45 | via Nona Strada n. 23/P piano T-1-2;
- **sub 108** | Cat. Cat. C/1 | Cl. 5 | Cons. 574 mq | Sup. Cat. mq 616 | Rendita Euro 11.887,49 | via Nona Strada n. 23/R piano T-1;

- **sub 9** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 15 vani | Sup. Cat. mq 342 | Rendita Euro 7.010,90 | via Nona Strada n. 23/Q piano 2 interno ½;
- **sub 10** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 7 vani | Sup. Cat. mq 167 | Rendita Euro 3.271,75 | via Nona Strada n. 23/Q piano 3 interno 3;
- **sub 11** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 7 vani | Sup. Cat. mq 167 | Rendita Euro 3.271,75 | via Nona Strada n. 23/Q piano 3 interno 4;
- **sub 12** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 7 vani | Sup. Cat. mq 167 | Rendita Euro 3.271,75 | via Nona Strada n. 23/Q piano 4 interno 5;
- **sub 13** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 7 vani | Sup. Cat. mq 167 | Rendita Euro 3.271,75 | via Nona Strada n. 23/Q piano 4 interno 6;
- **sub 14** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 14 vani | Sup. Cat. mq 334 | Rendita Euro 6.543,51 | via Nona Strada n. 23/Q piano 5 interno 7/8;
- **sub 15** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 14 vani | Sup. Cat. mq 334 | Rendita Euro 6.543,51 | via Nona Strada n. 23/Q piano 6 interno 9;
- **sub 16** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 14 vani | Sup. Cat. mq 334 | Rendita Euro 6.543,51 | via Nona Strada n. 23/Q piano 7 interno 11;
- **sub 17** | Cat. Cat. A/10 | Cl. 1 | Cons. 8 vani | Sup. Cat. mq 205 | Rendita Euro 3.739,15 | via Nona Strada n. 23/Q piano 8-9 interno 13;
- **sub da 18 a 100** | posti auto piano S1- si rimanda alla visura allegata;
- **sub da 101 a 106** | posti auto piano T – si rimanda alla visura allegata.

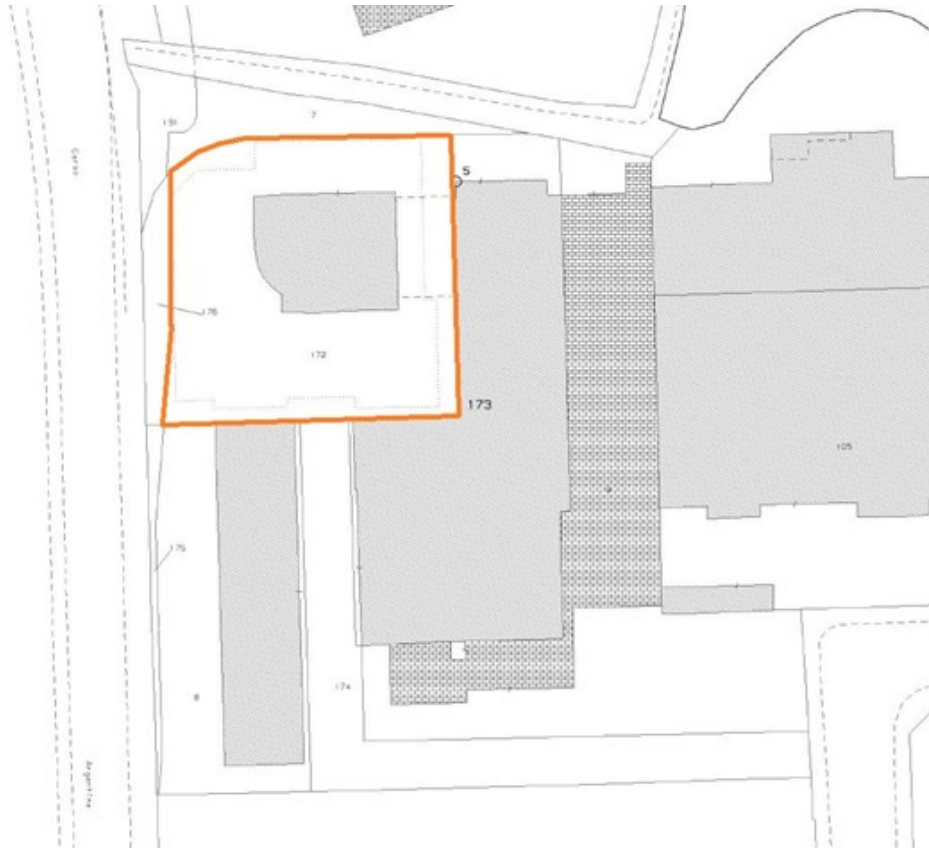
Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | Proprietà per 1/1

Il fabbricato insiste su area distinta al Catasto Terreni avente gli estremi:

Comune di Padova foglio 79 particella 172

Ente urbano | Superficie 3.031 mq

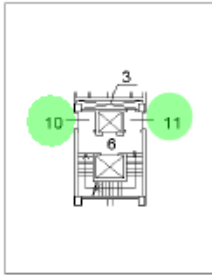


Individuazione beni su estratto di mappa

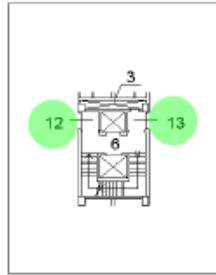


Individuazione beni su elaborato planimetrico da piano terra a piano secondo

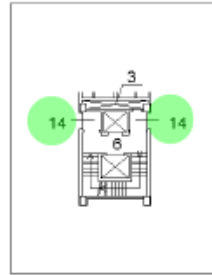
Piano terzo



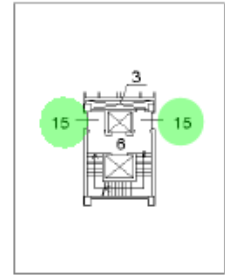
Piano quarto



Piano quinto

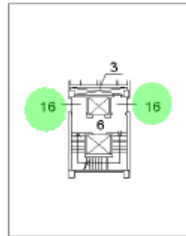


Piano sesto

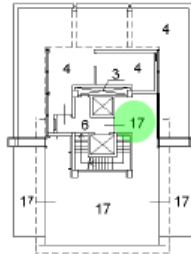


Individuazione beni su elaborato planimetrico da piano terzo al piano sesto

Piano settimo



Piano ottavo



Piano nono



Individuazione beni su elaborato planimetrico da piano settimo al piano nono

Piano primo interrato



Individuazione beni su elaborato planimetrico piano interrato – posti auto

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta di seguito un estratto della Certificazione notarile ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Lorenzo Robatto di Padova, si rimanda per approfondimenti all'elaborato prodotto in forma integrale depositato agli atti.

Titoli di provenienza:

Quanto ai diritti in ditta della società XX XX XX SRL IN LIQUIDAZIONE

- atto in data 27.09.1985 n. 29.325 di Rep. notaio Remo Holler, registrato a Padova il 30.09.1985 n. 8845 A.P.ti ed ivi trascritto il 22.10.1985 ai n.ri 18906/13826, con il quale, nel costituire la società in nome collettivo "XX XX XX S.N.C. DI XXX XXX E C.", con sede in Padova, il signor XXX XXX, nato a Cartura il 27.09.1932, conferiva nella stessa la piena ed esclusiva proprietà, tra l'altro, del terreno allora identificato con la particella 8 di are 61.70 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)

- atto in data 28.12.1985 n. 18.917 di rep. notaio Francesco Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 27.01.1986 ai n.ri 2993/2506, con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XXX XXX E C.", con sede in Padova, acquistò la piena ed esclusiva proprietà del terreno allora identificato con la particella 87 di are 42.00 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)

- atto in data 07.11.1997 n. 75.658 di rep. notaio Remo Holler, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 15.11.1997 ai n.ri 31848/22042 con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XXX XXX E C.", con sede in Padova, si è trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione "XX XX XX S.R.L.", mantenendo la sede in Padova

- atto di identificazione catastale autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 12.11.2004 n. 36.321 di rep., registrato a Padova 2 in data 23.11.2004 al n. 5972 atti privati e trascritto a Padova in data 13.12.2004 ai n.ri 55969/31918, 55970/31919, 55971/31920, 55972/31921

- atto di divisione autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 05.07.2007 n. 43.698 di rep., registrato a Padova 2 in data 01.08.2007 al n. 14183 serie 1T e trascritto a Padova in data 01.08.2007 ai n.ri 43168/22524; con precisazione che il mappale 174 sub 47, ex mapp. 472 sub 47 sez. D fg. 4, è catastalmente intestato alla società suddetta per 723/1000 nonostante con l'atto di divisione sopra citato, tale unità è stata assegnata in proprietà esclusiva alla società fallita

Formalità pregiudizievoli

- **ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 13.07.2009 ai n.ri **26821/6032** per la somma di euro 11.000.000,00 (undicimilioni virgola zero zero) a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

- **locazione ultranovennale** di cui all'atto autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 06.11.2020 n. 66564 Rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 09.11.2020 ai n.ri **38593/24790** e in pari data n.ri **38594/24791**

- **atto di pignoramento immobiliare** trascritto il 24.12.2020 ai n.ri **46033/29724** a favore dell'INTESA SANPAOLO SPA

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 16.12.2021 ai n.ri **53854/35722** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XX XX XX SRL IN LIQUIDAZIONE

Osservazioni: si evidenzia quanto segue, così come risulta sia dalle visure effettuate nel ventennio che da richiami effettuati nei quadri D di note, anche relative ai titoli di provenienza, sviluppate:

- i fabbricati in oggetto sono ricompresi nella **Zona Industriale di Padova** disciplinata dal disciplinare del Consorzio per la Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova

- se e in quanto ancora esistente **servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo** a carico del mapp. 8 del CT di are 61.70 e a favore del mapp. originario 87 acquistato da LUBRIMATIC SRL nonché dei fabbricati ivi eretti, onde accedere alla e dalla via Nona Strada e da esercitarsi sulle aree scoperte esistenti e su quelle derivanti dalla demolizione del fabbricato lungo il confine sud del mapp. 8 di cui all'atto in data 14.03.1985 n. 15912 di rep. notaio F. Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova il 12.04.1985 n.ri 7293/5405

- **servitù inamovibile di cavidotti e passaggio** costituita con atto autentificato dal notaio Salvatore La Rosa in data 18.02.1993 rep. n. 56.567, registrata a Padova il 02.03.1993 al n. 1724 A.Pti ed ivi trascritta in data 04.03.1993 ai n.ri 5407/3884, gravante l'originaria particella 392 sub 26 della sezione D foglio 4 del catasto fabbricati (dalla quale derivano per frazionamenti alcune delle unità immobiliari, nonché l'area di sedime del fabbricato di cui costituiva porzione, allora identificata con le particelle 8 e 87 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari descritte)

- **vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico** costituito con atto autentificato dal notaio Giuliano Salerni in data 18.09.2002 rep. n. 25.548, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 02.10.2002 ai n.ri 40727/28005, al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia richiesta con domanda presentata in data 22.01.2002 prot. n. 281/2002, gravante una superficie di mq 1.600,00 dell'area allora censita nel catasto terreni al foglio 79 con la particella 8 di are 94.40 (dalla quale derivano le aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari descritte) e nel catasto dei fabbricati alla sezione D foglio 4 con la particella 392 sub 10 (dalla quale derivano per frazionamenti alcune delle unità immobiliari descritte)

- **servitù di cavidotto** costituita a favore del Comune di Padova con atto ricevuto dal Vicesegretario generale del medesimo Comune in data 31.01.2005 rep. n. 78.877, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 24.02.2005 ai n.ri 7989/4630 e 7990/4631 rispettivamente gravanti le aree di cui alle particelle 172 e 8 del catasto terreni

- **vincolo di asservimento urbanistico** costituito con atto autentificato dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 05.07.2007 rep. n. 43.699, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova 2 in data 10.07.2007 al n. 11810 serie 1T, con cui la società "XX XX XX SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA" e gli

altri proprietari di unità facenti parte del complesso composto dai fabbricati BETA, BICENTER A e BICENTER C eretti rispettivamente sulle particelle 8, il primo, 173 il secondo e 172 il terzo, del foglio 79 del catasto terreni hanno riconosciuto che detti fabbricati formano un unico compendio urbanistico e hanno assunto l'espressa obbligazione per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non recintare i singoli lotti costituenti le aree pertinenziali e di sedime dei fabbricati medesimi o comunque, a non limitare in alcun modo l'accesso tra i lotti medesimi.

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., l'immobile ricade all'interno del Perimetro ZIP NORD in ZTO D1 industriale di completamento.

Le norme di riferimento sono riportate all'art. 21 delle NTO - Prima dell'acquisto vanno verificate le nuove norme di piano in corso di approvazione.

Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I..

È consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

*La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco * è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.*

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree a servizi di interesse generale:

- attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto;*
- attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale;*

non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal P.I..

L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.

Secondo il PI adottato con D.C.C 49/2022

Zona PI: Perimetro ZIP NORD - Zona Industriale – Norme di riferimento pubblicate nel sito del Comune di Padova

B) PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso gli archivi comunali, e dalla documentazione fornita dall'Architetto Xxx , gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizie atti autorizzativi rilasciati alla Società XX Xx xx xx R.R.L.:

- Concessione edilizia 281/02 Pratica 281/2002 del 11/10/2022 per “lavori di ristrutturazione edificio ad uso artigianale e commerciale e nuova edificazione edificio commerciale con alloggio custode.
- Comunicazione inizio lavori 9 aprile 2003
- Permesso di costruire in sanatoria 281/02/2 Pratica n. 4499/2006 per l'intervento di modifiche interne prospettiche e di sagoma (opere eseguite in difformità alla concessione edilizia 281/02 rilasciata in data 07/06/2002).
- Variante in sanatoria 281/02/2 del 01/10/2007 ristrutturazione e ampliamento edificio ad uso artigianale e commerciale
- Domanda di agibilità presentata in data 20/12/2007 Pratica n. 7122/2007 riferita al n. 281/02/0; I termini complessivi previsti per il rilascio dell'agibilità erano di 30 giorni.
- DIA n. 4351/2009 – opere interne di manutenzione straordinaria- superficie commerciale al piano terra destinata a ristorante e birreria
- CILA prot. 0301681 del 12.11.2015 – comunicazione di attività edilizia libera piano settimo, modifica partizioni interne sub 16 settimo piano.
- CILA Pratica n° 00736410150-02082021-1652 del 04/08/2021 Ristrutturazione edilizia leggera di unità immobiliari ad uso uffici con modifica delle suddivisioni interne, realizzate in cartongesso o pareti vetrate ai piani sesto e settimo. Le opere non modificano nessuna parte strutturale e non modificano volumi o prospetti. Realizzazione di un bagno disabili.

4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie per verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo

titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto.

Rispetto alla variante in sanatoria 281/02/2 del 01/10/2007 ristrutturazione e ampliamento edificio ad uso artigianale e commerciale, si riscontra che nel corso del tempo in ogni piano sono state realizzate delle partizioni interne diverse da quanto autorizzato, atte a soddisfare le esigenze organizzative e logistiche degli allora o attuali occupanti; tali situazioni non hanno inciso nei principali parametri edificatori dell'edificio essendo interventi interni, realizzati entro sagoma senza modifiche di volume, superficie o di prospetto. Come precedentemente indicato dalle verifiche effettuate sono state individuate delle pratiche edilizie che hanno autorizzato le modifiche interne ma non sono state identificate per l'intero edificio

Posti auto

Sostanzialmente conformi.

SANABILITA'

Considerato che si tratta di un unico Blocco edilizio, che l'intervento di regolarizzazione può essere riferito a un'unica pratica edilizia che ha per oggetto la regolarizzazione di tutte le partizioni interne dello stabile, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate presentando un'unica pratica edilizia a sanatoria; salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 6.000 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore unitario di stima.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore. Alcuni certificati prodotti dalla proprietà riportano la maggior parte dei beni in classe "C" e i piani terra in classe "D" con l'ultimo piano; i documenti sono disponibili presso lo studio dello scrivente a chi ne faccia richiesta.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è di tipo centralizzato con dorsali poste all'interno di un cavedio dedicato, e stacchi ai piani, per alimentazione dei collettori di distribuzione che a loro volta alimentano i singoli mobiletti ventil per il caldo e per il freddo; ogni collettore è dotato di contabilizzatore che non dipende dalle unità catastali ma dalla possibilità di suddividere ciascun piano della "Tower" (dal secondo in poi) in due unità autonome. Ogni unità è dotata di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. La centrale termica e il gruppo frigo sono posizionati sul tetto. Il sub 108 del piano terra attualmente occupato da "Galloway" è dotato di un impianto UTA con canalizzazione.

6. CONFINI DI PROPRIETA'

Per una migliore identificazione fisica dell'intero compendio immobiliare, facendo riferimento all'estratto di mappa si individuano i seguenti confini di proprietà:

Comune di Padova foglio 79 particella 172

nord con la particella 7, stesso Comune e foglio;
est con la particella 173, stesso Comune e foglio;
sud con le particelle 8, 174, 173, stesso Comune e foglio;
ovest con la particella 176, stesso Comune e foglio.

Per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, facendo riferimento all'elaborato planimetrico si individuano i seguenti confini di proprietà:

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 107

piano terra

nord con sub 108;
est con sub 2 (BCNC);
sud con sub 3 (BCNC);
ovest con sub 3 (BCNC).

piano primo

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con particella 173;
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con sub 108 e con sub 3 (BCNC).

piano secondo

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con particella 173;
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con sub 9.

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 108

piano terra

nord con sub 2 (BCNC);
est con sub 2 (BCNC);
sud con sub 107 e con sub 3 (BCNC);
ovest con sub 3 e sub 1 (BCNC).

piano primo

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con sub 107;
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 6 sub 1 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 9

piano secondo

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con sub 107;
sud con vuoto su sub 3 (BCNC) e sub 6;
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC) e sub 108.

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 10

piano terzo

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con vuoto su sub 107 e vuoto su sub 2 (BCNC);
sud con sub 11 e con sub 6 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 11

piano terzo

nord con sub 10 e con sub 6 (BCNC);
est con vuoto su sub 107 e vuoto su sub 2 (BCNC);
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 12

piano quarto

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con vuoto su sub 107 e vuoto su sub 2 (BCNC);
sud con sub 13 e con sub 6 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 13

piano quarto

nord con sub 12 e con sub 6 (BCNC);
est con vuoto su sub 107 e vuoto su sub 2 (BCNC);
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 14

piano quinto

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con vuoto su sub 107 e vuoto su sub 2 (BCNC);
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC) sub 6.

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 15

piano sesto

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con vuoto su sub 107 e vuoto su sub 2 (BCNC);
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3, sub 6 e sub 1 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 16

piano settimo

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con vuoto su sub 107 e vuoto su sub 2 (BCNC);
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 sub 6 e sub 1 (BCNC).

Comune di Padova foglio 79 particella 172 sub 17

piano ottavo

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con sub 6, sub 3 e sub 4 (BCNC);
sud con vuoto su sub 3 e sub 4 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC).

piano nono

nord con vuoto su sub 2 (BCNC);
est con vuoto su sub 4 (BCNC);
sud con vuoto su sub 3 (BCNC);
ovest con vuoto su sub 3 e sub 1 (BCNC).

Nel presente elaborato si omettono le descrizioni dei confini catastali riferiti ai singoli posti auto perché non significative ai fini della presente perizia.

7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il bene oggetto di stima è collocato a Padova in via Nona Strada n. 23, nella parte nord della zona industriale e nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est e del casello autostradale di Padova Est.

Padova, capoluogo dell'omonima provincia, è un comune di 208.641 abitanti collocato all'estremità orientale della pianura Padana, circa 10 km a nord dei Colli Euganei e circa 20 km a ovest della laguna di Venezia.

La zona industriale, situata nella parte orientale del territorio comunale, è una delle più grandi d'Europa, l'Interporto, il più grande d'Italia, funge da snodo per le merci in transito in Europa.



Blocco C "Tower" in via Nona Strada n. 23 a Padova

I beni oggetto di stima sono collocati in un edificio facente parte di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica denominato Centro direzionale "Bicenter", accessibile da una strada di accesso privata (individuata dalla particella 174) chiusa da un cancello metallico a due ante con apertura motorizzata e sulla quale sono posizionati dei posti auto scoperti ad uso del complesso. Sebbene nell'area di pertinenza siano presenti numerosi posti auto, alcuni dei quali a disposizione degli utenti e altri riservati, e le attività dispongano dell'autorimessa interrata nell'edificio della Tower, non sempre risulta agevole trovare parcheggio; la proprietà ha riferito di una convenzione onerosa con l'adiacente hotel per l'utilizzo di alcuni posti auto che potrà eventualmente essere frutto di un nuovo accordo, tutto da verificare e definire.

In base a quanto risulta dalla certificazione notarile depositata agli atti, è stato costituito un Atto di vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico nell'ambito del progetto di ristrutturazione ed ampliamento autorizzato con Concessione Edilizia n. 281/2002, con il quale è stata vincolata un'area di 1.600 mq (atto notaio Salerni in data 18.09.2002 repertorio n. 25.548 registrato e trascritto a Padova in data 02.10.2002 n.ri 40727/28005).

Il blocco C, denominato Tower, identifica un edificio con destinazione direzionale - commerciale, edificato nella zona a nord est del complesso e dotato nella sua area pertinenziale di posti auto esterni e di un'autorimessa interrata; è stato edificato con Concessione Edilizia del 2002 ed ultimato nel 2007.

Come risulta dalle relazioni tecniche depositate agli atti, la struttura portante in elevazione è costituita da pilastri in c.a. con solai in laterocemento, il vano scala è compartimentato REI 120 e dotato di porta di accesso ai piani REI 120; le dimensioni del vano scala e dei pianerottoli sono state dimensionate in base ai carichi di fuga.

Il corpo di fabbrica è disposto su dieci piani fuori terra, ha prospetti realizzati con facciate ventilate con struttura in alluminio e tamponamento con lastre di vetro acidato, il prospetto principale è caratterizzato

da un corpo aggettante su due piani fuori terra con vetrate a tutta altezza con telaio in alluminio e copertura con rivestimento in pannelli di alluminio, parte dell'ottavo piano ospita sulla copertura i locali tecnici, la copertura della torre è curva con struttura in acciaio.

Le unità sono servite da un vano scale con doppio ascensore, il portoncino d'ingresso in alluminio e vetro camera è protetto da una tettoia rivestita con pannelli di alluminio, le scale sono rivestite in pietra, il vano scale ha pareti intonacate e tinteggiate di colore grigio, i corridoi di accesso alle unità hanno pavimenti rivestiti con piastrelle quadrate di ampie dimensioni.

Nell'edificio, interamente in proprietà, sono presenti due unità commerciali al piano terra e primo, nove uffici, uno al secondo piano, due al terzo, due al quarto, e uno al quinto, uno al sesto, uno al settimo ed uno che occupa ottavo e nono piano; esternamente sono presenti sei posti auto scoperti, al piano seminterrato ottantatré posti auto coperti; la proprietà ha riferito di una convenzione onerosa con l'adiacente hotel per l'utilizzo di alcuni posti auto che potrà eventualmente essere frutto di un nuovo accordo con la nuova proprietà, il tutto da verificare e definire. Il piano interrato è completamente adibito ad autorimessa, accesso con portone sezionale in lamiera zincata, posti auto aperti, pavimentazione in cemento con spolvero al quarzo.

I tamponamenti di facciata sono eseguiti in parte in muratura con rivestimento in pannelli di lamiera e di vetro acidato. Al piano terra sono presenti vetrate isolate antisfondamento, la chiusura perimetrale dei piani superiori è stata realizzata con vetrata strutturale in alluminio e rivestimento in vetri isolanti di sicurezza a vetrocamera.

Copertura_ a livello di copertura oltre ai vani tecnici degli impianti è stata progettata una unità a doppia altezza, rientrante rispetto al copro dell'edificio e chiusa da copertura a volta, realizzata con struttura portante in travi reticolari in ferro e tamponamenti con pannelli sandwich con finitura in zinco titanio.

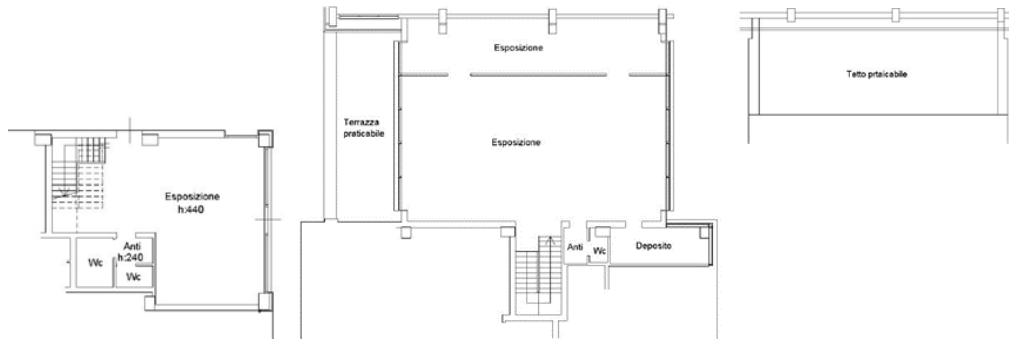
Finiture interne- i pavimenti e i rivestimenti di tutto l'intervento sono in materiale ceramico ad eccezione dei pavimenti delle unità dal 3° al 7° piano che sono state realizzate con pavimento modulare sopraelevato dim. 60 x 60 cm per una migliore flessibilità nell'organizzazione degli spazi interni. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati dotati di controsoffitto in lastre di cartongesso con illuminazione integrata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, le finiture sono pressoché uguali per tutte le unità; in base a quanto riferito dalla proprietà, parte delle serrature degli accessi agli uffici, sono state sostituite con chiavi magnetiche. Tutte le unità commerciali e direzionali sono locate, alcune con contratti di locazione classici della durata di sei anni, altri hanno contratti per la fornitura di uffici arredati comprensivi di utenze e servizi, della durata semestrale; per questa tipologia di locazione, considerata la particolare natura di quanto offerto e la limitata durata del contratto, non verrà verificata la congruità dei canoni, in quanto si tratta di offerte confezionate su misura del cliente in funzione con il mobilio e servizi specifici per le quali non esiste un mercato con comparabili di riferimento.

Durante il sopralluogo sono state visionate quasi tutte le unità immobiliari, da quanto verificato, nelle unità a destinazione direzionale sono state realizzate delle partizioni interne con pareti attrezzate da ufficio o con divisori in cartongesso, al fine di ricavare uffici, sale riunioni, archivi.

Per una più agevole lettura dell'elaborato, al fine di una veloce individuazione, verrà prodotta a seguire una planimetria di ciascuna unità immobiliare con le principali indicazioni di riferimento.

Negozio | sub 107 | civ. 23P



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano terra - primo

Superficie commerciale: 281,68 mq

Stato di manutenzione: non visionato

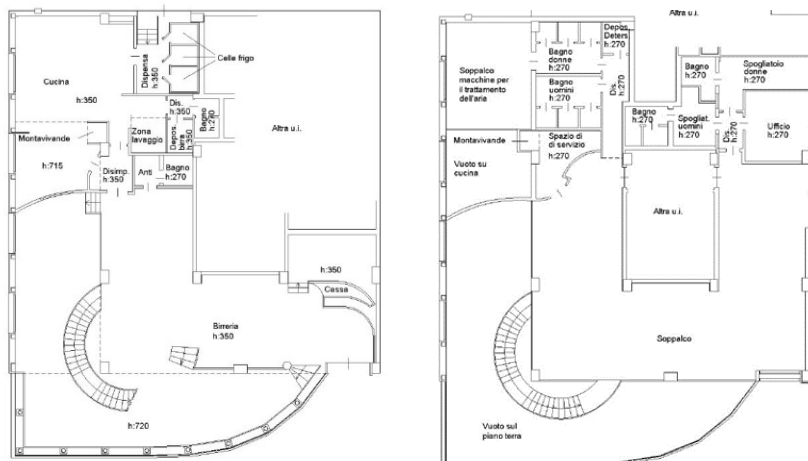
Stato: locato

Altezza interna catastale: 4,40 ml

Unità commerciale posta al piano terra in posizione d'angolo e ben visibile, disposta su due livelli e composta al piano terra da un ambiente a pianta libera con antibagno e due servizi igienici; una scala interna conduce al secondo piano destinato ad esposizione, con un bagno disimpegnato ed un deposito. L'unità è stata visionata, è dotata di vetrine e porta d'ingresso in alluminio e vetro camera, pavimenti in ceramica, divisori interni in cartongesso rasato e tinteggiato.

64

Ristorante | sub 108 | civ. 23R



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano terra-primo

Superficie catastale: 680,94 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato

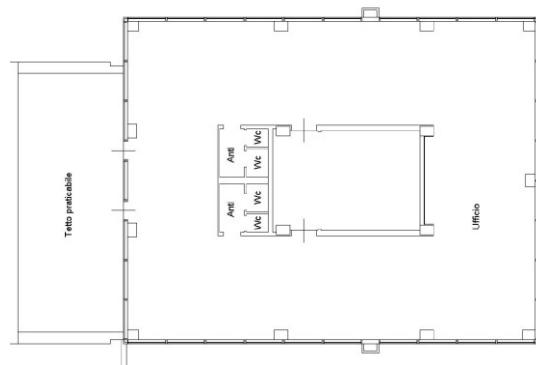
Altezza interna catastale: 2,95 ml

Ristorante disposto su due livelli, ben illuminato con porzioni a doppia altezza composto al piano terra da sala ristorante con bagno disimpegnato e cucina, dispensa, deposito e bagno; l'accesso alla cucina e ai locali di lavoro alle celle frigo può avvenire da sud attraverso il portico. Una scala curva conduce all'ampio soppalco con due blocchi di bagni dedicati, ad un ufficio ed ai locali di servizio (spogliatoi e bagni per i dipendenti). La cucina ha pavimenti in ceramica di colore chiaro e formato quadrato con rivestimenti della stessa altezza fino a circa ml 2.40. Nella sala, la parte soppalcata ha solaio con struttura a travi in legno a vista e in parte rivestita in cartongesso, le colonne per le vetrate strutturali sono in metallo a sezione circolare, lungo le vetrate della parte a doppia altezza sono presenti in corrispondenza del soffitto un sistema a "lame d'aria", sono presenti bocchette di mandata e di ripresa dell'aria, illuminazione esterna è integrata al soffitto, sistema di raffrescamento e riscaldamento ad aria, le pareti sono in parte rivestite e protette da boiserie in legno o altro materiale con diverse colorazioni. Una ampia scala circolare a vista con pedate in legno, collega al soppalco del piano primo; il pavimento è in legno, un tubo in metallo colorato microforato tipo "air mix" garantisce l'omogenea diffusione dell'aria all'interno delle sale disposte a "U" attorno al blocco centrale condominiale del vano scale.

Il ristorante è ben illuminato da vetrine anche strutturali a doppia altezza poste a nord e a est, la porta d'ingresso principale è posizionata nell'angolo nord ovest e collega direttamente al parcheggio e all'area esterna.

65

Ufficio | sub 9 | civ. 23Q | int. 1 – 2



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano secondo

Superficie commerciale: 348,49 mq

Superficie tetto praticabile: 85.45 mq

Stato di manutenzione: buono

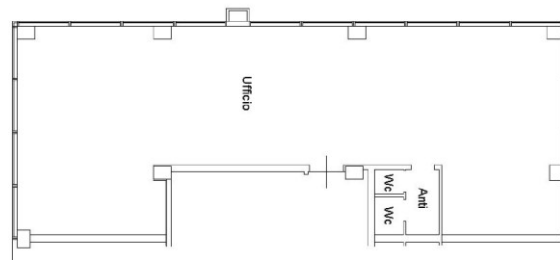
Stato: locato

Altezza interna catastale: 3,00 ml

Q1 - Q2 | Ufficio al secondo piano dotato di due ingressi e diviso in due distinte unità, gli ambienti sono stati ricavati con pareti attrezzate da ufficio, ciascuna metà ha un blocco di servizi igienici composto da due bagni disimpegnati; è possibile accedere alla terrazza ricavata sulla copertura praticabile del corpo di raccordo con l'edificio denominato Loft (trattato al capitolo A).

L'unità ha due portoncini d'ingresso blindati, infissi esterni in alluminio con vetro camera, pavimenti in piastrelle quadrate di grandi dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate, illuminazione integrata nel controsoffitto, gli ambienti sono divisi con pareti da ufficio; è dotato di videocitofono, riscaldamento di tipo centralizzato con ventilconvettori.

Ufficio | sub 10 | civ. 23Q | int. 3



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano terzo

Superficie commerciale: 166 mq

Stato di manutenzione e conservazione: buono

Stato: locato

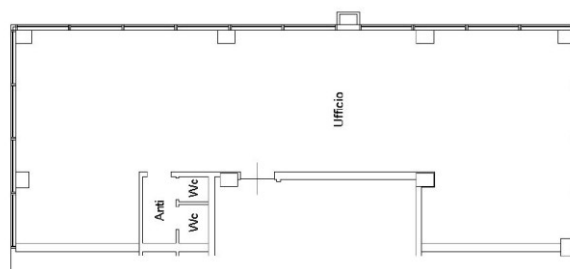
Altezza interna catastale: 3,00 ml

Q3 | Ufficio al terzo piano orientato a nord – est - ovest composto da vari spazi ad uso ufficio e locali accessori, con corridoio interno in prossimità del vano scale distribuisce ai vari locali, bagni disimpegnati ciechi. Pavimenti flottanti in ceramica con piastrelle quadrate di grande formato, divisori in cartongesso rasati e tinteggiati, le pareti in vetro strutturali poste a tamponamento della parte esterna presentano una pannellatura cieca in lamiera grigia nella parte bassa non apribile; controsoffitti in cartongesso con illuminazione integrata, riscaldamento e raffrescamento con mobiletti ventil posizionati lungo le pareti perimetrali, videocitofono, porta blindata, illuminazione di sicurezza.

Contratto di locazione

di tipo executive con durata semestrale. non valutabile in termini di congruità del canone.

Ufficio | sub 11 | civ. 23Q | int. 4



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano terzo

Superficie commerciale: 166 mq

Stato di manutenzione e conservazione: buono

Stato: locato

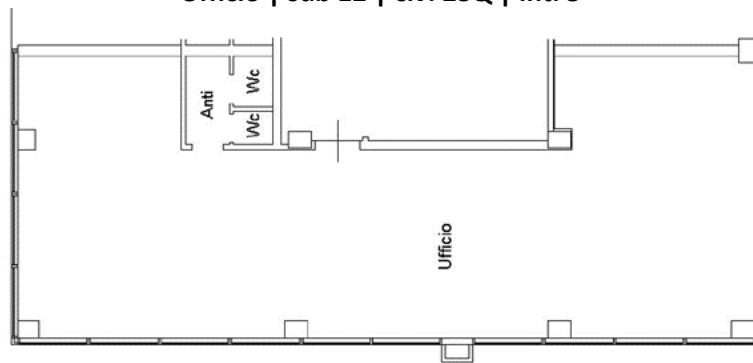
Altezza interna catastale: 3,00 ml

Q4 | Ufficio al terzo piano orientato a sud – est – ovest, composto da vari spazi ad uso ufficio e locali accessori, con corridoio interno in prossimità del vano scale distribuisce ai vari locali, bagni disimpegnati ciechi. Pavimenti flottanti in ceramica con piastrelle quadrate di grande formato, divisori in cartongesso rasati e tinteggiati, le pareti in vetro strutturali poste a tamponamento della parte esterna presentano una pannellatura cieca in lamiera grigia nella parte bassa non apribile; controsoffitti in cartongesso con illuminazione integrata, riscaldamento e raffrescamento con mobiletti ventil posizionati lungo le pareti perimetrali, videocitofono, porta blindata, illuminazione di sicurezza.

Contratto di locazione

di tipo executive con durata semestrale non valutabile in termini di congruità del canone.

Ufficio | sub 12 | civ. 23Q | int. 5



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano quarto

Superficie commerciale: 166 mq

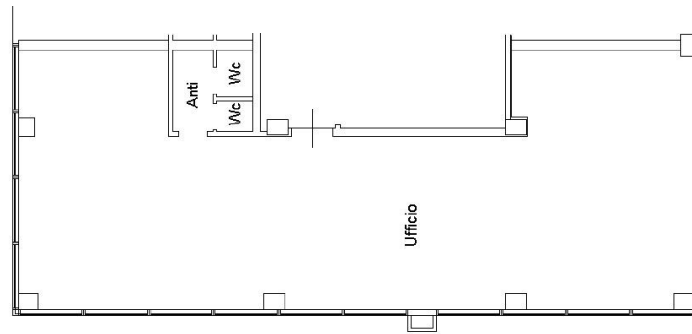
Stato di manutenzione: buono

Stato: locato

Altezza interna catastale: 3,00 ml

Q5 | Ufficio al quarto piano orientato a nord – est – ovest, composto da vari spazi ad uso ufficio e locali accessori, con corridoio interno in prossimità del vano scale distribuisce ai vari locali, bagni disimpegnati ciechi. Pavimenti flottanti in ceramica con piastrelle quadrate di grande formato, divisori in cartongesso rasati e tinteggiati, le pareti in vetro strutturali poste a tamponamento della parte esterna presentano una pannellatura cieca in lamiera grigia nella parte bassa non apribile; controsoffitti in cartongesso con illuminazione integrata, riscaldamento e raffrescamento con mobiletti ventil posizionati lungo le pareti perimetrali, videocitofono, porta blindata, illuminazione di sicurezza.

Ufficio | sub 13 | civ. 23Q | int. 6



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano quarto

Superficie commerciale: 166 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato

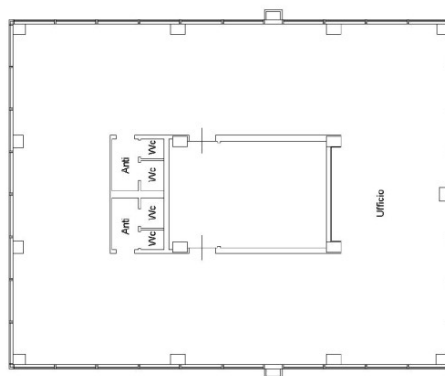
Altezza interna catastale: 3,00 ml

Q6 Ufficio al quarto piano orientato a sud – est – ovest, composto da vari spazi ad uso ufficio e locali accessori, con corridoio interno in prossimità del vano scale distribuisce ai vari locali, bagni disimpegnati ciechi. Pavimenti flottanti in ceramica con piastrelle quadrate di grande formato, divisori in cartongesso rasati e tinteggiati, le pareti in vetro strutturali poste a tamponamento della parte esterna presentano una pannellatura cieca in lamiera grigia nella parte bassa non apribile; controsoffitti in cartongesso con illuminazione integrata, riscaldamento e raffrescamento con mobiletti ventil posizionati lungo le pareti perimetrali, videocitofono, porta blindata, illuminazione di sicurezza.

Contratto di locazione

di tipo executive con durata semestrale, non valutabile in termini di congruità del canone.

Ufficio | sub 14 | civ. 23Q | int. 7-8



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano quinto

Superficie commerciale complessiva del piano: 332 mq

Stato di manutenzione: non visionato

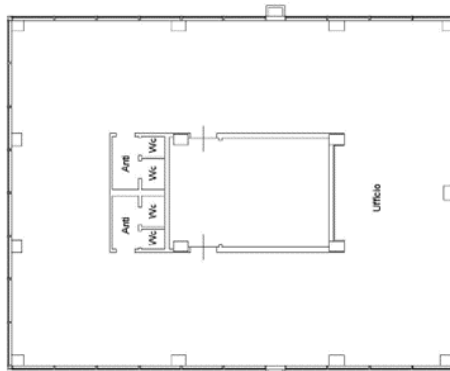
Stato: locato

Altezza interna catastale: 3,00 ml

Q7 - Ufficio al quinto piano orientato a nord – est – ovest, composto da vari spazi ad uso ufficio e locali accessori, con corridoio interno in prossimità del vano scale distribuisce ai vari locali, bagni disimpegnati ciechi. Pavimenti flottanti in ceramica con piastrelle quadrate di grande formato, divisori in cartongesso rasati e tinteggiati o con pareti attrezzate, le pareti in vetro strutturali poste a tamponamento della parte esterna presentano una pannellatura cieca in lamiera grigia nella parte bassa non apribile; controsoffitti in cartongesso con illuminazione integrata, riscaldamento e raffrescamento con mobiletti ventil posizionati lungo le pareti perimetrali, videocitofono, porta blindata, illuminazione di sicurezza.

Q8 - Ufficio al quinto piano orientato a sud – est – ovest, le finiture interne se gli impianti sono i meseimi dei precedenti.

Ufficio | sub 15 | civ. 23Q | int. 9-10



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano sesto

Superficie commerciale: 332 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato

Altezza interna catastale: 3,00 ml

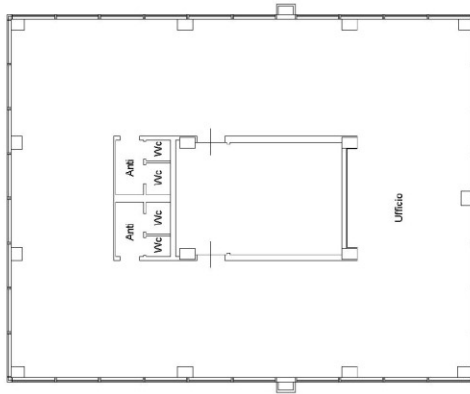
Q9 – Q10 | Ufficio al sesto piano dotato di due ingressi per formare due distinte unità al momento tra loro collegate, gli ambienti sono stati ricavati con pareti attrezzate da ufficio, ciascuna metà ha un blocco di servizi igienici composto da due bagni disimpegnati.

L'unità ha due portoncini d'ingresso blindati, infissi esterni in alluminio con vetro camera, pavimenti flottanti in piastrelle quadrate di grandi dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate, illuminazione integrata nel controsoffitto, gli ambienti sono divisi con pareti da ufficio; è dotato di videocitofono, riscaldamento di tipo centralizzato con ventilconvettori.

Contratto di locazione

di tipo executive con durata semestrale, non valutabile in termini di congruità del canone.

Ufficio | sub 16 | civ. 23Q | int. 11-12



Estratto dall'elaborato planimetrico – piano settimo

Superficie commerciale: 332 mq

Stato di manutenzione: non visionato

Stato: locato

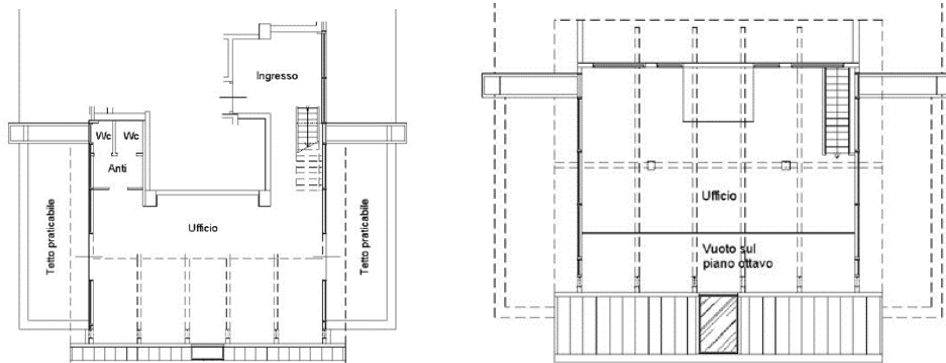
Altezza interna catastale: 3,00 ml

Q11 – Q12 | Ufficio al settimo piano dotato di due ingressi e diviso in due distinte unità, ciascuna metà ha un blocco di servizi igienici composto da due bagni disimpegnati.

L'unità ha due portoncini d'ingresso blindati, infissi esterni in alluminio con vetro camera, pavimenti flottanti in piastrelle quadrate di grandi dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate, illuminazione integrata nel controsoffitto, gli ambienti sono divisi con pareti da ufficio; è dotato di videocitofono, riscaldamento di tipo centralizzato con ventilconvettori.

70

Ufficio | sub 17 | civ. 23Q | int. 13



Superficie commerciale: 180 mq

Stato di manutenzione: buono

Stato: locato

Altezza interna catastale – ottavo piano: 2,70 ml

Altezza interna catastale – nono piano: 2,75 ml

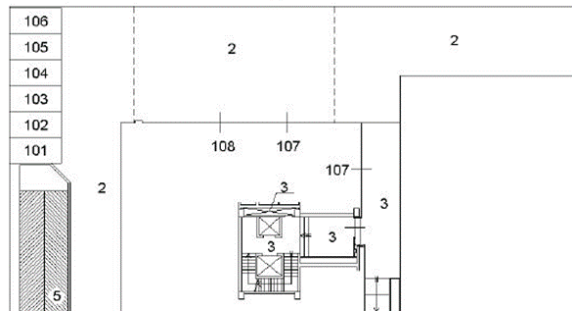
Q13 | Ufficio all'ottavo piano disposto su due livelli, il primo è composto da ingresso, spazio open space diviso con parete in cartongesso e pareti vetrate da ufficio, blocco di servizi igienici composto da due bagni

disimpegnati; il livello superiore è diviso con pareti attrezzate con telaio in alluminio e pannelli vetrati; l'unità è caratterizzata dalle ampie vetrate a tutta altezza posizionate in corrispondenza delle terrazze, dalla copertura curva con le travi a vista.

L'unità ha portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in alluminio con vetro camera, pavimenti in piastrelle quadrate di grandi dimensioni, terrazza pavimentata in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, illuminazione in parte integrata nel controsoffitto, gli ambienti sono divisi con pareti da ufficio; è dotato di videocitofono, riscaldamento di tipo centralizzato con ventilconvettori, split per l'aria condizionata.

Contratto di locazione di tipo executive con durata semestrale, non valutabile in termini di congruità del canone.

Posti auto scoperti



71

I posti auto esterni sono collocati nella parte nord dell'area pertinenziale dell'edificio, a ridosso del limite di proprietà, sono asfaltati, agevoli nell'utilizzo, delimitati da linee di parcheggio.

Posti auto coperti



I posti auto coperti sono collocati nell'autorimessa interrata, raggiungibile mediante una rampa in cemento posizionata nella parte nord dello scoperto; hanno pavimentazione di tipo industriale ad alta

resistenza, sono delimitati da linee di parcheggio di colore giallo. Sono tutti abbinati alle unità presenti nella Tower.

8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Relativamente al blocco uffici – negozi:

Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale [mq]
A/10	ufficio	2	9	332
	terrazzo			16,49
				348,49
A/10	ufficio	3	10	166
A/10	ufficio	3	11	166
A/10	ufficio	4	12	166
A/10	ufficio	4	13	166
A/10	ufficio	5	14	332
A/10	ufficio	6	15	332
A/10	ufficio	7	16	332
A/10	ufficio	8-9	17	167,2
	terrazzi			11,55
				180
C/1	negozio	T-1-2	107	281,68
C/1	negozio	T-1	108	680,94

Relativamente al blocco posti auto:

Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale [mq]
C/6	posto auto	1S	18	11
C/6	posto auto	1S	19	11
C/6	posto auto	1S	20	12
C/6	posto auto	1S	21	13
C/6	posto auto	1S	22	13
C/6	posto auto	1S	23	13
C/6	posto auto	1S	24	14
C/6	posto auto	1S	25	13
C/6	posto auto	1S	26	13
C/6	posto auto	1S	27	13
C/6	posto auto	1S	28	14
C/6	posto auto	1S	29	14
C/6	posto auto	1S	30	13
C/6	posto auto	1S	31	14
C/6	posto auto	1S	32	14
C/6	posto auto	1S	33	14
C/6	posto auto	1S	34	14
C/6	posto auto	1S	35	12
C/6	posto auto	1S	36	12
C/6	posto auto	1S	37	13
C/6	posto auto	1S	38	14
C/6	posto auto	1S	39	13
C/6	posto auto	1S	40	13
C/6	posto auto	1S	41	18
C/6	posto auto	1S	42	13
C/6	posto auto	1S	43	15
C/6	posto auto	1S	44	15
C/6	posto auto	1S	45	12
C/6	posto auto	1S	46	18
C/6	posto auto	1S	47	13
C/6	posto auto	1S	48	13
C/6	posto auto	1S	49	13
C/6	posto auto	1S	50	13
C/6	posto auto	1S	51	12
C/6	posto auto	1S	52	12
C/6	posto auto	1S	53	13
C/6	posto auto	1S	54	14
C/6	posto auto	1S	55	13
C/6	posto auto	1S	56	14
C/6	posto auto	1S	57	14
C/6	posto auto	1S	58	13
C/6	posto auto	1S	59	14
C/6	posto auto	1S	60	14
C/6	posto auto	1S	61	13

Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale [mq]
C/6	posto auto	1S	62	15
C/6	posto auto	1S	63	15
C/6	posto auto	1S	64	13
C/6	posto auto	1S	65	14
C/6	posto auto	1S	66	14
C/6	posto auto	1S	67	13
C/6	posto auto	1S	68	14
C/6	posto auto	1S	69	14
C/6	posto auto	1S	70	12
C/6	posto auto	1S	71	13
C/6	posto auto	1S	72	13
C/6	posto auto	1S	73	12
C/6	posto auto	1S	74	14
C/6	posto auto	1S	75	12
C/6	posto auto	1S	76	12
C/6	posto auto	1S	77	12
C/6	posto auto	1S	78	13
C/6	posto auto	1S	79	13
C/6	posto auto	1S	80	12
C/6	posto auto	1S	81	13
C/6	posto auto	1S	82	12
C/6	posto auto	1S	83	12
C/6	posto auto	1S	84	12
C/6	posto auto	1S	85	12
C/6	posto auto	1S	86	12
C/6	posto auto	1S	87	12
C/6	posto auto	1S	88	13
C/6	posto auto	1S	89	13
C/6	posto auto	1S	90	14
C/6	posto auto	1S	91	14
C/6	posto auto	1S	92	12
C/6	posto auto	1S	93	13
C/6	posto auto	1S	94	14
C/6	posto auto	1S	95	12
C/6	posto auto	1S	96	12
C/6	posto auto	1S	97	12
C/6	posto auto	1S	98	13
C/6	posto auto	1S	99	12
C/6	posto auto	1S	100	13
C/6	posto auto	T	101	12
C/6	posto auto	T	102	12
C/6	posto auto	T	103	12
C/6	posto auto	T	104	12
C/6	posto auto	T	105	12
C/6	posto auto	T	106	12

73

9. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione.

In base a quanto è stato possibile appurare, tutte le schede catastali sono da aggiornare, costo presunto per diritti catastali circa Euro 800,00 oltre alle spese tecniche quantificabili in Euro 4.500,00 circa.

Posti auto esterni

Sostanzialmente conformi.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo alcune unità del complesso risultavano occupate in virtù di due diverse tipologie di contratto: locazione classica, per il quale viene verificata la congruità del canone, e prestazione di servizi, per il quale non è prevista la verifica in quanto riguarda l'erogazione di servizi come utenze, arredi, utilizzo orario di spazi comuni e locali e numero di postazioni "Serviced Offices".

Uffici piani terra e primo | sub 107 | civ. 23P e posti auto

Contratto di locazione

Tra la **Società XX S.r.l.** con sede in Padova via Nona Strada, 23 e la **Società xx S.R.L.** con sede in Lavis (TN).

Durata di locazione: sei anni tacitamente rinnovabile con decorrenza dal 01.03.2013 al 28.02.2019

Canone di locazione: Euro 37.200,00 annui pari a Euro/mese 3.200,00.

Immobili oggetto di locazione: il contratto comprende un ufficio su due piani indentificato con il sub 107, due posti auto esterni nella viabilità di accesso al fabbricato (part. 174 sub 16, sub 20) e due posti auto coperti collocati nell'autorimessa interrata (part. 172 sub 28, sub 29).

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità (ingresso dal sottoportico con vista su parcheggio e zona interna buia); l'unità accatastata come negozio "esposizione" e non come ufficio, per finiture ed utilizzo, è assimilabile ad attività direzionale piuttosto che come esposizione-negozio (le planimetrie catastali sono da aggiornare). A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona adiacente a quella di riferimento: (Uffici, stato conservativo ottimo): valore di locazione Euro/mq per mese: 6,8 – 11. Considerata la tipologia di immobile, la distribuzione, la posizione e l'accatastamento, si è ritenuto corretto applicare il valore medio di un immobile allo stato ottimo.

CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE - sub 107		
UNITA' 23P		
ufficio su due piani	Sub 107	271
+ 2 posti auto coperti	sub 28-29	7
+ 2 posti auto	sub 16-20 part. 174	5,25
		283,25
Negozio e posti auto		
superficie		283,25
Euro/mq		8,90
Euro/mq x mese		2.520,93
canone mensile		3.100,00
CANONE CONGRUO	3.100,00	> 2.520,93

Si ritiene che il canone di locazione sia vantaggioso rispetto ai parametri sopra riportati.

Ristorante e posti auto | sub 108 | civ. 23R

Contratto di locazione

Tra la **Società XX S.r.l.** con sede in Padova via Nona Strada, 23 e la **Società xx S.R.L.** con sede in Padova (PD).

Durata di locazione: sei anni tacitamente rinnovabile con decorrenza dal 01.12.2009 al 30.11.2015 contratto successivamente modificato nel 2021.

Canone di locazione: Euro 75.000,00 annui pari a Euro/mese 6.250,00.

Immobili oggetto di locazione: il contratto comprende un locale commerciale su due piani indentificato con il sub 108, numero 4 posti auto esterni (FG 79 part. 174 particelle 20-21-22) e nr. 6 posti auto nell'autorimessa interrata (Fg 79 particella 172 sub da 95 a 98 e sub 18 e 19).

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità; l'unità, per finiture ed utilizzo, è assimilabile ad attività commerciali piuttosto che a locali di deposito. A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona adiacente a quella di riferimento: (Negozzi, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 8,5 – 11,5. Considerato che si tratta di un'ampia superficie di vendita destinata alla ristorazione e non di un negozio per la vendita al dettaglio, che i valori sono relativi alla zona adiacente esterna alla zona industriale di non facile e immediato accesso e visibilità, si è ritenuto corretto applicare il valore minimo.

CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE - sub 108			
UNITA' 23R			
negozio	Sub 108		616
+ 6 posti auto coperti	sub 18-19, SUB 95-98		17,75
+ 4 posti auto	sub 20-22 part. 174		10,5
			644,25
Ristorante e posti auto			
superficie			644,25
Euro/mq			8,50
Euro/mq x mese			5.476,13
canone mensile			7.500,00
CANONE CONGRUO	7.500,00	>	5.476,13

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai parametri sopra riportati, considerato anche che in base a quanto riportato nel contratto di locazione il canone mensile verrà portato a Euro 7.500,00 + Iva nel periodo 01.01.2022 – 31.12.2022, per poi arrivare dal 01.02.2023 ad un canone mensile pari a Euro 9.500 + Iva.

Ufficio | sub 12 | civ. 23Q | int. 5 | piano 4**Contratto di locazione**

Tra la **Società XX S.r.l.** con sede in Padova via Nona Strada, 23 e la **Società xx S.r.l.** con sede in Marghera (VE).

Durata di locazione: sei anni tacitamente rinnovabile con decorrenza dal 01.07.2014 al 30.06.2020.

Canone di locazione: Euro 24.000,00 annui pari a Euro/mese 2.000,00.

Immobili oggetto di locazione: il contratto comprende un locale direzionale uso ufficio al piano 4 della torre lato nord, indentificato con il sub 12, numero 3 posti auto nell'autorimessa interrata (Fg 79 particella 172 sub da 60 a 62) oltre a un magazzino sottoscala al piano interrato.

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità. A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona di riferimento: (Uffici, stato conservativo ottimo): valore di locazione Euro/mq per mese: 6,8 – 10.50

CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE - sub 12			
UNITA' 23Q			
ufficio	Sub 12		167
+ 3 posti auto coperti	sub 60, 61, 62		10,5
			177,5
Ufficio e posti auto			
superficie			177,50
Euro/mq			10,50
Euro/mq x mese			1.863,75
canone mensile			2.000,00
CANONE CONGRUO	2.000,00	>	1.863,75

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai parametri sopra riportati.

Ufficio | sub 16 porzione | civ. 23Q | int. 11 | piano settimo

Contratto di locazione

Tra la **Società XX S.r.l.** con sede in Padova via Nona Strada, 23 e la **Società xx S.p.a.** con sede in Milano (MI).

Durata di locazione: sei anni tacitamente rinnovabile con decorrenza dal 01.01.2016 al 31.12.2021.

Canone di locazione: Euro 27.000,00 annui pari a Euro/mese 2.250,00.

Immobili oggetto di locazione: il contratto comprende un locale ad uso ufficio al piano settimo lato nord porzione nord del sub 16 oltre a nr. 3 posti auto coperti al piano interrato, identificati al foglio 79 particella 172 sub da 30 a 32.

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità; l'unità, per finiture ed utilizzo, è assimilabile ad attività commerciali piuttosto che a locali di deposito. A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona adiacente a quella di riferimento: (Negozi, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 8,5 – 10,5. Considerato che si tratta di un'ampia superficie di vendita destinata alla ristorazione, che i valori

sono relativi alla zona adiacente esterna alla zona industriale, si è ritenuto corretto applicare il valore minimo.

CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE - sub 16			
UNITA' 23Q			
ufficio	Sub 16 - porzione		167
+ 3 posti auto coperti	sub 30,31,32		10,25
			177,25
Ufficio e posti auto			
superficie			177,25
Euro/mq			10,50
Euro/mq x mese			1.861,13
canone mensile			2.250,00
CANONE CONGRUO	2.250,00	>	1.861,13

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai parametri sopra riportati.

Ufficio | subb. 15 - 16 | civ. 23Q | int. 9- 10 – 12 | piano sesto e settimo

Contratto di locazione

Tra xx s.r.l. e **xx. S.p.a.** in data 31/05/2021 con successiva scrittura integrativa del 08/10/2021 per la locazione del Box magazzino n. 08 aggiuntivo rispetto al contratto originale.

Durata della locazione dal 01/07/2021 al 30/06/2027

Il canone previsto dall'articolo 6 del contratto è di 73.200 annui per i punti a-b-d-e-f; per il punto c e g il canone pattuito è pari a 1.200 Euro annui per ciascun box magazzino.

- a. Civ. 23/Q **int. 9 e 10** al sesto piano palazzo Bicenter individuato con il **sub 15**;
- b. Civ. 23/Q **int. 12** al settimo piano con il **sub 16**;
- c. box magazzino n. 6 al civico 23/E individuato al catasto Sez D fg 73 part. 173 sub 23 oltre a n. 14 posti auto:
 - d. Nr 6 coperti al piano interrato del palazzo Bicenter sub 42-45-63-64-65-66 cat C/6;
 - e. Nr 4 scoperti al piano terra Fg. 79 part. 174 sub 23-24-25-26 (lungo la strada di accesso).
 - f. Nr 4 scoperti convenzionati con vicino Hotel.
 - g. Box magazzino n.8 integrato con scrittura integrativa del 08/10/2021

Con comunicazione pec (manca la data) la società Bicenter comunicava ad Abb S.p.a. l'adeguamento ISTAT previsto dal contratto con il quale il nuovo canone mensile previsto per le unità di cui ai punti a-b-c-f- passava da 6.300 Euro/mese a 6.682,73 Euro/mese.

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e aggiornati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità. A solo titolo informativo, si riportano

di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona di riferimento: (Uffici, stato conservativo ottimo): valore di locazione Euro/mq per mese: 7 – 10,5.

CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE - sub 15 e 16 porz		
UNITA' 23Q		
uffici	Sub 15 e 16 - porzione	501
+ 6 posti auto coperti	sub 42,45,63,64,65,66	20,25
		521,25
Uffici e posti auto		
superficie		521,25
Euro/mq		10,50
Euro/mq x mese		5.473,13
canone mensile		6.100,00
CANONE CONGRUO	6.100,00 >	5.473,13

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai parametri sopra riportati anche prima della variazione in aumento per adeguamento ISTAT.

Contratto di locazione (relativo ad una porzione dell'unità) di tipo executive con durata semestrale, non valutabile in termini di congruità del canone.

11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'edificio è amministrato in via transitoria dal legale rappresentante della Società xx che gestisce anche i contratti di tipo Executive.

13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà 1/1

Le quotazioni e le rilevazioni presenti nei siti internet specializzati non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo senza specifici riferimenti alla vetustà, alla superficie e ad altre caratteristiche che non possono prescindere da una corretta valutazione e che conducono pertanto ad indicazioni di valori di larga massima che vanno comunque verificati.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti mediati e verificati in funzione di età, qualità, manutenzione, stato dei beni e indagini presso tecnici di settore operanti in zona.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

Uffici

OMI – uffici:

stato conservativo normale min. 900 max. 1.250

BORSINO IMMOBILIARE – uffici:

min. 814 medio 940 max. 1.065

Negozi

OMI – negozi (zona limitrofa):

stato conservativo normale min. 1.500 max. 1.900

BORSINO IMMOBILIARE – negozi:

min. 1.252 medio 1.391 max. 1.530

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, sulla scorta dell'esperienza professionale, ritiene di poter esprimere i seguenti **valori di mercato** compatibili con quanto previsto dalla procedura.

Criteri di Stima:

L'alienabilità dei beni dipende oltre che dal prezzo anche dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione considera infine le caratteristiche e le problematiche sopra esposte, oltre alle tempistiche in merito alle eventuali sanatorie i cui costi di regolarizzazione risultano già considerati e forfettariamente detratti dai valori di stima.

Il valore di stima determinato è stato ribassato di una percentuale che considera l'assenza di garanzie, la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (– 10%).

Le superfici commerciali di seguito indicate sono il frutto di una restituzione grafica su base catastale effettuata con opportuni arrotondamenti e approssimazioni.

COMUNE DI PADOVA foglio 79 particella 172								
Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale [mq]	coeff di piano	Valore unitario di stima Euro/mq	Valore di stima arrotondato Euro	svalutazione assenza garanzie 10% e vendita in blocco
A/10	ufficio	2	9	332				
	terrazzo			16,49				
				348,49	0,95	1.045	364.000	327.600
A/10	ufficio	3	10	166	1	1.100	183.000	164.700
A/10	ufficio	3	11	166	1	1.100	183.000	164.700
A/10	ufficio	4	12	166	1,025	1.128	187.000	168.300
A/10	ufficio	4	13	166	1,025	1.128	187.000	168.300
A/10	ufficio	5	14	332	1,05	1.155	383.000	344.700
A/10	ufficio	6	15	332	1,08	1.183	393.000	353.700
A/10	ufficio	7	16	332	1,1	1.210	402.000	361.800
A/10	ufficio	8-9	17	167,2				
	terrazzi			11,55				
				180	1,12	1.344	242.000	217.800
C/1	negozio	T-1-2	107	281,68	1	1.000	282.000	253.800
C/1	negozio	T-1	108	680,94	1	1.000	681.000	612.900
	1	TOTALE		3151,11			3.487.000,00	3.138.300,00
C/6	posto auto	1S	18	11	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	19	11	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	20	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	21	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	22	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	23	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	24	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	25	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	26	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	27	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	28	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	29	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	30	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	31	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	32	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	33	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	34	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	35	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	36	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	37	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	38	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	39	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	40	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	41	18	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	42	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	43	15	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	44	15	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	45	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	46	18	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	47	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	48	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	49	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	50	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	51	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	52	12	a corpo		4.000,00	3.600

Cat.	individuazione	piano	sub	Sup. commerciale [mq]	coeff di piano	Valore unitario di stima Euro/mq	Valore di stima arrotondato Euro	svalutazione assenza garanzie 10% e vendita in blocco
C/6	posto auto	1S	53	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	54	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	55	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	56	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	57	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	58	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	59	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	60	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	61	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	62	15	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	63	15	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	64	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	65	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	66	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	67	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	68	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	69	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	70	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	71	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	72	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	73	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	74	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	75	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	76	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	77	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	78	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	79	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	80	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	81	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	82	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	83	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	84	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	85	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	86	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	87	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	88	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	89	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	90	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	91	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	92	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	93	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	94	14	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	95	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	96	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	97	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	98	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	99	12	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	1S	100	13	a corpo		4.000,00	3.600
C/6	posto auto	T	101	12	a corpo		2.500,00	2.250
C/6	posto auto	T	102	12	a corpo		2.500,00	2.250
C/6	posto auto	T	103	12	a corpo		2.500,00	2.250
C/6	posto auto	T	104	12	a corpo		2.500,00	2.250
C/6	posto auto	T	105	12	a corpo		2.500,00	2.250
C/6	posto auto	T	106	12	a corpo		2.500,00	2.250
2	TOTALE						347.000,00	312.300,00
1+2	TOTALE COMPLESSIVO						3.834.000,00	3.450.600,00
	TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO							3.450.000,00

La cabina elettrica e tutti gli impianti tecnologici funzionali a tutti gli edifici e alle singole unità immobiliari facenti parte del complesso Bicenter verranno alienati in quota parte millesimale con tutte le unità immobiliari.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

capitolo IV. CENTRO DIREZIONALE BI CENTER - POSTI AUTO SCOPERTI IN VIA NONA STRADA N. 23 A PADOVA



Centro direzionale "Bicenter" in via Nona Strada n. 23 a Padova | coordinate Google 45°24'55.1"N 11°55'58.4"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data del 22.04.2022, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Catasto Fabbricati Comune di Padova foglio 79 particella 174

- **sub 32** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T

Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | Nuda proprietà per 1/1

XXX Xx nata a Conselve il 02/12/1939 | C.F. XXX | Usufrutto per 1/1

- **sub 3** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 4** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 5** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 6** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 9** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 10** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 11** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 12** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 16** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 17** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 18** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 19** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 20** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 21** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 22** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 23** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 24** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 25** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 26** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 27** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 28** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 29** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 33** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T

- **sub 41** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 42** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 43** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 44** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 45** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T
- **sub 46** | Cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 10 mq | Sup. Cat. mq 10 | Rendita Euro 17,56 | via Nona Strada n. 23 piano T

Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | Proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati Comune di Padova foglio 79 particella 174

sub 47 | Cat. area urbana | Cons. 1.025 mq | via Nona Strada n. 23 piano T

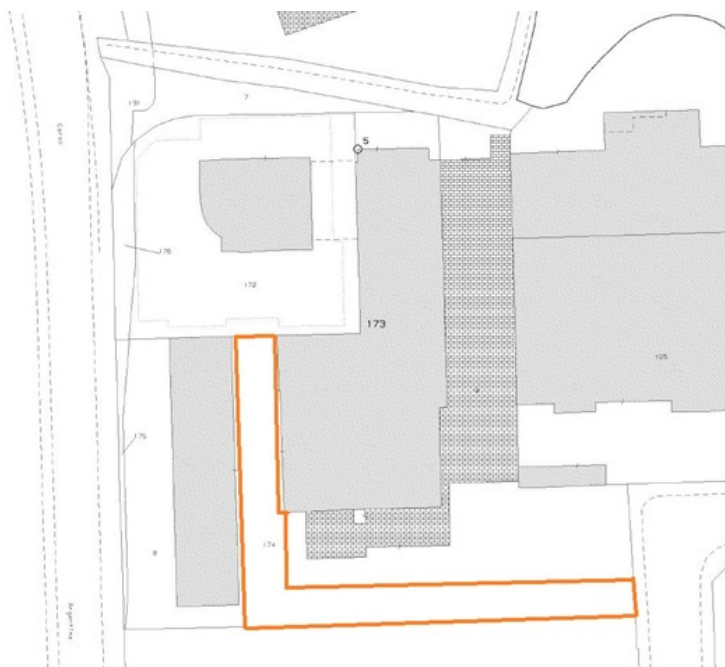
Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | Proprietà per 723/1000

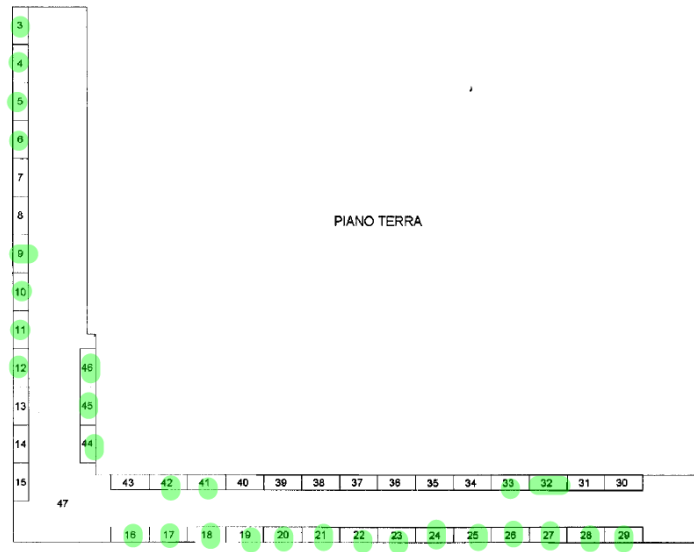
Il fabbricato insiste su area distinta al **Catasto Terreni** avente gli estremi:

Comune di Padova foglio 79 particella 174

Ente urbano | Superficie 1.465 mq



Estratto di mappa catastale



2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Si riporta di seguito un estratto della Certificazione notarile ipo/catastale ventennale redatta dal Notaio Lorenzo Robatto di Padova, si rimanda per una lettura completa dell'elaborato alla versione integrale depositata agli atti.

Titoli di provenienza:

- atto in data 27.09.1985 n. 29.325 di Rep. notaio Remo Holler, registrato a Padova il 30.09.1985 n. 8845 A.P.ti ed ivi trascritto il 22.10.1985 ai n.ri 18906/13826, con il quale, nel costituire la società in nome collettivo "XX XX XX S.N.C. DI XXX XXX E C.", con sede in Padova, il signor XXX XXX, nato a Cartura il 27.09.1932, conferiva nella stessa la piena ed esclusiva proprietà, tra l'altro, del terreno allora identificato con la particella 8 di are 61.70 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)
- atto in data 28.12.1985 n. 18.917 di rep. notaio Francesco Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 27.01.1986 ai n.ri 2993/2506, con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XXX XXX E C.", con sede in Padova, acquistò la piena ed esclusiva proprietà del terreno allora identificato con la particella 87 di are 42.00 del foglio 79 del catasto terreni (costituente porzione delle aree di sedime dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari)
- atto in data 07.11.1997 n. 75.658 di rep. notaio Remo Holler, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 15.11.1997 ai n.ri 31848/22042 con il quale la società "XX XX XX S.N.C. DI XXX XXX E C.", con sede in Padova, si è trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione "XX XX XX S.R.L.", mantenendo la sede in Padova

- atto di identificazione catastale autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 12.11.2004 n. 36.321 di rep., registrato a Padova 2 in data 23.11.2004 al n. 5972 atti privati e trascritto a Padova in data 13.12.2004 ai n.ri 55969/31918, 55970/31919, 55971/31920, 55972/31921

- atto di divisione autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 05.07.2007 n. 43.698 di rep., registrato a Padova 2 in data 01.08.2007 al n. 14183 serie 1T e trascritto a Padova in data 01.08.2007 ai n.ri 43168/22524; con precisazione che il mappale 174 sub 47, ex mapp. 472 sub 47 sez. D fg. 4, è catastalmente intestato alla società suddetta per 723/1000 nonostante con l'atto di divisione sopra citato, tale unità è stata assegnata in proprietà esclusiva alla società fallita

Formalità pregiudizievoli

- **ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 13.07.2009 ai n.ri **26821/6032** per la somma di euro 11.000.000,00 (undicimilioni virgola zero zero) a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

- **locazione ultranovennale** di cui all'atto autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 06.11.2020 n. 66564 Rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 09.11.2020 ai n.ri **38593/24790**

- **atto di pignoramento immobiliare** trascritto il 24.12.2020 ai n.ri **46033/29724** a favore dell'INTESA SANPAOLO SPA

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 16.12.2021 ai n.ri **53854/35722** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XX XX XX SRL IN LIQUIDAZIONE

Osservazioni: si evidenzia quanto segue, così come risulta sia dalle visure effettuate nel ventennio che da richiami effettuati nei quadri D di note, anche relative ai titoli di provenienza, sviluppate:

- i fabbricati in oggetto sono ricompresi nella **Zona Industriale di Padova** disciplinata dal disciplinare del Consorzio per la Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova.

- se e in quanto ancora esistente **servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo** a carico del mapp. 8 del CT di are 61.70 e a favore del mapp. originario 87 acquistato da LUBRIMATIC SRL nonché dei fabbricati ivi eretti, onde accedere alla e dalla via Nona Strada e da esercitarsi sulle aree scoperte esistenti e su quelle derivanti dalla demolizione del fabbricato lungo il confine sud del mapp. 8 di cui all'atto in data 14.03.1985 n. 15912 di rep. notaio F. Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova il 12.04.1985 n.ri 7293/5405

- **vincolo di asservimento** per il rispetto della distanza tra confini costituito con atto in data 1.3.1991 repertorio n. 36.511 notaio Michele De Facendis debitamente registrato e trascritto a Padova in data 23.3.1991 ai nn. 7798/5331, gravante porzione della profondità di ml 5 (cinque) lunghezza di ml 38.5 per un totale di mq 192,5 dell'originaria particella 61 (ora 171) del foglio 79 catasto terreni costituente area pertinenziale e di sedime del fabbricato descritto alla lettera E) della relazione notarile agli atti, al fine di consentire l'ampliamento del fabbricato eretto sulle originarie particella 62, 102, 63, 18 e 19 del foglio 79 del catasto terreni.

- **la servitù inamovibile di elettrodotto** costituita con atto autenticato dal notaio Carlo Bordieri di Jesolo in data 14 giugno 1996 repertorio n. 62070 debitamente registrato e trascritto a Padova in data 29 giugno

1996 ai nn. 14955/10728 gravante l'originaria particella 61 (ora 171) del foglio 79 del catasto terreni (area pertinenziale coperta e scoperta del fabbricato descritto alla lettera E nella relazione notarile depositata agli atti.

- **vincolo di destinazione di parcheggio** a uso pubblico a favore del Comune di Padova, per circa mq 329,10 ai sensi dell'art. 21 NTA sull'area censita originariamente al C.T. foglio 79 mapp. 61 (ora 171), costituito con atto in data 10.10.2003 n. 26185 di Rep. notaio G. Salerni, debitamente registrato e trascritto a Padova il 22.10.2003 ai n.ri 45788/28572 (si rimanda a relazione notarile).

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., l'immobile ricade all'interno del Perimetro ZIP NORD in ZTO D1 industriale di completamento.

Le norme di riferimento sono riportate all'art. 21 delle NTO - Prima dell'acquisto vanno verificate le nuove norme di piano in corso di approvazione.

Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I.

È consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco * è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree a servizi di interesse generale:

- attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto;

- attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale;

non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal P.I..

L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.

4. CONFINI DI PROPRIETA'

Per una migliore identificazione fisica dell'intero compendio immobiliare, facendo riferimento all'estratto di mappa si individuano i seguenti confini di proprietà:

Comune di Padova foglio 79 particella 174

nord con le particelle 172, 173, stesso Comune e foglio;

est con la particella 173, stesso Comune e foglio, e con via Nona Strada;

sud con la particella 157, stesso Comune e foglio;

ovest con la particella 8, stesso Comune e foglio.

5. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il bene oggetto di stima è collocato a Padova in via Nona Strada n. 23, nella parte nord della zona industriale e nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est e del casello autostradale di Padova Est.



Posti auto scoperti "Padova Est" in via Nona Strada n. 23 a Padova

Padova, capoluogo dell'omonima provincia, è un comune di 208.641 abitanti collocato all'estremità orientale della pianura Padana, circa 10 km a nord dei Colli Euganei e circa 20 km a ovest della laguna di Venezia.

La zona industriale, situata nella parte orientale del territorio comunale, è una delle più grandi d'Europa, l'Interporto, il più grande d'Italia, funge da snodo per le merci in transito in Europa.

I beni oggetto di stima individuano alcuni parcheggi scoperti collocati nella particella 174, che individua, oltre ai parcheggi, l'area di accesso e parte della viabilità interna di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica denominato Centro direzionale "Bicenter", accessibile da un accesso su via Nona Strada chiuso da un cancello metallico a due ante con apertura.

Sebbene nell'area di pertinenza siano presenti numerosi posti auto, alcuni dei quali a disposizione degli utenti e altri riservati, e le attività dispongano dell'autorimessa interrata nell'edificio della Tower, non sempre risulta agevole trovare parcheggio; la proprietà ha riferito di una convenzione onerosa con l'adiacente hotel per l'utilizzo di alcuni posti auto che potrà eventualmente essere frutto di un nuovo accordo con il nuovo acquirente, opportunità da verificare e definire.

Sono presenti complessivamente 44 posti auto, la proprietà possiede ventinove posti auto in proprietà e uno in nuda proprietà (sub 32) la quota parte del sub 47 che individua la viabilità di accesso e l'area di manovra.

Per una più agevole lettura dell'elaborato, al fine di una veloce individuazione, verrà prodotta a seguire uno stralcio dell'elaborato planimetrico con l'individuazione di ciascuna unità immobiliare.

Superficie commerciale ciascun posto auto: 10 mq

L'area è asfaltata, i posti auto sono collocati su entrambi i lati della strada e sono individuati con strisce di parcheggio di colore giallo; sono tutti abbinati alle unità commerciali, direzionali e artigianali del complesso edilizio e vanno alienati in blocco con il compendio immobiliare.

6. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici sono state ricavate dalle visure catastali.

7. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi, in base a quanto è stato possibile appurare, si ritiene la situazione attuale sostanzialmente conforme alle risultanze catastali.

8. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

9. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il compendio è amministrato in via transitoria dal legale rappresentante della Società xx che gestisce i posti auto assieme all'intero complesso condominiale.

10. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Le quotazioni e le rilevazioni presenti nei siti internet specializzati non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo senza specifici riferimenti all'accessibilità, alla superficie e ad altre caratteristiche che non possono prescindere da una corretta valutazione e che conducono pertanto ad indicazioni di valori di larga massima che vanno comunque verificati.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti mediati e verificati in funzione di età, qualità, manutenzione, stato dei beni e indagini presso tecnici di settore operanti in zona.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, sulla scorta dell'esperienza professionale, ritiene di poter esprimere i seguenti valori di mercato compatibili con quanto previsto dalla procedura.

Criteri di Stima:

L'alienabilità dei beni dipende oltre che dal prezzo anche dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

I posti auto precedentemente descritti dovranno essere alienati in blocco con tutti gli immobili precedentemente descritti, la presente relazione non prevede l'alienazione di singole porzioni di immobili.

COMUNE DI PADOVA foglio 79 particella 174							
Cat.	piano	individuazione	sub	Sup. commerciale mq		Valore di stima a corpo Euro	svalutazione assenza garanzie 10% e vendita in blocco Euro
C/6	T	posto auto	3	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	4	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	5	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	6	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	9	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	10	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	11	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	12	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	16	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	17	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	18	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	19	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	20	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	21	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	22	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	23	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	24	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	25	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	26	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	27	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	28	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	29	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	32	10	nuda proprietà	2.000,00	1800
C/6	T	posto auto	33	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	41	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	42	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	43	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	44	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	45	10	proprietà	2.500,00	2250
C/6	T	posto auto	46	10	proprietà	2.500,00	2250
TOTALE						74.500,00	67.050,00
TOTALE ARROTONDATO						75.000,00	67.000,00

Il rigo in giallo che individua il sub 32 va alienato per la sola nuda proprietà.

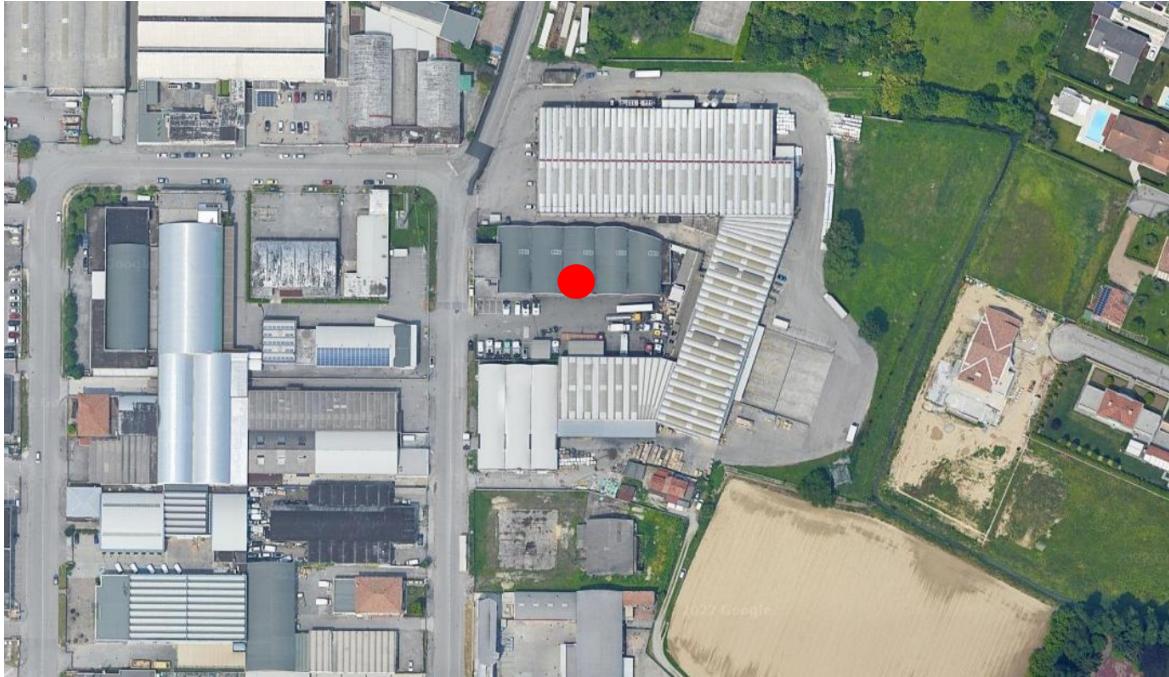
La particella catastalmente censita al catasto dei fabbricati Foglio 79 Particella 174 sub 47 intestata a Xx xx xx per la quota di 723/1000, non è stata inserita in tabella in quanto è utilizzata come viabilità di passaggio e spazio di manovra, priva di valore commerciale.

Il valore di stima determinato è stato ribassato di una percentuale che considera l'assenza di garanzie nelle vendite giudiziarie, la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione rispetto al libero mercato (- 10%).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, fanno parte di un unico intervento immobiliare che comprende altri compendi, precedentemente valutati che hanno generato in modo unitario una superficie di standards da destinare a parcheggio e che verrà alienata in blocco con gli altri immobili.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti alla procedura che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

capitolo V. CAPANNONE IN VIA NONA STRADA N. 41 A PADOVA



Capannone in via Nona Strada N. 41 a Padova | Coordinate Google 45°24'51.0"N 11°56'13.1"E

93

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalla visura catastale per soggetto effettuata in data 22.04.2022, sono risultati a carico della ditta intestataria i beni che per comodità di lettura vengono riportati in modo sintetico rimandando alla visura allegata per una verifica più approfondita.

Catasto Fabbricati Comune di Padova foglio 79

- particella 171 | via Nona Strada n. 39/41 piano S1-T-1 | Rendita Euro 12.022,00 | Cat. D/8 |



Estratto dalla mappa Comune di Padova Fg 78 part 171

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di PADOVA (PD) Foglio 79 Particella 171

Intestazione degli immobili:

XX XX XX S.R.L. con sede in PADOVA | C.F. xxx | Proprietà per 1/1

Il fabbricato insiste su area distinta al Catasto Terreni avente gli estremi:

Comune di Padova foglio 79 particella 171

Particella con destinazione Ente Urbano | Superficie 3.972 mq

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta di seguito un estratto della Certificazione notarile ipo-catastale ventennale redatta dal Notaio Lorenzo Robatto di Padova, si rimanda per approfondimenti all'elaborato prodotto in forma integrale depositato agli atti.

Provenienza

- Atto di compravendita in data 20.10.2016 n. 11.856 rep. notaio Claudio Caruso, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 27.10.2016 ai n.ri 36925/23863.

Formalità pregiudizievoli

- **locazione ultranovennale** di cui all'atto autenticato dal notaio Giorgio Gottardo in data 06.11.2020 n. 66564 Rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 09.11.2020 ai n.ri **38593/24790**
- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 16.12.2021 ai n.ri 53854/35722 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XX XX XX SRL IN LIQUIDAZIONE.

Osservazioni:

si evidenzia quanto segue, così come risulta sia dalle visure effettuate nel ventennio che da richiami effettuati nei quadri D di note, anche relative ai titoli di provenienza, sviluppate:

- i fabbricati in oggetto sono ricompresi nella **Zona Industriale di Padova** disciplinata dal disciplinare del Consorzio per la Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova.
- se e in quanto ancora esistente **servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo** a carico del mapp. 8 del CT di are 61.70 e a favore del mapp. originario 87 acquistato da LUBRIMATIC SRL nonché dei fabbricati ivi eretti, onde accedere alla e dalla via Nona Strada e da esercitarsi sulle aree scoperte esistenti e su quelle derivanti dalla demolizione del fabbricato lungo il confine sud del mapp. 8 di cui all'atto in data 14.03.1985 n. 15912 di rep. notaio F. Crivellari, debitamente registrato e trascritto a Padova il 12.04.1985 n.ri 7293/5405;

- **servitù inamovibile di cavidotti e passaggio** costituita con atto autenticato dal notaio Carlo Bordieri di Jesolo in data 14 giugno 1996 rep. n. 62.070 debitamente registrato e trascritto a Padova in data 29 giugno 1996 ai nn. 14955/10728 gravante l'originaria particella 61 (ora 171 del foglio 79 del catasto terreni (area pertinenziale coperta e scoperta del fabbricato industriale).

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., l'immobile ricade all'interno del Perimetro ZIP NORD in ZTO D1 industriale di completamento.

Le norme di riferimento sono riportate all'art. 21 delle NTO Prima dell'acquisto vanno verificate le nuove norme di piano in corso di approvazione.

Art. 21 ZONA INDUSTRIALE

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I.

È consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

*La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco * è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.*

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree a servizi di interesse generale:

- attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto;

- attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale;

non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal P.I..

L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.

B) PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso gli archivi comunali, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Permesso di costruire n. 4266/03 del 21/10/2003 per ristrutturazione e ampliamento con cambio d'uso edificio ad uso artigianale, successiva variante prot. 5219 del 18/08/2004.
- Richiesta di agibilità totale in data 20/10/2004, non riporta la conclusione firmata dal responsabile del procedimento anche se i termini sono oramai decorsi.
- S.C.I.A. del 07/04/2014 per la realizzazione fosse in c.a. atte a contenere apparecchiature per la revisione di veicoli industriali, si tratta di 1- prova freni; 2-fossa revisioni; 3 banco a rulli.

Con Permesso di costruire n. 4266/03 del 21 ottobre 2003, L'edificio è stato autorizzato con il "cambio d'uso da industriale ad artigianale del capannone e parte degli uffici del seminterrato; cambio d'uso da industriale a commerciale del piano rialzato palazzina uffici, con ampliamento commerciale ed artigianale; trattasi di concessionaria di veicoli industriali con destinazione mista commerciale ed artigianale (officina riparazioni)."

4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato dell'unità immobiliare, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia. Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune lievi difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e al precedente:

1 – UFFICI - piano terra a destra dell'ingresso principale è stato ricavato un ulteriore spazio adibito ad ufficio all'interno di quello già esistente, sono state realizzate nuove aperture (fori porta)

2 - AREA ESTERNA - realizzazione di coperture telonate a protezione delle intemperie per zona di revisione automezzi.

SANABILITA'

Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate presentando una pratica edilizia a sanatoria; salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 2.500 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria; la coperture telonate potranno essere autorizzate o in via alternativa rimosse previa verifica con l'ufficio tecnico.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore.

6. CONFINI DI PROPRIETA'

Per una migliore identificazione fisica dell'intero compendio immobiliare, facendo riferimento all'estratto di mappa si individuano i seguenti confini di proprietà:

Comune di Padova foglio 79 particella 171:

- nord con la particella 18, stesso Comune e foglio;
- est con la particella 18, stesso Comune e foglio;
- sud con la particella 18, stesso Comune e foglio;
- ovest con viabilità pubblica - via Nona Strada.

7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il bene oggetto di stima è collocato a Padova in via Nona Strada n. 39, nella parte nord della zona industriale e nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est e del casello autostradale di Padova Est.

Padova, capoluogo dell'omonima Provincia, è un comune di 208.641 abitanti collocato all'estremità orientale della pianura Padana, circa 10 km a nord dei Colli Euganei e circa 20 km a ovest della laguna di Venezia.

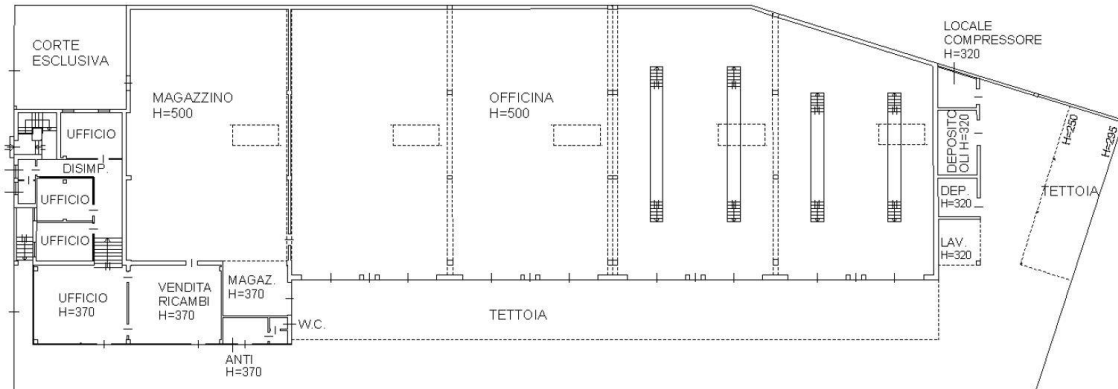
La zona industriale, situata nella parte orientale del territorio comunale, è una delle più grandi d'Europa, l'Interporto, il più grande d'Italia, funge da snodo per le merci in transito in Europa.

L'immobile oggetto di stima è un capannone sito in via Nona Strada, edificato lungo i confini nord ed ovest del lotto, recintato sul fronte strada con ringhiera metallica su base in calcestruzzo, e con pannelli prefabbricati in calcestruzzo lungo gli altri confini; un cancello pedonale è posizionato nei pressi del blocco uffici, l'area di pertinenza è dotata di cancello carraio scorrevole motorizzato; un secondo cancello carraio, di dimensioni ridotte, immette nel piccolo scoperto sul lato nord del blocco uffici. Lo scoperto pertinenziale si sviluppa su un'unica area, l'accesso e l'uscita all'immobile coincidono.

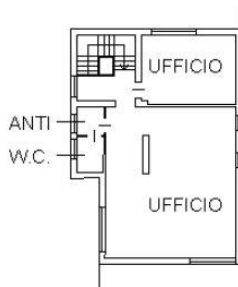
Lo spazio esterno, al capannone, ha una superficie catastale ricavata graficamente dalla mappa con opportune approssimazioni e arrotondamenti pari a circa 2.340 mq; lo spazio è pavimentato con finitura in asfalto, viene normalmente utilizzato come parcheggio di automezzi e spazio di manovra. Lungo la recinzione sud sono state poste in opera realizzate due strutture metalliche telonate; lungo i confini este nord sino presenti delle tettoie con struttura in metallo e probabile copertura in eternit, per il ricovero di attrezzature e pezzi di ricambio. Lo scoperto pertinenziale posto nell'angolo nord ovest del lotto ha una superficie di circa mq 68.

L'immobile è composto da un blocco uffici adiacente via Nona Strada e in collegamento con sviluppo verso est un capannone caratterizzato da cinque campate con volta a botte, con una tettoia sul prospetto principale sud e locali tecnici sul prospetto laterale est.

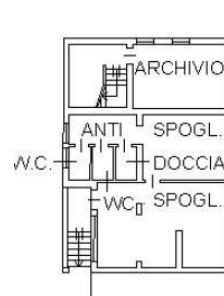
Per una più agevole lettura dell'elaborato, al fine di una veloce individuazione, verrà prodotta a seguire la planimetria dell'unità immobiliare con le principali indicazioni di riferimento.



Estratto della planimetria del piano terra



Estratto piano primo



Estratto piano secondo

99

Principali caratteristiche dimensionali

Superficie catastale lotto 3.972 mq

Area coperta (esclusi telonati) mq 1.862 circa

Area scoperta mq 2.110 circa

Superficie commerciale blocco uffici piano terra e rialzato: 190 mq circa

Superficie commerciale blocco uffici piano primo: 86 mq circa

Superficie commerciale spogliatoi e servizi piano interrato: 84 mq circa

Superficie commerciale capannone officina e annessi: 1.329 mq circa

Superficie magazzini e locali annessi al capannone lato est: 53 mq circa

Tettoia capannone: 232 mq circa

Stato di manutenzione e conservazione: discreto

Stato: locato

Altezza interna rilevata: 5,00 ml all'imposta della volta – 6,96 h max volta

Il piccolo scoperto nl lato nord ovest non direttamente collegato al capannone è già considerato all'interno del valore unitario di stima.



Vista sud esterno capannone e area pertinenziale

Il **blocco uffici** ha accesso da sud, si sviluppa al piano terra con l'area vendita e reception (in corrispondenza dell'ingresso) con alcuni locali ufficio a est dell'ingresso legati all'attività del magazzino e dell'officina; una rampa di scale interna, di ampie dimensioni, permette l'accesso al piano rialzato dove sono collocati ulteriori tre uffici e relativi servizi igienici; una ulteriore scala interna posizionata nell'angolo nord ovest dell'edificio permette di raggiungere il piano primo dove è collocato un locale open space di circa 52 mq con dei servizi igienici, utilizzato a ufficio ed un ulteriore locale uso sala riunioni – ufficio di circa mq 17,15.

Al livello -1 sono stati realizzati dei locali spogliatoi per i dipendenti dotati di accesso indipendente di servizi igienici e doccia con altezza utile di circa ml 2.30, e un locale archivio servito solo dalla scala interna, privo di collegamenti diretti con l'esterno.

Il complesso precedentemente descritto si presenta esternamente disposto in parte al piano terra su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ha prospetti intonacati e tinteggiati di colore bianco, i livelli superiori sono rivestiti con doghe in alluminio, la copertura è piana.

Finiture generali

Gli uffici hanno portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, infissi esterni in alluminio con vetro camera, porte interne in laminato bianco, pavimenti in piastrelle di gres posate in diagonale, parte dei locali ha in pannelli quadrati fono assorbenti con illuminazione integrata, pareti divisorie da ufficio con pannelli in laminato in parte vetrati, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco; le scale interne in muratura hanno rivestimento in marmo con ringhiera in metallo verniciato bianco e corrimano in legno; il piano seminterrato ha pavimenti in

piastrelle di ceramica e ambienti riscaldati con termosifoni in tubolare di alluminio. Gli ambienti sono scaldati con mobiletti ventil convettori in pompa di calore.



Vista interna zona uffici al piano terra

Il **capannone** è composto da cinque campate con copertura a volta in laterizio e tiranti in acciaio, destinate a magazzino e officina, sorrette da travi e pilastri in calcestruzzo armato, sul prospetto principale la copertura aggettante crea una tettoia, l'illuminazione è fornita dalle finestrate a parete, dai sopraluce sui portoni industriali e dai lucernari sulla copertura; dal magazzino si accede ad un piccolo locale utilizzato come sala ristoro dotato di portone sezionale ed al servizio igienico del capannone. Nell'officina è presente un banco prova a rulli.

Ogni campata ha un portone industriale con apertura a libro, infissi esterni in alluminio, pavimento di tipo industriale in calcestruzzo liscio ad alta resistenza, sala ristoro e bagno hanno pavimento in piastrelle di gres posate in diagonale, la porta è in laminato bianco. In base alle informazioni fornite dalla proprietà e verificato in loco, officina e magazzino hanno impianto di riscaldamento con generatori pensili ad aria calda posizionati esternamente sul prospetto sud nel pilastro che divide gli accessi carrabili.



Vista sud esterno capannone e area pertinenziale

Il capannone è attrezzato per svolgere l'attività di officina meccanica per autoarticolati, le ultime due campate a est sono dotate di 4 buche per la lavorazione, nell'angolo sud est dell'edificio è presente uno spazio con griglia tutto piastrellato per il lavaggio dei pezzi motore, a seguire il depuratore, il deposito olii ed infine nella zona nord, a ridosso del confine di proprietà la sala compressori. Con comunicazione dell'APS in data 21 agosto 2003 – parere 272/2003/fognatura PD è stato rilasciato un parere favorevole per la rete fognaria progettata.

102

8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

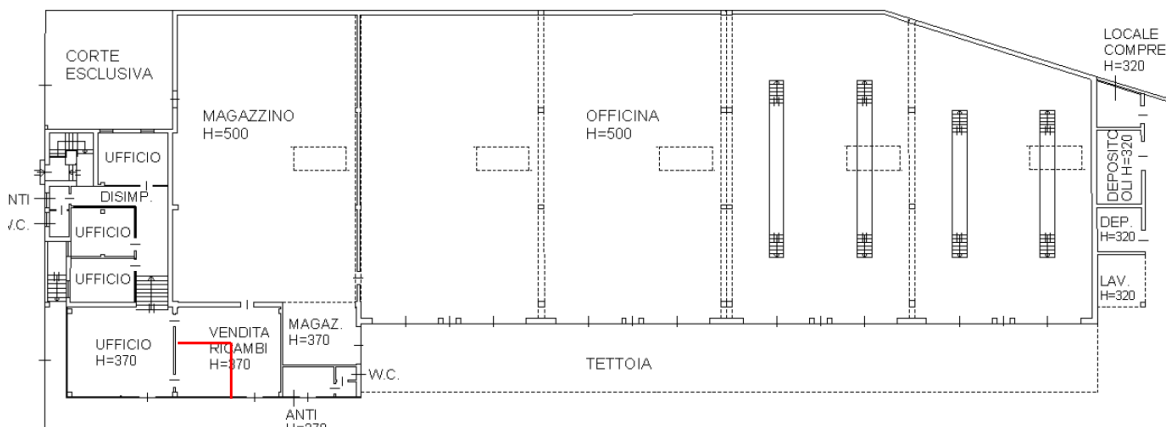
- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

individuazione	piano	Superficie [mq]	coeff.	sup comm.le [mq]
capannone	T	1.329,49	1	1.329,49
tettoia	T	231,94	0,25	57,99
magazzini a est	T	52,78	0,3	15,83
ufficio	TR	190,00	1	190,00
ufficio	1	85,71	1	85,71
tettoia lato est	T	58,18	0,1	-
servizi spogliatoio	1S	84,00	0,3	25,20
TOTALE				1.704,22

9. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione.



103

In base a quanto è stato possibile appurare è risultata un'unica difformità relativa alla realizzazione di un nuovo vano utilizzato come ufficio all'interno della zona vendita ricambi, individuato con le linee Rosse nell'estratto della planimetria catastale sopra riportata. Sarà necessario depositare una nuova planimetria catastale costo indicativo Euro 600,00 oltre ai diritti di segreteria. Il costo della pratica catastale è da considerarsi già forfettariamente conteggiato all'interno del valore unitario di stima del bene.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in virtù del **contratto di locazione tra XX S.r.l.** con sede in Padova via Nona Strada 23 e la società **xx S.R.L.** con sede in Padova via Nona Strada 41 della durata di sei anni con decorrenza dal 01.12.2017 al 30.11.2023, con un canone di locazione di Euro 130.200,00 annui + Iva, il contratto risulta sottoscritto dalle parti ma non riporta gli estremi della registrazione all'Agenzia delle Entrate. È stato versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità. Con scrittura privata integrativa in data 30.09.2019, debitamente registrata, è stata stipulata la riduzione del canone di locazione in Euro 90.000,00 annui + Iva.

È stata verificata la congruità del canone di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni sino ad ora raccolte che considerino l'effettivo stato dell'unità immobiliare, la sua vetustà, le criticità di utilizzo legate alla tipologia costruttiva e architettonica. A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona di riferimento: (Capannoni tipici, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 4,4 – 5,5.

104

Congruità del canone di locazione capannone e uffici			
superficie			1.715,34
Euro/mq			4,40
Euro/mq x mese			7.547,48
canone mensile			7.500,00
CANONE CONGRUO	7.500,00	± =	7.547,48

L'importo corrisposto per il canone di locazione risulta sostanzialmente allineato al valore derivante dall'indagine analitica e può pertanto considerarsi un canone di locazione **CONGRUO**.

11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso non è formalmente gestito da un amministratore di condominio.

13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Le quotazioni e le rilevazioni presenti nei siti internet specializzati non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo senza specifici riferimenti alla vetustà, alla superficie e ad altre caratteristiche che non possono prescindere da una corretta valutazione e che conducono pertanto ad indicazioni di valori di larga massima che vanno comunque verificati.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti mediati e verificati in funzione di età, qualità, manutenzione, stato dei beni e indagini presso tecnici di settore operanti in zona.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

Capannone

OMI – capannoni tipici:

stato conservativo normale min. 450 max. 650

BORSINO IMMOBILIARE – capannoni tipici:

min. 319 medio 483 max. 647

Criteri di Stima:

L'alienabilità dei beni dipende oltre che dal prezzo anche dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

E' stato individuato il più probabile valore unitario di stima che tiene conto della procedura in atto, degli interventi di bonifica da effettuare (copertura in eternit della tettoia esterna lungo il confine est) delle caratteristiche generali dell'edificio produttivo: si tratta di una capannone datato che necessiterebbe di interventi di consolidamento statico e di efficientamento energetico oltre che a normali interventi di manutenzione ordinaria (presenza di infiltrazioni d'acqua dal tetto, interventi sui ferri d'armatura scoperti nelle teste delle capate della tettoia...).

L'individuazione del valore unitario di stima considera pertanto al suo interno le caratteristiche e le problematiche sopra esposte, oltre alle tempistiche in merito alle eventuali sanatorie i sui costi di regolarizzazione risultano già considerati e forfettariamente detratti dai valori di stima.

Le superfici commerciali di seguito riportate sono state ricavate graficamente da base catastale con opportuni arrotondamenti e approssimazioni.

COMUNE DI PADOVA foglio 79 particella 171							
individuazione	piano	Superficie mq	coeff.	sup comm.le mq	valore unitario di stima Euro/mq	Valore di stima Euro	svalutazione assenza garanzie 10% e vendita in blocco Euro
capannone	T	1.329,49	1	1.329,49			
tettoia	T	231,94	0,25	57,99			
magazzini a est	T	52,78	0,3	15,83			
ufficio	TR	190,00	1	190,00			
ufficio	1	85,71	1	85,71			
tettoia lato est	T	58,18	0,1	-			
servizi spogliatoio	1S	84,00	0,3	25,20			
TOTALE				1.704,22	420	716.000,00	644.400,00
TOTALE ARROTONDATO							644.000,00

Il valore di stima determinato è stato ribassato, considerata la procedura in atto, per l'assenza di garanzie e per la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 10%.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

106

capitolo VI. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI

Si riporta a seguire il prospetto riepilogativo dei valori di stima secondo la suddivisione operata in fase di valutazione.

La vendita del compendio immobiliare è prevista in blocco senza la possibilità operare delle divisioni.

QUADRO DI SINTESI			
Rif.	Immobile	Valore di stima Euro	Riduzione per assenza di garanzie e vendita in blocco Euro
A	loft e palace	1.440.000,00	1.295.000,00
B	edificio beta con park	527.000,00	474.000,00
C	tower	3.834.000,00	3.450.000,00
C	park tower interni ed esterni	347.000,00	312.300,00
D	posti auto padova est	75.000,00	67.000,00
E	capannone	716.000,00	644.000,00
	totale	6.939.000,00	6.242.300,00

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Padova, 02.04.2023

107

ALLEGATI:

- *Visura per soggetto: Casa dello Sterzo;*
- *Estratto delle note delle formalità pregiudizievoli*
- *Relazione notarile storico ventennale*
- *Allegati – Loft|Palace*
- *Allegati – Beta*
- *Allegati - Tower*
- *Allegati – Parcheggi*
- *Allegati - Capannone*