

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

## Fallimento N.127/2019

**Giudice: Dott.ssa M. Elburgo**

**Curatore: Dott.re Gianluca Vindigni**

### **ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO  
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA N. 4855  
iscritto all'Albo del Tribunale di Padova N. 2776*

*P .IVA. 05117590280*

*con studio in Padova (PD) VERGERIO, 23*

*telefono: 3477795478*

*email: [annabonanno1978@gmail.com](mailto:annabonanno1978@gmail.com)*

*email (pec): [anna.bonanno2@ingpec.eu](mailto:anna.bonanno2@ingpec.eu)*

giudice:Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato: Ing.Anna Bonanno  
Pagina 1 di 57

---

**INDICE :**

1. Incarico – Quesito.....	pag. 4
2. Premessa.....	pag.5
3. <b>Lotto n.1</b> .....	pag.5
3.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	pag.5
3.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....	pag.7
3.3 Stato di possesso al momento del sopralluogo.....	pag.7
3.4 Formalità pregiudizievoli.....	pag.7
3.4.1 Trascrizioni.....	pag.7
3.4.2 Iscrizioni.....	pag.10
3.5 Attuali e precedenti proprietari.....	pag.12
3.5.1. Attuale proprietario.....	pag.12
3.5.2. Precedenti proprietari.....	pag.12
3.6. Pratiche edilizie e situazione urbanistica.....	pag. 12
3.7.Giudizi di conformità.....	pag.15
3.7.1 Conformità urbanistica.....	pag.16
3.7.2 Conformità catastale.....	pag.16
3.7.3 Corrispondenza dati catastali/atto.....	pag.17
3.8. Descrizione della zona.....	pag.17
3.9. Descrizione dettagliata.....	pag.17
4. Classe energetica.....	pag.18
4.1 Consistenza.....	pag.20
4.2. Accessori.....	pag.20
4.3. Valori di mercato.....	pag.21
4.4. Valore di vendita giudiziaria.....	pag.22
ALLEGATI .....	pag.24
5. <b>Lotto n.2</b> .....	pag. 24

<b>5. Lotto n.2</b> .....	pag.24
5.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	pag.24
5.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....	pag.24
5.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	pag.25
5.3.1 Atti di asservimento urbanistico.....	pag.25
5.3.2 Formalità pregiudizievoli.....	pag.26
5.4. Attuali e precedenti proprietari.....	pag.30
5.4.1. Attuale proprietario.....	pag.30
5.4.2. Precedenti proprietari.....	pag.30
5.5. Pratiche edilizie e situazione urbanistica.....	pag.31
5.5.1.Pratiche edilizie.....	pag.31
5.5.2.Situazione urbanistica.....	pag.34
5.6.Giudizi di conformità.....	pag.34
5.6.1 Conformità urbanistica.....	pag.34
5.6.2.Conformità catastale.....	pag.34
5.6.3. Conformità edilizia.....	pag.34
5.6.4. Corrispondenza dati catastali/atto.....	pag.34
6. Descrizione della zona.....	pag.34
6.1. Descrizione dettagliata.....	pag.35
6.2. Consistenza.....	pag.35
6.3. Valore di mercato.....	pag.35
Allegati .....	pag.37
<b>7. Lotto n.3</b> .....	pag. 37
7.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	pag.38
7.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....	pag.39
7.3 Stato d possesso.....	pag.39
7.4. Vincoli ed oneri giuridici.....	pag.39

7.4.1. Atti di asservimento urbanistico .....	pag.39
7.4.2. Trascrizioni.....	pag.43
7.4.3 Iscrizioni.....	pag.43
7.5. Attuali e precedenti proprietari.....	pag.45
7.5.1. Attuali proprietari.....	pag.45
7.5.2. Precedenti proprietari.....	pag.45
7.6. Pratiche edilizie e situazione urbanistica.....	pag.46
7.6.1.Pratiche edilizie.....	pag.46
7.6.2. Situazione urbanistica.....	pag.49
8.Giudizi di conformità.....	pag.49
8.1 Conformità urbanistica.....	pag.49
8.2. Conformità catastale.....	pag.50
8.3 Corrispondenza dati catastali/atto.....	pag.50
9.Descrizione della zona.....	pag.51
9.1. Descrizione dettagliata.....	pag.51
9.2. Consistenza.....	pag.51
9.3. Valori di mercato.....	pag.52
9.4. Accertamento del canone di locazione.....	pag.52
9.5.Conclusioni.....	pag.54
10. Valore di vendita giudiziaria.....	pag.55
Allegati.....	pag.57

---

## **1. INCARICO**

La sottoscritta Ing. Anna Bonanno, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n.4855, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, a seguito di istanza presentata dal Curatore Fallimentare dr. Gianluca Vindigni, con provvedimento del 04/12/2019

viene nominata C.T.U. dall' Ill.mo G.D. dott.ssa Manuela Elburgo, per la stima al valore di mercato dei beni immobiliari acquisiti al fallimento.

## **2. PREMESSA**

Per una migliore individuazione dei beni si è ritenuto suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti tre lotti:

Lotto n.1: immobile per civile abitazione, sito a Padova, in Riviera Tito Livio N.53.

Lotto n.2: garage, sito a Padova, in Via Croce Rossa n.118.

Lotto n.3: di immobile per uso magazzino, sito a Padova, in Via Croce Rossa n.118.

## **Fallimento N. 127/2019**

### **LOTTO 01**

**PALAZZETTO CIELO E TERRA PER CIVILE ABITAZIONE SITO A PADOVA**

**RIVIERA TITO LIVIO N. 53**

### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota di 100/100 di \_\_\_\_\_, di immobile per civile abitazione, sito a Padova, in Riviera Tito Livio N.53.

L'immobile si sviluppa su una superficie commerciale di mq 264,35 senza poggiolo, garage di 69,00 mq di superficie lorda. Trattasi di un palazzo cielo-terra costituito da ingresso, un ripostiglio, un servizio igienico-lavanderia, un garage al piano terra, un vano al secondo piano e accessori, due vani al terzo piano e accessori, soffitta al quarto piano. Due cantine al piano interrato.

Identificazione catastale:

- Foglio 127 particella 26 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.690,11 Euro, indirizzo catastale: Riviera Tito Livio n.53, piano: 2-3-4; intestato a [redacted]  
Coerenze: a nord distacco e part.25, est ed ovest distacco e copertura , sud vano scala sub.13, distacco e part.27.
- Foglio 127 particella 26 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 58,41 Euro, indirizzo catastale: Riviera Tito Livio n.53, piano T; intestato a [redacted]  
Coerenze: a nord corridoio e il sub.25 di altra ditta, a est con Via del Padovanino, a ovest con atrio e vano scale comuni (sub.13).
- Foglio 127 particella 26 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 60 mq, rendita 471,01 Euro, indirizzo catastale: Riviera Tito Livio n.53, piano: T; intestato a [redacted]  
Coerenze: a nord con il sub.25, a est con Via del Padovanino, a ovest con il sub.9.
- Foglio 127 particella 26 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 85,37 Euro, indirizzo catastale: Riviera Tito Livio n.53, piano: S1; intestato a [redacted]  
Coerenze: a nord con il terrapieno, ad est e sud terrapieno e vano scale (sub.13).
- Foglio 127 particella 26 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: [redacted]

Riviera Tito Livio n.53, piano S1; intestato a

Coerenze: a nord con il terrapieno, ad est e sud terrapieno e vano scale  
( sub.13).

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 264,35**
  
- Consistenza commerciale garage: **Mq 27,60**
  
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 846.700,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 846.700,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 846.700,00 - €. 127.000,00 = €. 719.700,00**

(settecentodiciannovemilasettecentoeuro)

### **3.3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Si è constatato che l'immobile è occupato in comodato d'uso

il sopralluogo in data 16/12/2019.

### **3.4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

#### *3.4.1 Trascrizioni pregiudizievoli*

TRASCRIZIONE a Favore del 23/03/2007 Reg. Particolare 8291 Registro Generale 15293 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 30036/10451 del 19/03/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE a Favore del 23/03/2007 Reg. Particolare 8291 Registro Generale 15294 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 30036/10451 del 19/03/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 28/12/2207 Reg. Particolare 35314 Registro Generale 66812 Pubblico Ufficiale Pietrantoni Fabrizio Rep. N. 97020/18852 del 18/12/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE a favore del 28/12/2207 Reg. Particolare 35336 Registro Generale 66843 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 254861/32612 del 20/12/2007 atto tra vivi-Preliminare di Compravendita;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 31/12/2007 Reg. Particolare 3512 Registro Generale 67102 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 254885/32633 del 24/12/2007 atto tra vivi- Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 11/08/2008 Reg. Particolare 20921 Registro Generale 36438 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 256248/33517 del 01/08/2008 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 11/03/2009 Reg. Particolare 5364 Registro Generale 9341 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 31319/11296 del 03/03/2009 atto tra vivi -atto unilaterale d'obbligo edilizio;

TRASCRIZIONE Contro del 29/12/2009 Reg. Particolare 27973 Registro Generale 50043 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 258581/35099 del 18/12/2009 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 11/04/2012 Reg. Particolare 8969 Registro Generale 12538 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N. 77056/30409 del 03/04/2012 atto tra vivi -Trasformazione di società;

TRASCRIZIONE contro del 29/06/2012 Reg. Particolare 15795 Registro Generale 22185 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N. 40576/21853 del 27/06/2012 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 04/07/2013 Reg. Particolare 14183 Registro Generale 21213 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.42450/23115 del 24/06/2013 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 21/01/2014 Reg. Particolare 1440 Registro Generale 1834 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.79202/31761 del 30/12/2013 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 19/12/2016 Reg. Particolare 27912 Registro Generale 43230 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Padova Rep. N.6974/2016 del 22/11/2016 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 11/04/2012 Reg. Particolare 8969 Registro Generale 12538 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.77056/30409 del 03/04/2012 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 29/06/2012 Reg. Particolare 15795 Registro Generale 22185 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.40576/21853 del 27/06/2012 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 04/07/2013 Reg. Particolare 14183 Registro Generale 21213 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.42450/23115 del 24/06/2013 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 21/01/2014 Reg. Particolare 1440 Registro Generale 1834 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.79202/31761 del 30/12/2013 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 19/12/2016 Reg. Particolare 27912 Registro Generale 43230 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Padova Rep. N.6974/2016 del 22/11/2016 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 28/02/2019 Reg. Particolare 4737 Registro Generale 7811 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.10/2019 del 27/02/2019 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 28/02/2019 Reg. Particolare 4737 Registro Generale 7811 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.10/2019 del 27/02/2019 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 17/04/2020 Reg. Particolare 7815 Registro Generale 12084 Pubblico Ufficiale Tribunale di Padova Rep. N.127/2019 del 02/10/2019 atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento;

#### 3.4.2 *Iscrizioni pregiudizievoli*

ISCRIZIONI contro del 23/03/2007 Reg. Particolare 3901 Registro Generale 15295 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N.30037/10452 del 19/03/2007 ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

ANNOTAZIONE contro del 12/05/2007 Reg. Particolare 4744 Registro Generale 24544 Pubblico Ufficiale D'Angelo Maria Rep. N.21603 del 06/07/2004- Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ISCRIZIONI contro del 24/07/2007 Reg. Particolare 10091 Registro Generale 40598 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N.30276/10615 del 23/07/2007 annotazione a iscrizione-restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/01/2008 Reg. Particolare 613 Registro Generale 2548 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.254883/32631 del 24/12/2007 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/10/2008 Reg. Particolare 8674 Registro Generale 45834 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256499/33670 del 10/10/2008 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/10/2008 Reg. Particolare 8675 Registro Generale 45834 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256499/33670 del 10/10/2008 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 22/01/2009 Reg. Particolare 693 Registro Generale 2552 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256792/33871 del 05/12/2008 - Annotazione a iscrizione – Erogazione parziale;

ANNOTAZIONE contro del 03/12/2009 Reg. Particolare 9571 Registro Generale 46301 Pubblico Ufficiale Gaglione Angelo Rep. N.107282/1384 del 17/11/2009 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 04/02/2010 Reg. Particolare 867 Registro Generale 4594 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.258729/35205 del 27/01/2010 - Annotazione a iscrizione – Erogazione parziale;

ANNOTAZIONE contro del 03/03/2011 Reg. Particolare 1579 Registro Generale 7981 Pubblico Ufficiale Sicari Giuseppe Rep. N.1976/1411 del 25/02/2011 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 07/10/2011 Reg. Particolare 6268 Registro Generale 36937 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.76291/29929 del 28/09/2011 - Annotazione a iscrizione – cancellazione totale;

ISCRIZIONE contro del 27/06/2013 Reg. Particolare 3048 Registro Generale 20485 Pubblico Ufficiale Zecchinato Gallo Enrico Rep. N.140/105 del 21/06/2013 – ipoteca volontaria – cancellazione totale;

ISCRIZIONE contro del 24/11/2017 Reg. Particolare 7886 Registro Generale 45565 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.1888/7717 del 16/11/2017 – ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA – riscossione;

### **3.5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **3.5.1.Attuale proprietario:**

#### **3.5.2.Precedenti proprietari:**

La società \_\_\_\_\_ risulta proprietaria delle suddette particelle in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 21 dicembre 2002 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova, trascritto a Padova con nota in data 7 gennaio 2003 ai numeri \_\_\_\_\_. La società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ divenne proprietaria delle suddette particelle in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ effettuato con atto in data 21 dicembre 1993 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova, trascritto a Padova con nota in data 19 gennaio 1994 ai numeri \_\_\_\_\_. Delle originarie particelle 16 sub. 1,2,3, in forza d'acquisto dal Signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 21 gennaio 1991 n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

repertorio dottor Andrea Piovene Porto Godi, Notaio in Padova, trascritto a Padova con nota in data 7 Febbraio 1991 ai numeri

### **3.6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Padova e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

#### 3.5.1. Pratiche edilizie:

- 1) La [redacted] chiedeva in data 25 Febbraio 1988 la Concessione Edilizia per variante in data 25 Febbraio 1988 con atto avente numero di prot. [redacted]. Gran parte dell'edificio sarebbe stato demolito, comprese le scale, escludendo le facciate e i muri di confine. L'intervento prevedeva la ristrutturazione di un edificio esistente, rifacimento di una scala interna, il rifacimento della copertura. Il corpo verso Via Padovanino veniva ridotto in altezza mediante il rifacimento della copertura a terrazza. Cambio di destinazione del piano terra, da laboratorio a negozio e l'accorpamento del primo piano al nuovo negozio, riducendo la superficie residenziale.
- 2) La Commissione edilizia in data 17/02/1989 con atto avente prot. n. [redacted] esprimeva parere favorevole in merito alla summenzionata pratica edilizia.
- 3) La Concessione del 31 Marzo 1989 con atto n. di prot. [redacted] cui il Comune di Padova concedeva di procedere ai lavori di cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e residenziale al piano terra, ristrutturazione residenziale ai piani superiori, di realizzazione di una nuova terrazza e ampliamento dell'interrato decadde per mancato ritiro entro 120 gg. dalla notifica ai sensi dell'art.79 u.c. della L.R. 61/85.
- 4) La [redacted] chiedeva il 12/07/1990 con atto avente prot. n. [redacted] al Comune di Padova il riesame del progetto perché era scaduto il termine di ritiro della Concessione.

- 5) La \_\_\_\_\_ in data 12/07/1990 presentava la domanda per richiesta di rinnovo di tale Concessione, in considerazione anche delle norme tecniche di attuazione contenute nella Variante al P.R.G. per il Centro Storico, adottata con Delibera di C.C. n. 891 del 19/03/1990.
- 6) Il Comune di Padova concedeva alla \_\_\_\_\_ in data 05/02/1991 con atto avente n. di prot. \_\_\_\_\_ di procedere ai lavori di cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e residenziale al piano terra, ristrutturazione residenziale ai piani superiori, realizzazione di una terrazza ed ampliamento interrato ( riasse della Concessione Edilizia n.199/88 rilasciata in data 31/03/1989 e decaduta ai sensi dell' Art. 79 u.c. L.R. 61/85).
- 7) Il Comune di Padova vista la domanda presentata in data 7/03/1991 concedeva la variante, in data 23/01/1992 con atto avente prot. n. \_\_\_\_\_, alla \_\_\_\_\_, legalmente rappresentata dal Signor \_\_\_\_\_ di procedere ai lavori di cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e residenziale al piano terra, ristrutturazione residenziale ai piani superiori, realizzazione di una terrazza ed ampliamento interrato, (Variante Concessione edilizia n \_\_\_\_\_ del 5/02/1991) con cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, e ulteriori ristrutturazioni.
- 8) Il Comune di Padova vista la domanda presentata in data 10/06/92 concedeva la variante in data 12/12/1992 alla \_\_\_\_\_ di procedere ai lavori di cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale al primo piano, ristrutturazione residenziale agli altri piani al fine di ricavare un'unica unità residenziale, ed eliminazione ripostiglio al piano interrato. (Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del 5/02/91 e successiva variante in corso d'opera Prot. gen. \_\_\_\_\_ del 23/01/1992).
- 9) Il Comune di Padova vista la domanda presentata in data 19/04/93 e 06/08/93 concedeva la variante in data 25/11/93 con prot. n. \_\_\_\_\_ alla società \_\_\_\_\_ di procedere ai lavori di ristrutturazione commerciale al piano primo e ristrutturazione residenziale ai piani superiori.

10) Il Comune di Padova autorizzava in data 14/06/1994 con atto avente n. di prot. \_\_\_\_\_, avendo accertato che le opere erano state eseguite in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ del 5/02/1991 e le successive varianti del 23/01/1992, del 12/12/1992 e del 25/11/1993 l'Agibilità dell'immobile sito in Riviera Tito Livio, 53 censito in catasto mapp.26 F.127 secondo le seguenti destinazioni:

PIANO INTERRATO: CANTINA

PIANO TERRA: GARAGE- RIPOSTIGLIO

PIANO PRIMO: UFFICIO COMMERCIALE

TRATTANDOSI DI UNA UNITA' AD USO COMMERCIALE.

AGIBILITA' PARZIALE LIMITATTAMENTE AI PIANI INTERRATO – TERRA - PRIMO.

11) In data 07/11/97 prot. \_\_\_\_\_ il Comune di Padova Settore Edilizia Privata comunicava avvio di procedimento amministrativo per opere abusive consistente nella costruzione di un muro di dimensioni di mt. 4,00 e altezza mt 1,35.

12) Successivamente in data 01/12/2000 prot. n. \_\_\_\_\_ la società \_\_\_\_\_ chiedeva la concessione edilizia in sanatoria per il muro oggetto di un procedimento amministrativo, realizzato in Via del Padovanino, ed eretto a ridosso del pannello di vetro che costituiva il parapetto del confinante.

13) In data 24/01/2000 prot \_\_\_\_\_ la società \_\_\_\_\_ presentava DIA prot. n. \_\_\_\_\_ in variante alla concessione edilizia per modifiche impianti ed opere interne.

14) In data 17/05/2000 prot. \_\_\_\_\_ la società \_\_\_\_\_ presentava variante alla DIA di cui appunto precedente, consistente in modifica del servizio al secondo piano e spostamento della porta su lato strada.

15) In data 27/02/2002 con atto avente prot.reg. n. \_\_\_\_\_ la società \_\_\_\_\_ chiedeva abilità parziale limitata ai piani secondo, terzo e soffitta .

### **3.6.1 Situazione urbanistica:**

In base al vigente strumento urbanistico: in forza di delibera DGR N.962 del 18-02-1983 e successive varianti, l'immobile ricade nella Zona del Centro Storico.

#### Art. 9 ZONA DEL CENTRO STORICO

Per la Zona del Centro Storico, definita da perimetro nelle planimetrie del Piano degli Interventi in scala 1:5000, valgono le previsioni stabilite nelle planimetrie del Piano degli Interventi, in scala 1:1000, della serie B (ex B1 e B2), nonché le Norme Tecniche di Attuazione di cui alla parte III delle Norme Tecniche di Attuazione; valgono inoltre tutte le altre norme tecniche non in contrasto con la suddetta parte III.

### **3.7 GIUDIZI DI CONFORMITA':**

La documentazione reperita presso il Dipartimento di edilizia del Comune di Padova, mi ha permesso di esprimere un giudizio in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato.

#### *3.7.1 Conformità urbanistica:*

All'esito del sopralluogo effettuato e sulla scorta della documentazione di progetto di cui alla DIA del 24/01/2000 Prot.302/2000, nonché della variante del 17/05/2000 prot. 2458/2000, non vi è corrispondenza tra le planimetrie autorizzate e lo stato di fatto. Si evidenzia, infatti:

- 1) che il piano primo non appartiene più a tale unità abitativa;
- 2) che l'immobile è dotato di abitabilità parziale prot.reg. n° 403/93 del 14/06/94;
- 3) che i piani secondo, terzo e soffitta sono sprovvisti di abitabilità, pur essendo conformi agli elaborati di progetto autorizzati.

Nelle pratiche edilizie sopra menzionate non si evince la dichiarazione di fine lavori della DIA e il certificato di collaudo.

Considerando che alla data del 14/06/1994 le unità del secondo piano, del terzo risultavano mancanti della posa dei pavimenti, delle porte interne, apparecchi sanitari e delle tinteggiature,

sarebbe possibile ultimare la pratica per il rilascio del certificato di agibilità, , presentando la documentazione necessaria.

Le modifiche interne tra cui l'eliminazione del piano primo si potranno sanare con una S.C.I.A..

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 516,00 Euro (Sanzione per modifiche interne)
- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 100,00 Euro
- Oneri professionali presuntivamente calcolati: 3.000,00 Euro

### *3.7.2 Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali dell'immobile corrispondono allo stato di fatto.

*3.7.3 Corrispondenza dati catastali/atto:* La particella 26 sub.9 del Catasto fabbricati deriva dalla particella 16 sub.9 che a sua volta deriva dalla particella 16 sub.1,2,3.

La particella 26 sub.11 del Catasto fabbricati deriva dalla particella 16 sub.11 che a sua volta deriva dalla particella 16 sub. numeri 1,2,3.

La particella 26 sub.14 del Catasto fabbricati deriva dalla particella 16 sub.14 che a sua volta deriva dalla particella 16 sub. numeri 4,6,7,8 ( derivanti dalla particella 16 sub. numeri 1,2,3).

La particella 26 sub.12 del Catasto Fabbricati deriva dalla particella 16 sub.12 che a sua volta deriva dalla particella 16 sub. numeri 1,2,3.

La particella 26 sub.10 del Catasto Fabbricati deriva dalla particella 16 sub.10 che a sua volta deriva dalla particella 16 sub. numeri 1,2,3.

BENE IN PADOVA IN RIVIERA TITO LIVIO n°53

**IMMOBILE per civile abitazione**

di cui al punto A

**3.8. Descrizione della zona:**

L'immobile è ubicato nel centro storico della città in Riviera Tito Livio, via ben servita dai trasporti pubblici.

Servizi: Fermata bus e metro a pochi metri dall'immobile.

**3.9. Descrizione dettagliata:**

Il fabbricato nel 1939 (epoca delle planimetrie catastali) era costituito secondo quanto riportato negli atti depositati al Comune, da un laboratorio- negozio al piano terra e da alloggi ai piani superiori. Nel 1980 il piano primo, utilizzato per scopi commerciali, fu collegato al piano terra. Il piano secondo e terzo invece furono utilizzati per uso residenziale. L'edificio non era di interesse storico architettonico, ed era inserito in un gruppo di fabbricati già presenti nei catasti, Napoleonico del 1811, Austriaco nel 1838, Italiano del 1866. Oggi è un palazzetto cielo-terra, oggetto di varie ristrutturazioni dagli anni novanta sino ad ora. Si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano interrato vi sono due locali adibiti a cantina. Al piano terra si trova l'ingresso con vano scala ( area comune), il vano ascensore, un ripostiglio, un servizio igienico-lavanderia, un garage accessibile con basculante elettrico da Via del Padovanino. Il primo piano non appartiene più a tale unità immobiliare. Al secondo piano vi è il salotto con poggiolo, cucina con ripostiglio e accessorio. Al piano terzo due camere da letto e accessori.

L'abitazione è stata ristrutturata rispettando la tipologia di palazzetto d'epoca, valorizzando e recuperando alcuni particolari come ad esempio le travi a vista sul solaio della camera da letto e della mansarda. Al piano terra nello spazio a destinazione residenziale e al piano secondo nella zona living, i pavimenti sono costituiti dal terrazzo alla veneziana, nelle camere da letto si trova pavimento in legno. I bagni sono rivestiti in marmo. I gradini del vano scala sono rivestiti in marmo e le pareti hanno una tinteggiatura effetto marmorino. Gli infissi in legno sono dotati di vetrocamera, tutte le porte interne sono in legno.

Si evidenzia che l'atrio-vano scala identificato catastalmente al sub.13, è area comune, ma visto che sia l'unico accesso possibile all'appartamento, si considera ai fini estimativi.

#### **4. Classe Energetica:**

L'appartamento è dotato di una caldaia per l'impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti termici, come definiti dal D. Lgs. 192/2005, art. 2, comma 1, lett. 1-tricies, devono essere dotati di libretto di impianto registrato nel Catasto unico Regionale CIRCE, attivo dal 2 gennaio 2015, quindi anche gli impianti di raffrescamento estivo fissi di qualsiasi potenza utile.

Il nuovo attestato di prestazione energetica A.P.E., in vigore anche nella Regione del Veneto dal 1° ottobre 2015, prevede l'obbligo dell'indicazione del codice catasto dell'impianto termico registrato al CIRCE. Infatti per registrare un A.P.E. in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto".

riferisce durante il sopralluogo di non avere la documentazione relativa agli impianti. Si evidenzia che dall'ispezione dei luoghi è emerso che il primo piano, ha gli impianti in comune con l'immobile oggetto di suddetta relazione.

**4.1. Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: UNI 10750:2005

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Piano terra	72,71	x	50 %	=	36,35
Piano secondo	91,00	x	100 %	=	91,00
Piano terzo	91,00	x	100%	=	91,00
Soffitta	40,00	x	50 %	=	20,00
Poggiolo	5,00	x	30%	=	1,50
Cantina	49,00	x	50%	=	24,50
<b>Totale:</b>				=	<b>264,35</b>
Garage	69,00	x	40%	=	27,60

**4.2. Accessori:**

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, garage, poggioli) secondo il d.p.r. 138/98, la superficie va omogeneizzata alla superficie commerciale. La superficie dell'atrio è stata omogeneizzata al 50%, considerando che si tratti di un vano avente h=2,60 m, comune con l'edificio confinante, che di fatto viene usata esclusivamente da tale unità abitativa, di cui costituisce tra l'altro l'unico accesso.

**4.3. Valore di mercato:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Padova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate, ed inoltre Riviste specializzate nel settore. Oltre alle consueti indagini la ricerca è stata ampliata consultando valori di compravendita di immobili locati nella stessa zona dell'immobile forniti da Astalegale.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:	264,35 x € 2.900,00	= €. <b>766.615,00</b>
Valore superficie garage:	27,60 x € 2.900,00	= €. <b>80.040,00</b>
<hr/> <hr/>		<b>€. 846.655,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) :

Arrotondamento e/o aggiustamenti + **€. 45,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 846.700,00**

( ottocentoquarantaseimilasettecentoeuro)

Oneri tecnici professionali, di regolarizzazione urbanistica (ripristini allo stato autorizzato)

a carico della parte acquirente, stimati presuntivamente in **€. 3.100,00**

(tremilacentoeuro/00)

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 846.700,00**

(ottocentoquarantaseimilasettecentoeuro)

**4.4. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 127.005,00**

Arrotondamento e/o aggiustamenti - **€. 5,00** **€. 127.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 849.800,00 - €. 127.000,00 = €. 719.700,00**

( settecentodiciannovemilasettecentoeuro)

Padova, lì 30 Giugno 2021

IL TECNICO INCARICATO  
DOTT.ING. ANNA BONANNO

## **ALLEGATI LOTTO 01**

1. Verbale di sopralluogo del 16/12/2019
2. Planimetria Catastale foglio 127 particella 26 sub. 14 Scala 1:200 (appartamento)
3. Planimetria Catastale foglio 127 particella 26 sub. 9 Scala 1:200 (ripostiglio)
4. Planimetria Catastale foglio 127 particella 26 sub. 10 Scala 1:200 (garage)
5. Planimetria Catastale foglio 127 particella 26 sub. 11 Scala 1:200 (cantina)
6. Planimetria Catastale foglio 127 particella 26 sub. 12 Scala 1:200 ( cantina)
7. Mappa catastale scala 1:1000
8. Estratto di mappa scala 1:1000
9. Elaborato planimetrico scala 1:500
10. Visure catastali foglio 127 particella 26 sub. 14
11. Visure catastali foglio 127 particella 26 sub. 9
12. Visure catastali foglio 127 particella 26 sub. 10
13. Visure catastali foglio 127 particella 26 sub. 11
14. Visure catastali foglio 127 particella 26 sub. 12
15. Documentazione fotografica
16. Concessione edilizia prot. 10325/88 n.199
17. Planimetria (D.I.A prot. 2458/2000 )
18. Agibilità prot. 403/93
19. Atto di compravendita N° 224131
20. Ispezione ipotecaria

**Fallimento 127/2019**

**LOTTO 02**

**GARAGE SITO A PADOVA**

**IN VIA CROCE ROSSA N.118**

**5.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà di \_\_\_\_\_ la quota di 100/100, di immobile per uso garage, sito a Padova, in Via Croce Rossa n.118.

L'immobile si sviluppa su una superficie commerciale di mq 181,00 (calpestabile mq. 158,60).

Identificazione catastale:

- Foglio 94 particella 662 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 181,00 mq, rendita 514,13 Euro, indirizzo catastale: Via Croce Rossa n.118 piano S1; intestato a \_\_\_\_\_

Coerenze: a nord con terrapieno, a sud con cortile dal quale ha accesso, a est con area a parcheggio interno (subalterno 35), a ovest con magazzino (subalterni 31 e 32).

**5.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 54,30**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.300,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.900,00**

### **5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### 5.3.1. Atti di asservimento urbanistico:

Si segnala che la Concessione edilizia originaria, n° 180/86 prot. 14023/86, è stata rilasciata a condizione, fra le altre, di adempimento a quanto previsto dall'impegnativa unilaterale autenticata nelle firme il 25/02/1987 n° rep. 24129 Notaio Crivellari di Padova, debitamente registrata e trascritta;

successivamente, con scrittura privata autenticata, del 22/05/1989 n° Rep., in Notar Francesco Crivellari, reg. a Padova il 25/05/1989 n° serie 2, proprietaria dell'area censita al NCTR ai mappali n° 154 e 113 del foglio 94 *“si impegna per se ed aventi causa irrevocabilmente a trasferire prima del rilascio dell'abitabilità l'area a destinazione ad uso pubblico e precisamente:*

- *Striscia di terreno sita in via Croce Rossa facente parte dei mappali 154 e 113 (porzione) del foglio 94 della superficie complessiva di mq. 817,73 (catastali mq. 759,00)”.*

Tale atto annulla e sostituisce gli atti di vincoli autenticati rispettivamente in Notar Francesco Crivellari del 25/02/1987 n° 24129 rep., registrato a Padova in data 02/03/1987 n° 2473 A.P.ti e trascritto il 05/03/1987 ai numeri 6038/4410, e del Notaio Armando Crivellari in data 14/09/1988 n° 623640 Rep., registrato a Padova in data 16/09/1988 al n° 5825 A.P.ti e trascritto il 20/09/1988 ai numeri 23760/16502.

In tal senso si rimanda al paragrafo “5.5” delle pratiche edilizie ovvero alla cronistoria dei titoli abilitativi rilasciati per il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare di cui alla presente relazione.

5.3.2. Formalità pregiudizievoli:

*Trascrizioni:*

TRASCRIZIONE a Favore del 23/03/2007 Reg. Particolare 8291 Registro Generale 15293 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 30036/10451 del 19/03/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE a Favore del 23/03/2007 Reg. Particolare 8291 Registro Generale 15294 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 30036/10451 del 19/03/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 28/12/2007 Reg. Particolare 35314 Registro Generale 66812 Pubblico Ufficiale Pietrantonio Fabrizio Rep. N. 97020/18852 del 18/12/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE a favore del 28/12/2007 Reg. Particolare 35336 Registro Generale 66843 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 254861/32612 del 20/12/2007 atto tra vivi-Preliminare di Compravendita;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 31/12/2007 Reg. Particolare 3512 Registro Generale 67102 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 254885/32633 del 24/12/2007 atto tra vivi- Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 11/08/2008 Reg. Particolare 20921 Registro Generale 36438 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 256248/33517 del 01/08/2008 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 11/03/2009 Reg. Particolare 5364 Registro Generale 9341 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 31319/11296 del 03/03/2009 atto tra vivi -atto unilaterale d'obbligo edilizio;

TRASCRIZIONE Contro del 29/12/2009 Reg. Particolare 27973 Registro Generale 50043 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 258581/35099 del 18/12/2009 atto tra vivi -compravendita;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 11/04/2012 Reg. Particolare 8969 Registro Generale 12538 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N. 77056/30409 del 03/04/2012 atto tra vivi -Trasformazione di società;

TRASCRIZIONE contro del 29/06/2012 Reg. Particolare 15795 Registro Generale 22185 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N. 40576/21853 del 27/06/2012 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 04/07/2013 Reg. Particolare 14183 Registro Generale 21213 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.42450/23115 del 24/06/2013 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 21/01/2014 Reg. Particolare 1440 Registro Generale 1834 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.79202/31761 del 30/12/2013 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 19/12/2016 Reg. Particolare 27912 Registro Generale 43230 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Padova Rep. N.6974/2016 del 22/11/2016 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 11/04/2012 Reg. Particolare 8969 Registro Generale 12538 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.77056/30409 del 03/04/2012 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 29/06/2012 Reg. Particolare 15795 Registro Generale 22185 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.40576/21853 del 27/06/2012 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 04/07/2013 Reg. Particolare 14183 Registro Generale 21213 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.42450/23115 del 24/06/2013 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 21/01/2014 Reg. Particolare 1440 Registro Generale 1834 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.79202/31761 del 30/12/2013 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 19/12/2016 Reg. Particolare 27912 Registro Generale 43230 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Padova Rep. N.6974/2016 del 22/11/2016 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 28/02/2019 Reg. Particolare 4737 Registro Generale 7811 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.10/2019 del 27/02/2019 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 28/02/2019 Reg. Particolare 4737 Registro Generale 7811 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.10/2019 del 27/02/2019 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 17/04/2020 Reg. Particolare 7815 Registro Generale 12084 Pubblico Ufficiale Tribunale di Padova Rep. N.127/2019 del 02/10/2019 atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento;

*Iscrizioni pregiudizievoli:*

ISCRIZIONI contro del 23/03/2007 Reg. Particolare 3901 Registro Generale 15295 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N.30037/10452 del 19/03/2007 ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

ANNOTAZIONE contro del 12/05/2007 Reg. Particolare 4744 Registro Generale 24544 Pubblico Ufficiale D'Angelo Maria Rep. N.21603 del 06/07/2004- Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ISCRIZIONI contro del 24/07/2007 Reg. Particolare 10091 Registro Generale 40598 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N.30276/10615 del 23/07/2007 annotazione a iscrizione- restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/01/2008 Reg. Particolare 613 Registro Generale 2548 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.254883/32631 del 24/12/2007 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/10/2008 Reg. Particolare 8674 Registro Generale 45834 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256499/33670 del 10/10/2008 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/10/2008 Reg. Particolare 8675 Registro Generale 45834 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256499/33670 del 10/10/2008 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 22/01/2009 Reg. Particolare 693 Registro Generale 2552 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256792/33871 del 05/12/2008 - Annotazione a iscrizione – Erogazione parziale;

ANNOTAZIONE contro del 03/12/2009 Reg. Particolare 9571 Registro Generale 46301 Pubblico Ufficiale Gaglione Angelo Rep. N.107282/1384 del 17/11/2009 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 04/02/2010 Reg. Particolare 867 Registro Generale 4594 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.258729/35205 del 27/01/2010 - Annotazione a iscrizione – Erogazione parziale;

ANNOTAZIONE contro del 03/03/2011 Reg. Particolare 1579 Registro Generale 7981 Pubblico Ufficiale Sicari Giuseppe Rep. N.1976/1411 del 25/02/2011 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 07/10/2011 Reg. Particolare 6268 Registro Generale 36937 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.76291/29929 del 28/09/2011 - Annotazione a iscrizione – cancellazione totale;

ISCRIZIONE contro del 27/06/2013 Reg. Particolare 3048 Registro Generale 20485 Pubblico Ufficiale Zecchinato Gallo Enrico Rep. N.140/105 del 21/06/2013 – ipoteca volontaria – cancellazione totale;

ISCRIZIONE contro del 24/11/2017 Reg. Particolare 7886 Registro Generale 45565 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.1888/7717 del 16/11/2017 – ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA – riscossione;

#### **5.4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **5.4.1. Attuale proprietario:**

##### **5.4.2. Precedenti proprietari:**

La società \_\_\_\_\_ risulta proprietaria delle suddette particelle in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, codice fiscale: \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 21 dicembre 2002 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova, trascritto a Padova con nota in data 7 gennaio 2003 ai numeri \_\_\_\_\_. La società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, divenne proprietaria: delle originarie particelle 351 sub. n.21 e 24 in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, codice fiscale: \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 24 dicembre, 1999 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova trascritto a Padova con nota in data 30 dicembre 1999 ai numeri \_\_\_\_\_.

La società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, divenne proprietaria delle suddette particelle in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_, con sede in Padova, effettuato con atto in data 21 dicembre 1993 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova, trascritto a Padova con nota in data 19 gennaio 1994 ai numeri \_\_\_\_\_. La società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, divenne proprietaria dell'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari alla particella 662, in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, codice fiscale: \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 15 dicembre 1986 n. \_\_\_\_\_ di repertorio

dottor Francesco Crivellari, trascritto a Padova con nota in data 14 gennaio 1987 ai numeri

## **5.5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **5.5.1 Pratiche edilizie:**

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Padova e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

Per il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione si premette che:

1) Con istanza del 14/03/1986 la società \_\_\_\_\_, chiedeva il rilascio della Concessione edilizia per “nuovi lavori di costruzione di un edificio ad uso commerciale”;

2) Il Sindaco del comune di Padova, rilasciava in data 31/03/1987 la Concessione Edilizia n° 180/86 frattanto volturata alla società \_\_\_\_\_

3) Con istanza dell'8/07/1987, la Società \_\_\_\_\_, chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia in Variante a quella registrata al n° 180/86, che otteneva in data 25/10/1988.

4) In data 23/06/1989 veniva inoltrata richiesta di agibilità n° 176/1989; il Sindaco del Comune di Padova autorizzava l'agibilità in data 13/10/1989 prot. n° 41055/1989 dell'immobile sito in via Croce Rossa n° 18-20-22 e via San Crispino n° 1-3 censito in catasto al mappale 113-154 del foglio 94, con le seguenti destinazioni:

- Piano interrato: Cabina Enel-Garage – ripostiglio;
- Piano terra : Esposizione commerciale ;
- Piano primo: Esposizione commerciale;
- Piano Secondo Esposizione commerciale;

5) In data 15/09/1989 la società \_\_\_\_\_, trasmetteva Impegnativa unilaterale di cessione area al patrimonio Comunale e copia del frazionamento. Con tale scrittura privata autenticata, del 22/05/1989 n° \_\_\_\_\_, in Notar Francesco Crivellari, reg. a Padova il 25/05/1989 n° \_\_\_\_\_ serie 2, la Società \_\_\_\_\_, proprietaria dell'area censita al NCTR ai mappali n° 154 e 113 del foglio 94 *“si impegna per se ed aventi causa irrevocabilmente a trasferire prima del rilascio dell'abitabilità l'area a destinazione ad uso pubblico e precisamente:*

*- Striscia di terreno sita in via Croce Rossa facente parte dei mappali 154 e 113 (porzione) del foglio 94 della superficie complessiva di mq. 817,73 (catastali mq. 759,00)”.*

Tale atto annulla e sostituisce gli atti di vincoli autenticati rispettivamente in Notar Francesco Crivellari del 25/02/1987 n° \_\_\_\_\_, registrato a Padova in data 02/03/1987 n° \_\_\_\_\_ A.P.ti e trascritto il 05/03/1987 ai numeri \_\_\_\_\_, e del Notaio Armando Crivellari in data 14/09/1988 n° \_\_\_\_\_ registrato a Padova in data 16/09/1988 al n° \_\_\_\_\_ A.P.ti e trascritto il 20/09/1988 ai numeri \_\_\_\_\_

6)In data 13/10/1989 il comune di Padova, relativamente alla Concessione Edilizia 1076/41055/89 rilasciava l'agibilità per l'intero edificio;

7)In data 08/02/1990 la Società \_\_\_\_\_ chiedeva la Concessione edilizia per i “lavori di parziale ristrutturazione di edificio ad uso commerciale al secondo piano con aumento di una nuova unità commerciale”; il sindaco rilasciava la Concessione Edilizia n° 134/1990 in data 30/04/1990;

8)Il Sindaco del comune di Padova con nota n° 30564/90 del 11/08/1990 rilasciava l'agibilità per il piano secondo;

9) Con istanza del 04/05/1990 la Società \_\_\_\_\_ chiedeva il rilascio della Concessione edilizia per i “lavori di parziale ristrutturazione con formazione di una nuova unità ad uso commerciale” sull'immobile sito in via Croce Rossa n° 18, in catasto ai mappali 113-115-154 del foglio 94;

10) Il Sindaco autorizzava l'agibilità dell'immobile con nota n° 72778/90 del 13/12/1990, relativamente al piano primo-commerciale con esposizione – servizi. Trattasi di due unità ad uso commerciale (frazionamento di una unità esistente);

In particolare per gli immobili censiti in catasto fabbricati al foglio 94 mappale 662 sub 29, sub 31, sub 32 è altresì emerso che:

-Con istanza del 16/02/2001 ed integrazione del 17/4/2001 della Società visto l'atto di vincolo di destinazione di area a parcheggio, registrato e trascritto, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 N.A. del P.R.G., n° Rep. del 12/04/2001 in Notar Francesco Crivellari, il Dirigente del Settore Edilizia di privata del Comune di Padova concedeva la Sanatoria n° 881/2001 del 18/04/2001, "ai sensi dell'art. 97 III C. L.R. 27/06/1985 n° 61 riguardante il cambio di superficie commerciale destinata a parcheggio privato in due unità ad uso magazzino, intervento classificabile come ristrutturazione in assenza di concessione edilizia", sull'immobile sito in via Croce Rossa n° 118, censito al NCT foglio 94 mappale 113, con prescrizioni, fra le altre, di destinazione dei locali al piano seminterrato come locali accessori non abitabili e senza posti di lavoro in quanto l'art. 8 del D.P.R. 303/56 vieta l'utilizzo dei locali interrati ad abituale sede di lavoro.

#### **5.5.2. Situazione urbanistica:**

In base al vigente strumento urbanistico: in forza di delibera DGR N.962 del 18-02-1983 e successive varianti, l'immobile ricade nella Z.T.O. "ZONA POLIFUNZIONALE ARTIGIANALE- COMMERCIALE".

#### **5.6. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

La documentazione reperita presso il Dipartimento di edilizia del Comune di Padova, mi ha permesso di esprimere un giudizio in ordine alla regolarità amministrativa ed urbanistica del fabbricato.

*5.6.1. Conformità urbanistica:*

All'esito del sopralluogo si evidenzia che il subalterno 29 avente destinazione parcheggio interrato interno, è conforme alla planimetria dello stato attuale (tav. 1) di cui alla concessione in sanatoria 881/2001.

*5.6.2. Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali dell'immobile corrispondono allo stato dei luoghi.

*5.6.3. Conformità edilizia:*

Si rileva che agli atti del fascicolo visionato presso l'ufficio tecnico del Comune di Padova, è stato rinvenuto il certificato di Collaudo statico del 4/08/1989, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Padova in data 23/08/1989, che ai sensi della legge 1086/1971, collauda le strutture del fabbricato polifunzionale in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

*5.6.4. Corrispondenza dati catastali/atto:*

La particella 662 del Catasto Terreni deriva dalla particella 113 e comprende le particelle 154 (derivante dalla particella 40), 345 e 344 (entrambe derivanti dalla particella 113).

BENE IN PADOVA IN VIA CROCE ROSSA N.118

**GARAGE**

di cui al punto A

**6.Descrizione della zona:**

L'immobile si trova nel quartiere "Padova Uno", zona che dista circa 500 metri dalla zona Industriale di Padova. Zona urbanizzata a carattere principalmente direzionale/commerciale.

Servizi: Bus

**6.1. Descrizione dettagliata:**

L'immobile oggetto della presente relazione, ricade nel piano seminterrato di un fabbricato con struttura portante in cemento armato, costituito oltre che dal suddetto seminterrato da tre elevazioni fuori terra.

**6.2. Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: UNI 10750 : 2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	181,00	x	30 %	=	54,30
<b>Totale:</b>				=	<b>54,30</b>

Per quanto concerne la determinazione della superficie del garage secondo il d.p.r. 138/98, la superficie va computata nella misura del 30% della superficie, qualora non comunicante con i vani principali.

**6.3. Valore di mercato:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Padova, Agenzie immobiliari ed osservatori del

mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate, ed inoltre Riviste specializzate nel settore.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie garage: **54,30 x €. 1.000,00 = 54.300,00**

**54.300,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) : **€. 54.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.300,00**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.430,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.870,00**  
Arrotondamento e/o aggiustamenti + **€. 30,00** **€. 48.900,00**

Padova, lì 30 Giugno 2021

IL TECNICO INCARICATO  
DOTT.ING. ANNA BONANNO

**ALLEGATI LOTTO 02**

- 21. Verbale di sopralluogo del 16/12/2019
- 22. Planimetria Catastale foglio 94 particella 662 sub. 29 Scala 1:200 (garage)
- 23. Mappa catastale scala 1:1000
- 24. Elaborato planimetrico
- 25. Visure catastali Foglio 94 particella 662 sub. 29
- 26. Documentazione fotografica
- 27. Concessione 180/86
- 28. Sanatoria 881/2001
  - 28.1 Elaborati sanatoria
  - 28.2 Elaborati sanatoria
  - 28.3 Elaborati sanatoria
- 29. Atto di compravendita

**FALLIMENTO N.127/2019**

**LOTTO 03**

**MAGAZZINO SITO A PADOVA**

**IN VIA CROCE ROSSA N.118**

**7.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 100/100, di immobile per uso magazzino, sito a Padova, in Via Croce Rossa n.118.

Trattasi di un immobile costituito da due magazzini aventi complessivamente una superficie commerciale di mq. 353,00 e aventi la seguente identificazione catastale.

Identificazione catastale:

- Foglio 94 particella 662 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 161 mq, rendita 428,76 Euro, indirizzo catastale: Via Croce Rossa n.118 piano S1; intestato a \_\_\_\_\_
- Foglio 94 particella 662 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 155,76 Euro, indirizzo catastale: Via Croce Rossa n.118 piano S1; intestato a \_\_\_\_\_

Coerenze: a nord e ad ovest con terrapieno, a sud con sub. 30 e area manovra sub. 33, ad ovest con sub 29 (lotto 2 della presente relazione).

## **7.2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 105,90**
  
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.900,00**
  
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

## **7.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Atto di locazione stipulato il 15/07/2017 ha una durata di 6 anni, la cui data di scadenza è il 14/07/2023.

## **7.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### 7.4.1. Atti di asservimento urbanistico:

Si segnala che la Concessione edilizia originaria, n° 180/86 prot. 14023/86, è stata rilasciata a condizione, fra le altre, di adempimento a quanto previsto dall'impegnativa unilaterale autenticata nelle firme il 25/02/1987 n° rep. 24129 Notaio Crivellari di Padova, debitamente registrata e trascritta;

successivamente, con scrittura privata autenticata, del 22/05/1989 n° \_\_\_\_\_, in Notar Francesco Crivellari, reg. a Padova il 25/05/1989 n° \_\_\_\_\_ serie 2, la Società \_\_\_\_\_, proprietaria dell'area censita al NCTR ai mappali n° 154 e 113 del foglio 94 "*si impegna per se ed aventi causa irrevocabilmente a trasferire prima del rilascio dell'abitabilità l'area a destinazione ad uso pubblico e precisamente:*

- *Striscia di terreno sita in via Croce Rossa facente parte dei mappali 154 e 113 (porzione) del foglio 94 della superficie complessiva di mq. 817,73 (catastali mq. 759,00)”.*

Tale atto annulla e sostituisce gli atti di vincoli autenticati rispettivamente in Notar Francesco Crivellari del 25/02/1987 n° 24129 rep., registrato a Padova in data 02/03/1987 n° 2473 A.P.ti e trascritto il 05/03/1987 ai numeri 6038/4410, e del Notaio Armando Crivellari in data 14/09/1988 n° 623640 Rep., registrato a Padova in data 16/09/1988 al n° 5825 A.P.ti e trascritto il 20/09/1988 ai numeri 23760/16502.

In tal senso si rimanda al paragrafo “6.5” delle pratiche edilizie ovvero alla cronistoria dei titoli abilitativi rilasciati per il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare di cui alla presente relazione.

#### *7.4.2. Formalità pregiudizievoli*

##### *Trascrizioni:*

TRASCRIZIONE a Favore del 23/03/2007 Reg. Particolare 8291 Registro Generale 15293 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 30036/10451 del 19/03/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE a Favore del 23/03/2007 Reg. Particolare 8291 Registro Generale 15294 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 30036/10451 del 19/03/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 28/12/2207 Reg. Particolare 35314 Registro Generale 66812 Pubblico Ufficiale Pietrantoni Fabrizio Rep. N. 97020/18852 del 18/12/2007 atto tra vivi-Compravendita;

TRASCRIZIONE a favore del 28/12/2207 Reg. Particolare 35336 Registro Generale 66843 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 254861/32612 del 20/12/2007 atto tra vivi-Preliminare di Compravendita;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 31/12/2007 Reg. Particolare 3512 Registro Generale 67102 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 254885/32633 del 24/12/2007 atto tra vivi- Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 11/08/2008 Reg. Particolare 20921 Registro Generale 36438 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 256248/33517 del 01/08/2008 atto tra vivi- Compravendita;

TRASCRIZIONE Contro del 11/03/2009 Reg. Particolare 5364 Registro Generale 9341 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N. 31319/11296 del 03/03/2009 atto tra vivi -atto unilaterale d'obbligo edilizio;

TRASCRIZIONE Contro del 29/12/2009 Reg. Particolare 27973 Registro Generale 50043 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N. 258581/35099 del 18/12/2009 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 11/04/2012 Reg. Particolare 8969 Registro Generale 12538 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N. 77056/30409 del 03/04/2012 atto tra vivi -Trasformazione di società;

TRASCRIZIONE contro del 29/06/2012 Reg. Particolare 15795 Registro Generale 22185 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N. 40576/21853 del 27/06/2012 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 04/07/2013 Reg. Particolare 14183 Registro Generale 21213 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.42450/23115 del 24/06/2013 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 21/01/2014 Reg. Particolare 1440 Registro Generale 1834 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.79202/31761 del 30/12/2013 atto tra vivi - compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 19/12/2016 Reg. Particolare 27912 Registro Generale 43230 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Padova Rep. N.6974/2016 del 22/11/2016 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE a favore e contro del 11/04/2012 Reg. Particolare 8969 Registro Generale 12538 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.77056/30409 del 03/04/2012 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 29/06/2012 Reg. Particolare 15795 Registro Generale 22185 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.40576/21853 del 27/06/2012 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 04/07/2013 Reg. Particolare 14183 Registro Generale 21213 Pubblico Ufficiale Caracciolo Mario Rep. N.42450/23115 del 24/06/2013 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 21/01/2014 Reg. Particolare 1440 Registro Generale 1834 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.79202/31761 del 30/12/2013 atto tra vivi – compravendita;

TRASCRIZIONE contro del 19/12/2016 Reg. Particolare 27912 Registro Generale 43230 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Padova Rep. N.6974/2016 del 22/11/2016 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 28/02/2019 Reg. Particolare 4737 Registro Generale 7811 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.10/2019 del 27/02/2019 atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili;

TRASCRIZIONE contro del 17/04/2020 Reg. Particolare 7815 Registro Generale 12084 Pubblico Ufficiale Tribunale di Padova Rep. N.127/2019 del 02/10/2019 atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento;

#### 7.4.3 Iscrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI contro del 23/03/2007 Reg. Particolare 3901 Registro Generale 15295 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N.30037/10452 del 19/03/2007 ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

ANNOTAZIONE contro del 12/05/2007 Reg. Particolare 4744 Registro Generale 24544 Pubblico Ufficiale D'Angelo Maria Rep. N.21603 del 06/07/2004- Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ISCRIZIONI contro del 24/07/2007 Reg. Particolare 10091 Registro Generale 40598 Pubblico Ufficiale Cardarelli Franco Rep. N.30276/10615 del 23/07/2007 annotazione a iscrizione- restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/01/208 Reg. Particolare 613 Registro Generale 2548 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.254883/32631 del 24/12/2007 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/10/2008 Reg. Particolare 8674 Registro Generale 45834 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256499/33670 del 10/10/2008 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 17/10/2008 Reg. Particolare 8675 Registro Generale 45834 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256499/33670 del 10/10/2008 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 22/01/2009 Reg. Particolare 693 Registro Generale 2552 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.256792/33871 del 05/12/2008 - Annotazione a iscrizione – Erogazione parziale;

ANNOTAZIONE contro del 03/12/2009 Reg. Particolare 9571 Registro Generale 46301 Pubblico Ufficiale Gaglione Angelo Rep. N.107282/1384 del 17/11/2009 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 04/02/2010 Reg. Particolare 867 Registro Generale 4594 Pubblico Ufficiale Crivellari Francesco Rep. N.258729/35205 del 27/01/2010 - Annotazione a iscrizione – Erogazione parziale;

ANNOTAZIONE contro del 03/03/2011 Reg. Particolare 1579 Registro Generale 7981 Pubblico Ufficiale Sicari Giuseppe Rep. N.1976/1411 del 25/02/2011 - Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE contro del 07/10/2011 Reg. Particolare 6268 Registro Generale 36937 Pubblico Ufficiale Fassanelli Giorgio Rep. N.76291/29929 del 28/09/2011 - Annotazione a iscrizione – cancellazione totale;

ISCRIZIONE contro del 27/06/2013 Reg. Particolare 3048 Registro Generale 20485 Pubblico Ufficiale Zecchinato Gallo Enrico Rep. N.140/105 del 21/06/2013 – ipoteca volontaria – cancellazione totale;

ISCRIZIONE contro del 24/11/2017 Reg. Particolare 7886 Registro Generale 45565 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. N.1888/7717 del 16/11/2017 – ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA – riscossione;

## **7.5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **7.5.1 Attuale proprietario:**

### **7.5.2 Precedenti proprietari:**

La società \_\_\_\_\_, risulta proprietaria delle suddette particelle in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, codice fiscale: \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 21 dicembre 2002 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova, trascritto a Padova con nota in data 7 gennaio 2003 ai numeri \_\_\_\_\_. La società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, divenne proprietaria: delle originarie particelle 351 sub. n.21 e 24 in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_

con sede in Padova, codice fiscale: \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 24 dicembre, 1999 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova trascritto a Padova con nota in data 30 dicembre 1999 ai numeri \_\_\_\_\_.

La società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, divenne proprietaria delle suddette particelle in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, effettuato con atto in data 21 dicembre 1993 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, Notaio in Padova, trascritto a Padova con nota in data 19 gennaio 1994 ai numeri \_\_\_\_\_. La società \_\_\_\_\_, con sede in Padova, divenne proprietaria dell'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari alla particella 662, in forza d'acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Padova, codice fiscale: \_\_\_\_\_, effettuato con atto in data 15 dicembre 1986 n. \_\_\_\_\_ di repertorio dottor Francesco Crivellari, trascritto a Padova con nota in data 14 gennaio 1987 ai numeri \_\_\_\_\_.

## **7.6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.6.1 Pratiche edilizie:**

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Padova e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

Per il fabbricato in cui ricadono gli immobili si premette che:

- 1) Con istanza del 14/03/1986 la società \_\_\_\_\_ chiedeva il rilascio della Concessione edilizia per “nuovi lavori di costruzione di un edificio ad uso commerciale”;
- 2) Il Sindaco del comune di Padova, rilasciava in data 31/03/1987 la Concessione Edilizia n° 180/86 frattanto volturata alla società \_\_\_\_\_

3) Con istanza dell'8/07/1987, la Società \_\_\_\_\_ chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia in Variante a quella registrata al n° 180/86, che otteneva in data 25/10/1988.

4) In data 23/06/1989 veniva inoltrata richiesta di agibilità n° 176/1989; il Sindaco del Comune di Padova autorizzava l'agibilità in data 13/10/1989 prot. n° 41055/1989 dell'immobile sito in via Croce Rossa n° 18-20-22 e via San Crispino n° 1-3 censito in catasto al mappale 113-154 del foglio 94, con le seguenti destinazioni:

- Piano interrato: Cabina Enel-Garage – ripostiglio;
- Piano terra : Esposizione commerciale ;
- Piano primo: Esposizione commerciale;
- Piano Secondo Esposizione commerciale;

5) In data 15/09/1989 la società \_\_\_\_\_ trasmetteva Impegnativa unilaterale di cessione area al patrimonio Comunale e copia del frazionamento. Con tale scrittura privata autenticata, del 22/05/1989 n° 35832 Rep., in Notar Francesco Crivellari, reg. a Padova il 25/05/1989 n° 3436 serie 2, la Società \_\_\_\_\_ proprietaria dell'area censita al NCTR ai mappali n° 154 e 113 del foglio 94 *“si impegna per se ed aventi causa irrevocabilmente a trasferire prima del rilascio dell'abitabilità l'area a destinazione ad uso pubblico e precisamente:*

*- Striscia di terreno sita in via Croce Rossa facente parte dei mappali 154 e 113 (porzione) del foglio 94 della superficie complessiva di mq. 817,73 (catastali mq. 759,00)”.*

Tale atto annulla e sostituisce gli atti di vincoli autenticati rispettivamente in Notar Francesco Crivellari del 25/02/1987 n° 24129 rep., registrato a Padova in data 02/03/1987 n° 2473 A.P.ti e trascritto il 05/03/1987 ai numeri 6038/4410, e del Notaio Armando Crivellari in data 14/09/1988 n° 623640 Rep., registrato a Padova in data 16/09/1988 al n° 5825 A.P.ti e trascritto il 20/09/1988 ai numeri 23760/16502.

- 6) In data 13/10/1989 il comune di Padova, relativamente alla Concessione Edilizia 1076/41055/89 rilasciava l'agibilità per l'intero edificio;
- 7) In data 08/02/1990 la Società chiedeva la Concessione edilizia per i "lavori di parziale ristrutturazione di edificio ad uso commerciale al secondo piano con aumento di una nuova unità commerciale"; il sindaco rilasciava la Concessione Edilizia n° 134/1990 in data 30/04/1990;
- 8) Il Sindaco del comune di Padova con nota n° 30564/90 del 11/08/1990 rilasciava l'agibilità per il piano secondo con destinazione commerciale di due unità (per frazionamento di una unità esistente);
- 9) Con istanza del 04/05/1990 la Società chiedeva il rilascio della Concessione edilizia per i "lavori di parziale ristrutturazione con formazione di una nuova unità ad uso commerciale" sull'immobile sito in via Croce Rossa n° 18, in catasto ai mappali 113-115-154 del foglio 94;
- 10) Il Sindaco autorizzava l'agibilità dell'immobile con nota n° 72778/90 del 13/12/1990, relativamente al piano primo-commerciale con esposizione – servizi. Trattasi di due unità ad uso commerciale (frazionamento di una unità esistente);

In particolare per gli immobili censiti in catasto fabbricati al foglio 94 mappale 662 sub 29, sub 31, sub 32 è altresì emerso che:

-Con istanza del 16/02/2001 ed integrazione del 17/4/2001 della Società visto l'atto di vincolo di destinazione di area a parcheggio, registrato e trascritto, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 N.A. del P.R.G., n° Rep. del 12/04/2001 in Notar Francesco Crivellari, il Dirigente del Settore Edilizia di privata del Comune di Padova concedeva la Sanatoria n° 881/2001 del 18/04/2001, "ai sensi dell'art. 97 III C. L.R. 27/06/1985 n° 61 per il cambio di superficie commerciale destinata a parcheggio privato in due unità ad uso magazzino, intervento classificabile come ristrutturazione in assenza di concessione edilizia", sull'immobile sito in via Croce Rossa n° 118, censito al NCT foglio 94 mappale 113, con

prescrizioni, fra le altre, di destinazione dei locali al piano seminterrato come locali accessori non abitabili e senza posti di lavoro in quanto l'art. 8 del D.P.R. 303/56 vieta l'utilizzo dei locali interrati ad abituale sede di lavoro.

#### **7.6.2 Situazione urbanistica:**

In base al vigente strumento urbanistico: in forza di delibera DGR N.962 del 18-02-1983 e successive varianti, l'immobile ricade nella Z.T.O. "ZONA POLIFUNZIONALE ARTIGIANALE- COMMERCIALE".

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

La documentazione reperita presso il Dipartimento di edilizia del Comune di Padova, mi ha permesso di esprimere un giudizio in ordine alla regolarità amministrativa ed urbanistica del fabbricato.

#### *8.1. Conformità urbanistica:*

Si premette che dagli atti della Concessione Edilizia 180/86 in variante del 25/10/1988, la porzione del fabbricato ricadente al piano seminterrato, lato Sud - ovest era destinata a parcheggio privato interno,(estesa mq. 289,31). Successivamente tale area è stata individuata successivamente dai subalterni catastali 30, 31, 32 e 33 ( area comune di manovra).

All'esito del sopralluogo è emerso che il subalterno 32 (costituente un'unica entità) è stato posto in comunicazione col subalterno 31, mediante la demolizione di un tramezzo divisorio(lato nord) ed analogamente è stato demolito il tramezzo (lato nord) del subalterno 30. Allo stato di fatto si è rilevato anche che nel sub.32 non è presente il bagno.

Per quanto sopra, si rilevano difformità in relazione alla planimetria dello stato attuale – tav 1 di cui agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria 881/2001.

Tali difformità possono essere urbanisticamente regolarizzate mediante la presentazione di un progetto con procedura di SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività).

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per opere edili (realizzazione di un tramezzo lato nord per delimitare il subalterno 30 ) presuntivamente calcolati: 1.000,00 Euro
- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 100,00 Euro
- Oneri professionali presuntivamente calcolati: 2.000,00 Euro

#### 8.2. *Conformità catastale:*

In conseguenza delle accertate difformità urbanistiche di cui sopra, la situazione catastale può essere regolarizzata mediante procedura Docfa.;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: 800,00 Euro Docfa

#### 8.3. *Conformità edilizia:*

Si rileva che agli atti del fascicolo visionato presso l'ufficio tecnico del Comune di Padova, è stato rinvenuto il certificato di Collaudo statico del 4/08/1989, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Padova in data 23/08/1989, che ai sensi della legge 1086/1971, collauda le strutture del fabbricato polifunzionale in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima.

#### 8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:*

La particella 662 del Catasto Terreni deriva dalla particella 113 e comprende le particelle 154 (derivante dalla particella 40), 345 e 344 (entrambe derivanti dalla particella 113).

BENE IN PADOVA IN VIA CROCE ROSSA N.118

**MAGAZZINO**

di cui al punto A

**9.Descrizione della zona:**

L'immobile si trova nel quartiere "Padova Uno" zona che dista circa 500 metri dalla zona Industriale di Padova. Zona urbanizzata a carattere principalmente direzionale/commerciale.

Servizi: Bus

**9.1.Descrizione dettagliata:**

L'immobile oggetto della presente relazione, ricade nel piano seminterrato di un fabbricato con struttura portante in cemento armato, costituito oltre che dal suddetto seminterrato da tre elevazioni fuori terra.

**9.2. Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Magazzino sub.31	181,00	x	30 %	=	54,30
Magazzino sub.32	172,00	x	30%	=	51,60
<b>Totale:</b>				=	<b>105,90</b>

Per quanto concerne la determinazione della superficie del garage secondo il d.p.r. 138/98, la superficie va computata nella misura del 30% della superficie, qualora non comunicante con i vani principali.

### **9.3. Valore di mercato:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Padova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate, ed inoltre Riviste specializzate nel settore.

### **Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie magazzini: **105,90 x € 1.000,00 = € 105.900,00**

### **9.4. Accertamento del canone di locazione:**

Al fine di verificare la congruità la sottoscritta opera come segue:

1) Sono state effettuate ricerche di mercato presso operatori del settore immobiliare, riviste specializzate, rete internet, Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. L'esito delle ricerche ha evidenziato che per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in

oggetto, alla data della stipulazione del contratto, i canoni di locazione possono essere così riassunti:

- Magazzini di 300,00 mq commerciali €/anno 6.000,00 (ovvero €/mese 500,00);

2) A supporto delle valutazioni di cui sopra, la ricerca del più probabile valore di locazione dell'immobile può essere effettuato tramite Stima per capitalizzazione.

La capitalizzazione de redditi è l'operazione matematico- finanziaria che determina l'aumentare del capitale ovvero il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per il saggio di capitalizzazione. Il reddito netto è dato dal reddito lordo dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietario. Il reddito lordo  $R_l$  dell'immobile non è altro che l'affitto annuale, le spese in detrazione sono state stimate del 25% del reddito lordo. Il saggio di rendimento considerando la tipologia dell'immobile e il rendimento per investimenti di tipo economico desunto per via comparativa è pari a 0,035.

$$V_m = R_n : r = (R_l - S) : r ;$$

$V_m$  = valore di mercato;

$R_n$  = reddito netto;

$S$  = Spese che incidono sul  
reddito lordo;

$r$  = saggio di rendimento

0,035;

Il saggio di rendimento  $r$  si è assunto pari a 0,035.

Avendo stimato un valore di mercato dell'immobile pari a €. **105.900,00**.

Applicando un procedimento inverso si ha che:

$$R_n = V_m \times r = €. 105.900,00 \times 0,035 = €. 3.706,50 ;$$

Considerato che il reddito lordo risulti pari a:

$$Rl = Rn + S;$$

$$S = 0,25 \times Rl;$$

$$Rl (1 - 0,25) = \text{€} . 3.076,50;$$

Si ha dunque che il reddito lordo ovvero il canone di locazione annuo risulta pari:

$$Rl = \text{€} . 4.942,00 ;$$

1) Il valore determinato mediante Stima per Capitalizzazione è pari a:

$$\text{€} . 4.942,00 / \text{anno} (\text{€} . 412,00 / \text{mese circa}).$$

2) Il canone di locazione considerando il più probabile valore di mercato risulta pari a:

$$\text{€} 6.000,00 / \text{anno circa} (\text{€} . 500,00 / \text{mese}).$$

3) Il canone percepito dalla \_\_\_\_\_ :

$$\text{€} . 6.000,00 / \text{anno} (\text{€} . 500,00 / \text{mese}).$$

## 9.5. Conclusioni

Avendo utilizzato due metodi, per determinare il più probabile valore di mercato del canone di locazione, ed avendo ottenuto da come si evidenzia valori prossimi, si procede ad un'operazione di media.

Pertanto si ha che il più probabile di mercato del canone di locazione è pari a:

**€ 5.472,00 /anno (€. 456,00 /mese circa)**

Pertanto a fronte del canone percepito / pari a €.6.000,00/anno (€.500,00/mese),  
la scrivente può concludere, che tale canone è congruo .

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) : **€. 105.900,00**

Arrotondamento e/o aggiustamenti **+€. 100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.000,00**

( centoseimilaeuro)

Oneri tecnici professionali, di regolarizzazione urbanistica (ripristini allo stato autorizzato)

a carico della parte acquirente, stimati presuntivamente in **€. 3.900,00**

(tremilanovecentoeuro/00)

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**

( centoseimilaeuro)

#### **10.VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria: ( **€. 106.000,00 x 0,15** ) = **€. 15.900,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato  
di fatto e di diritto in cui si trova: ( €. **106.000,00** - €. **15.900,00** ) = €. **90.100,00**  
Arrotondamento e/o aggiustamenti - €. **100,00** €. **90.000,00**  
( novantamilaeuro)

Padova, lì 30 Giugno 2021

IL TECNICO INCARICATO  
DOTT.ING. ANNA BONANNO

### **ALLEGATI LOTTO 03**

- 30. Verbale di sopralluogo del 16/12/2019
- 31. Planimetria Catastale foglio 94 particella 662 sub. 31 Scala 1:200 (magazzino)
- 32. Planimetria Catastale foglio 94 particella 662 sub. 32 Scala 1:200 (magazzino)
- 33. Mappa catastale scala 1:2000
- 34. Elaborato planimetrico 1:500
- 35. Visure catastali Foglio 94 particella 662 sub. 31
- 36. Visure catastali Foglio 94 particella 662 sub. 32
- 37. Concessione 180/86
- 38. Sanatoria 881/2001
  - 1. Elaborati sanatoria
  - 2. Elaborati sanatoria
  - 3. Elaborati sanatoria
- 39. Documentazione fotografica
- 40. Planimetria stato di fatto lotto 03
- 41. Atto di compravendita
- 42. Atto di locazione