

Tribunale di Rovigo
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 1/2023



Procedimento Unitario n. r.g. 26-1/2022

Sentenza n. 1/2023

Rep. n. 1/2023

Giudice Delegato: **dott. ssa BENEDETTA BARBERA**

Curatore: **dott. ANDREA ANDRIOTTO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
Capannone artigianale
Immobile residenziale/laboratorio

data 23/05/2023

aggiornamento del **10/08/2023**

Esperto alla stima: **Ing. Luca Costanzo**

Codice fiscale: CST LCU 65P07 H620I

Partita IVA: 00999370299

Studio in: 45100 Rovigo – Via Einaudi 24

Telefono: 0425 404000

Mobile: 348 38 36 027

Email: luca@studiocostanzo.com

Pec: costanzo.luca@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

1. Quota e tipologia del diritto

1 /1 - Piena proprietà

██████████ con sede in MONTAGNANA (PD) - P.IVA ██████████

Lotto: UNICO

Dati Catastali – Catasto fabbricati Comune di CASALE DI SCODOSIA

Intestazione: ██████████ Sede in MONTAGNANA (PD) P.IVA ██████████

- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 7** VIA MARTINELLE Piano S1 - Dati di classamento Rendita: Euro 403,46, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 186 mq Dati di superficie Totale: 180 mq
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 8** VIA MARTINELLE Piano T - Dati di classamento Rendita: Euro 527,41 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 222 mq Dati di superficie Totale: 230 mq
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 9** VIA MARTINELLE Piano S1-T-1 - Dati di classamento Rendita: Euro 464,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani Dati di superficie Totale: 198 mq Totale escluse aree scoperte: 189 mq
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 10** VIA MARTINELLE Piano S1-T-1 - Dati di classamento Rendita: Euro 464,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani Dati di superficie Totale: 196 mq Totale escluse aree scoperte: 187 mq
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 11** VIA MARTINELLE Piano T - Dati di classamento Rendita: Euro 4.693,04 Categoria D/7

Totale generale Catasto Fabbricati

Totale immobili: 5 Rendita: euro 6.553,53 Vani: 12,0 Superficie: 408 mq

A tali immobili competono quote di spettanza di:

- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 5 bcnc**
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 6 bcnc**

Dati Catastali – Catasto Terreni

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CASALE DI SCODOSIA (B877) (PD)

- **Foglio 8 Particella 725 di mq 3030 Ente Urbano**

CONFINI:

Nord mappale 503, est scolo consorziale, sud mappale 506, ovest strada via Martinelle

Categoria:

**BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: UNITA' AD USO PRODUTTIVO E RESIDENZIALE
CON LABORATORIO**

2. Stato di possesso

Appartamento di Via Martinelle n. 162/A (Fig. 8 part. 725 sub. 9) + 1/2 indistinto del garage (Fig. 8 part. 725 sub. 7) dati in locazione alla sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]: contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Este il 14/09/2018 al n. 002480-serie 3T, della durata di anni 5 (cinque) decorrenti dal 01/09/18 al 31/08/2023 e rinnovabile automaticamente alla prima scadenza alle medesime condizioni; canone annuo di euro 3.840,00 (euro 320,00/mese).

Si evidenzia che il contratto di locazione ha per oggetto l'abitazione identificata al sub. 9 mentre quello effettivamente occupato dalla sig.ra [REDACTED] è identificato con il sub 10.

Sono state prodotte documentazioni che attestano un pagamento da parte della conduttrice sig.ra [REDACTED] di euro 18.000 a titolo di caparra confirmatoria con riferimento ad un contratto preliminare di compravendita del 10/04/2017 (che risulta non trascritto né registrato) relativo all'appartamento sub 10 e al garage sub 7. Poiché la promissaria acquirente dichiara che il contratto non è andato a buon fine, la medesima richiede lo storno del doppio dell'importo della caparra confirmatoria versata quale riconoscimento di canoni anticipati, che quindi coprirebbero i canoni di affitto da versare fino al 2028. Il sottoscritto non entra nel merito della validità ed opponibilità di tali documentazioni sulle quali si esprimerà il Curatore o il legale della procedura.

Capannone di Via Martinelle (Fig. 8 part. 725 sub. 11) occupato in locazione da soc. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]: Contratto di locazione ad uso artigianale, registrato a Este il 13/01/2023 n. 00102-serie 3T, della durata di anni 6 (sei) decorrenti dal 01/12/2022 al 30/11/2028 rinnovato tacitamente di anno in anno; canone annuo di locazione euro 9.840,00 (euro 820,00/mese).

Gli appartamenti di cui alle part. 725 sub. 9 e sub. 10 risultano già oggetto di locazione ultranovennale di cui atti notaio Lipari del 14.03.2008 rep. 133198/27797 – rep. 133199/27798 trascritti ad Este in data 27/03/2008 ai numeri rispettivamente di RG 1771 e RP 1078 - RG 1173 e RP 1080. Il garage, il laboratorio e il capannone, di cui rispettivamente alle part. 725 sub. 7-8-11, risultano anch'essi già oggetto di locazione ultranovennale di cui atto notaio Lipari del 14.03.2008 rep. 133200/27799 trascritto ad Este in data 27/03/2008 ai numeri di RG 1772 e di RP 1079.

Dalle informazioni assunte dal Curatore relativamente a questi contratti di locazione ultranovenali risulta che non vengono più corrisposti i canoni e sono da considerarsi non più attivi in quanto in parte superati da contratti di locazione più recenti aventi ad oggetto gli stessi immobili.

3. Prezzo

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 304.575,50

Valore che si arrotonda ad: € 304.000,00

Nell'ipotesi in cui il futuro acquirente non abbia diritto ad incassare i canoni di affitto dell'appartamento fino alla ultima scadenza del 31/08/2028 il valore complessivo per l'intero lotto risulta pari a: € 283.902,00

Valore che si arrotonda ad: € 283.900,00

Beni in CASALE DI SCODOSIA (PD)
VIA Martinelle, 162

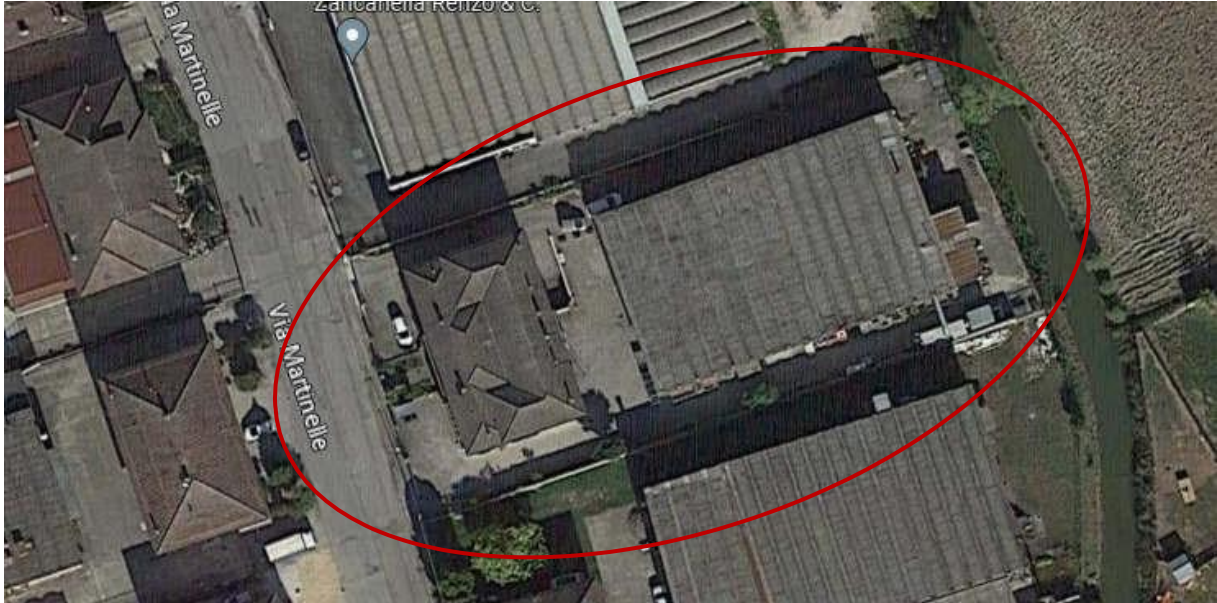
Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' 1/1 di

UNITA' AD USO PRODUTTIVO E RESIDENZIALE CON LABORATORIO E AREA CORTILIVA

Estratto immagine Google Maps



UNITA' A DESTINAZIONE PRODUTTIVA/RESIDENZIALE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Denominazione: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Dati Catastali – Catasto fabbricati Comune di CASALE DI SCODOSIA (PD)

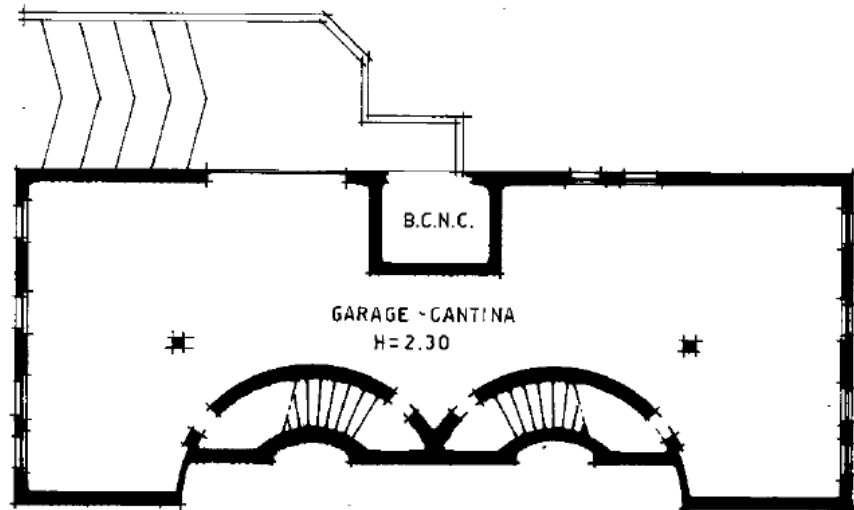
Intestazione: [REDACTED] CF [REDACTED]

Dati Catastali – Catasto fabbricati Comune di CASALE DI SCODOSIA VIA MARTINELLE

Intestazione: [REDACTED] Sede in MONTAGNANA (PD) P.IVA [REDACTED]

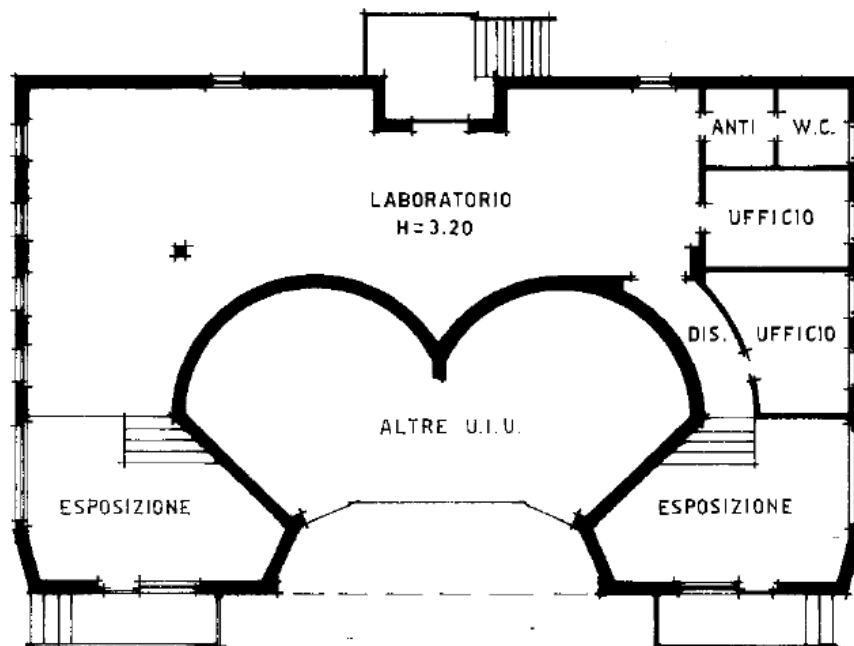
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 7**, Piano S1, Dati di classamento Rendita: Euro 403,46, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 186 mq Dati di superficie Totale: 180 mq. Derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2006 Pratica n. PD0055729 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLI- NEAMENTO MAPPE (n. 9656.3/2006).

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



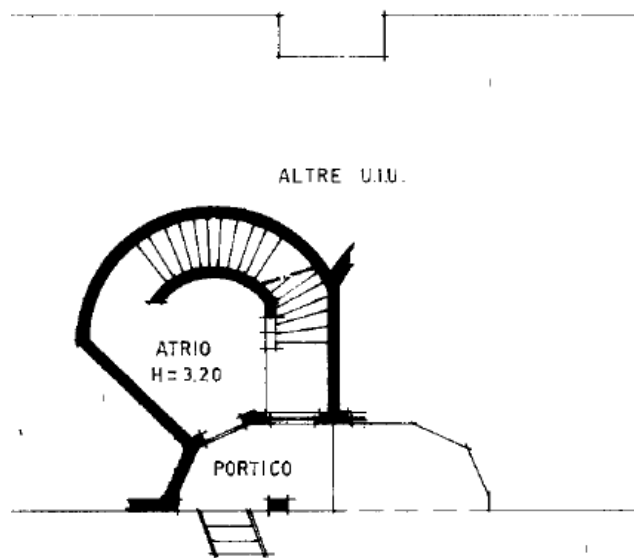
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 8**, Piano T, Dati di classamento Rendita: Euro 527,41 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 222 mq Dati di superficie Totale: 230 mq derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2006 Pratica n. PD0055729 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9657.4/2006).

PIANTA PIANO TERRA

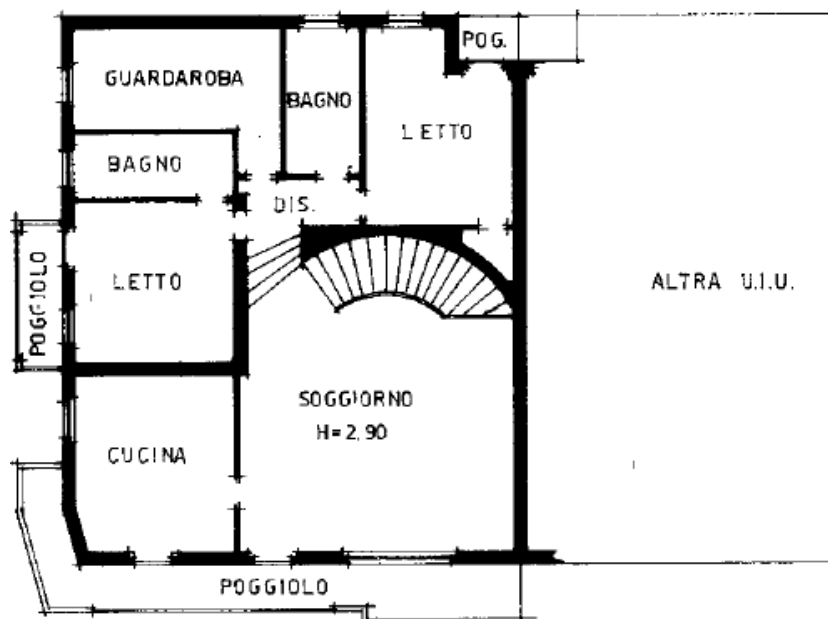


- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 9**, Piano T-1°, Dati di classamento Rendita: Euro 464,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani Dati di superficie Totale: 198 mq - Totale escluse aree scoperte: 189 mq. Derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2006 Pratica n. PD0055729 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9658.5/2006).

PIANTA PIANO TERRA

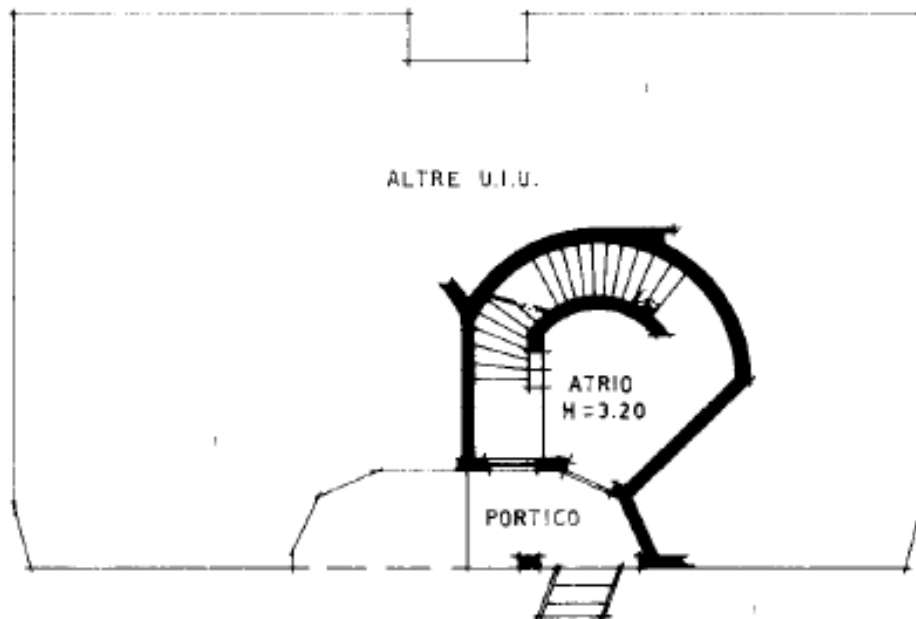


PIANTA PIANO PRIMO

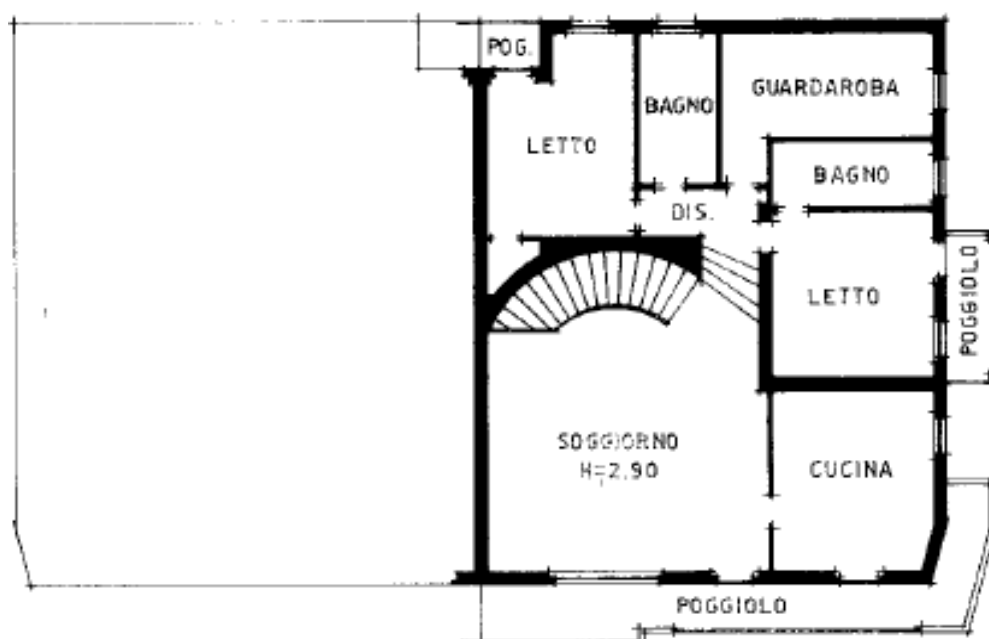


- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 10**, Piano T-1°, Dati di classamento Rendita: Euro 464,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani Dati di superficie Totale: 196 mq - Totale escluse aree scoperte: 187 mq. Derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2006 Pratica n. PD0055729 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9659.6/2006).

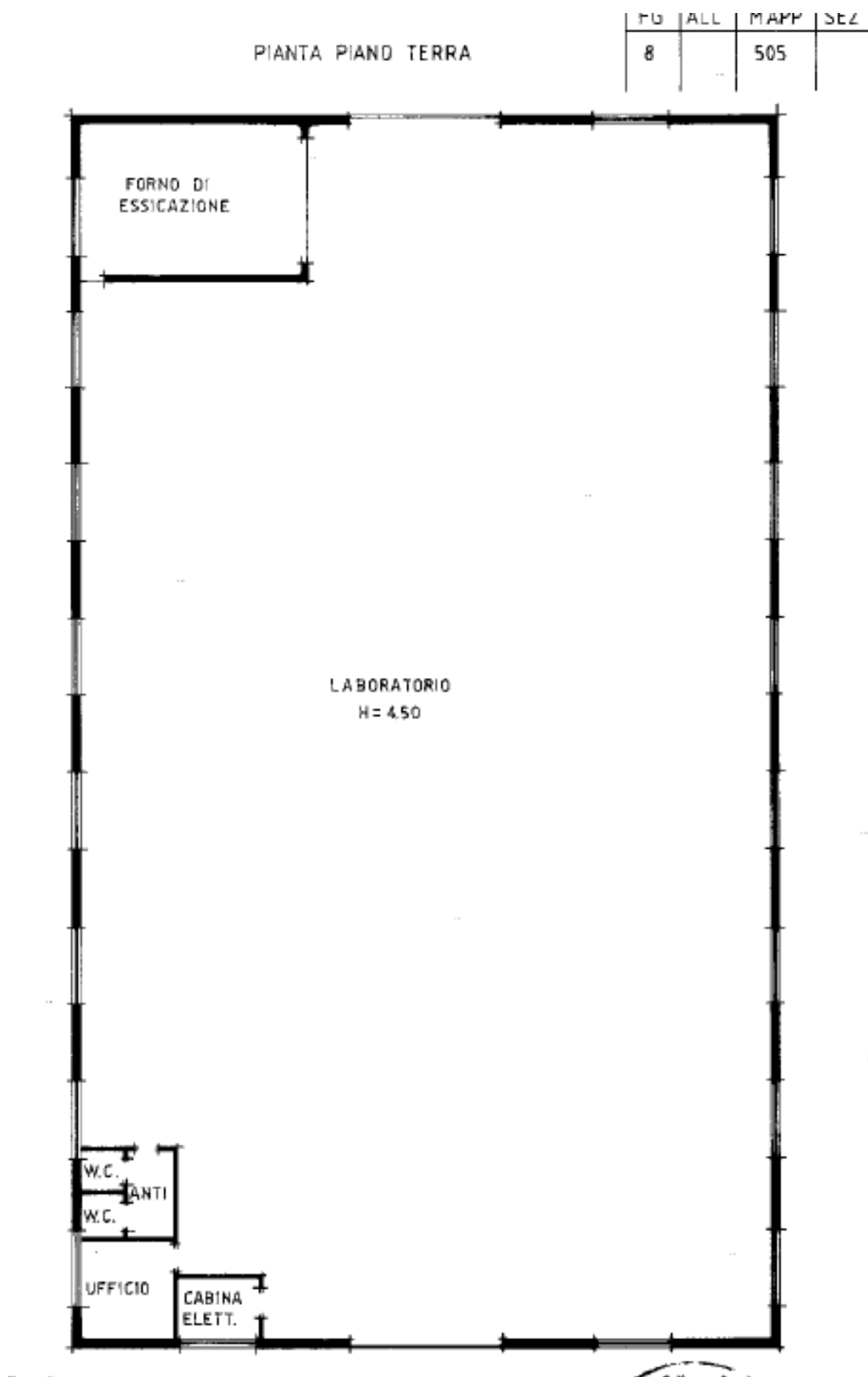
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 11**, Piano T, Dati di classamento Rendita: Euro 4.693,04 Categoria D/7. derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2006 Pratica n. D0055729 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9660.7/2006)



Per tutti: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/04/1993, prot. n. 3778

Totale generale Catasto Fabbricati

Totale immobili: 5 Rendita: euro 6.553,53 Vani: 12,0 Superficie: 408 mq

A tali immobili competono quote di spettanza di:

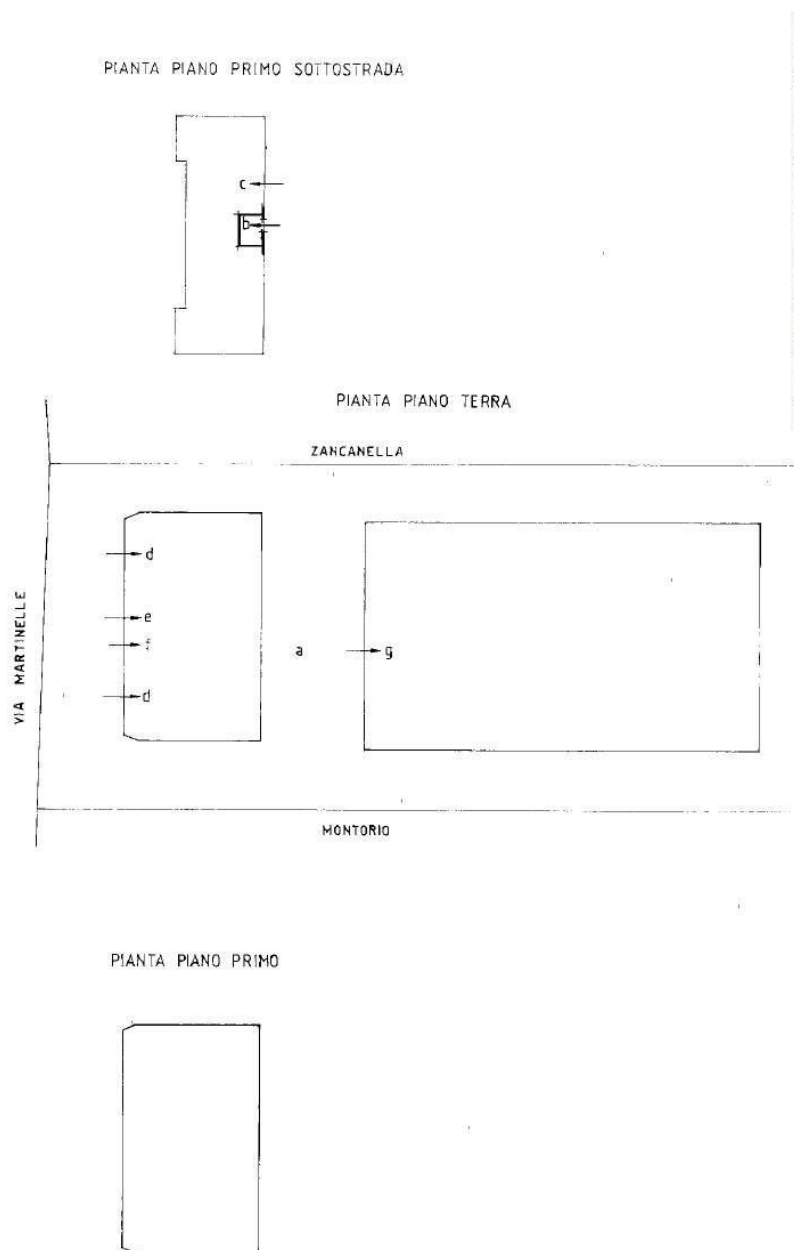
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 5 bcnc**
- **Foglio 8 Particella 725 Subalterno 6 bcnc**

Dati Catastali – Catasto Terreni

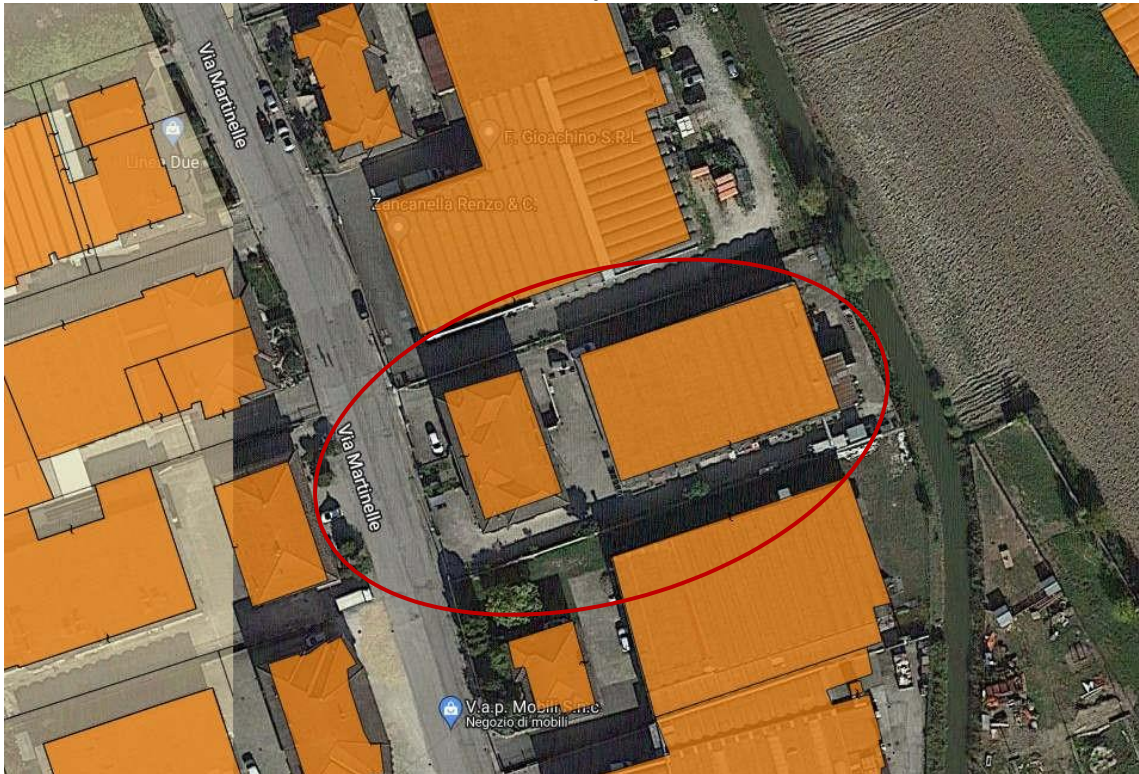
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CASALE DI SCODOSIA (B877) (PD)

- **Foglio 8 Particella 725 di mq 3030 Ente Urbano**

ELABORATO PLANIMETRICO



Estratto DI MAPPA dal portale STIMATRIX.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



REGOLARITA' CATASTALE:

sono presenti alcune difformità che il sottoscritto non ha ritenuto di regolarizzare in quanto non comportano variazioni di consistenza e di rendita, consistendo essenzialmente in variazioni interne. Nella planimetria catastale del sub. 11, all'interno del capannone è ancora indicato il vecchio forno di essiccazione che è stato demolito ed i locali bagni/spogliatoi sono realizzati diversamente; sul fronte est è presente un manufatto a struttura metallica, utilizzato come camera di essiccazione del legno, abusivo da demolire. Le forometrie delle finestre del capannone non sono corrispondenti con quelle dello stato realizzato. Il tutto è regolarizzabile al Catasto Fabbricati con la redazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie.

Conformità catastale:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale, che sarà ottenuta con presentazione di DOCFA aggiornati. Vedansi addebiti previsti in cap .8.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Fabbricati costruiti per esigenze produttive-artigianali con annesse residenze, il tutto inserito in zona urbanistica con insediamenti produttivi analoghi (capannoni e abitazioni) in traversa della arteria principale di entrata al paese.

3. STATO DI POSSESSO:

Appartamento di Via Martinelle n. 162/A (Fg. 8 part. 725 sub. 9) + 1/2 indistinto del garage (Fg. 8 part. 725 sub. 7) dati in locazione alla sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]: contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Este il 14/09/2018 al n. 002480-serie 3T, della durata di anni 5 (cinque) decorrenti dal 01/09/18 al 31/08/2023 e rinnovabile automaticamente alla prima scadenza alle medesime condizioni; canone annuo di euro 3.840,00 (euro 320,00/mese).

Si evidenzia che il contratto di locazione ha per oggetto l'abitazione identificata al sub. 9 mentre quello effettivamente occupato dalla sig.ra [REDACTED] è identificato con il sub 10.

Sono state prodotte documentazioni che attestano un pagamento da parte della conduttrice sig.ra [REDACTED] di euro 18.000 a titolo di caparra confirmatoria con riferimento ad un contratto preliminare di compravendita del 10/04/2017 (che risulta non trascritto né registrato) relativo all'appartamento sub 10 e al garage sub 7. Poiché la promissaria acquirente dichiara che il contratto non è andato a buon fine, la medesima richiede lo storno del doppio dell'importo della caparra confirmatoria versata quale riconoscimento di canoni anticipati, che quindi coprirebbero i canoni di affitto da versare fino al 2028. Il sottoscritto non entra nel merito della validità ed opponibilità di tali documentazioni sulle quali si esprimerà il Curatore o il legale della procedura.

Capannone di Via Martinelle (Fg. 8 part. 725 sub. 11) occupato in locazione da [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]: Contratto di locazione ad uso artigianale, registrato a Este il 13/01/2023 n. 00102-serie 3T, della durata di anni 6 (sei) decorrenti dal 01/12/2022 al 30/11/2028 rinnovato tacitamente di anno in anno; canone annuo di locazione euro 9.840,00 (euro 820,00/mese).

Gli appartamenti di cui alle part. 725 sub. 9 e sub. 10 risultano già oggetto di locazione ultranovennale di cui atti notaio Lipari del 14.03.2008 rep. 133198/27797 – rep. 133199/27798 trascritti ad Este in data 27/03/2008 ai numeri rispettivamente di RG 1771 e RP 1078 - RG 1173 e RP 1080.

Il garage, il laboratorio e il capannone, di cui rispettivamente alle part. 725 sub. 7-8-11, risultano anch'essi già oggetto di locazione ultranovennale di cui atto notaio Lipari del 14.03.2008 rep. 133200/27799 trascritto ad Este in data 27/03/2008 ai numeri di RG 1772 e di RP 1079.

Dalle informazioni assunte dal Curatore relativamente a questi contratti di locazione ultranovennali non vengono più corrisposti i canoni di affitto e sono da considerarsi non più attivi in quanto in parte superati da contratti di locazione più recenti aventi ad oggetto gli stessi immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Con verifiche del 20/02/2023 e 30/05/2023, dalla documentazione ipo-catastale in atti risultano formalizzate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato:

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2008 - Registro Particolare 1078 Registro Generale 1771
Pubblico ufficiale LIPARI ANNA MARIA Repertorio 133198/27797 del 14/03/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in CASALE DI SCODOSIA(PD)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2008 - Registro Particolare 1079 Registro Generale 1772
Pubblico ufficiale LIPARI ANNA MARIA Repertorio 133200/27799 del 14/03/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in CASALE DI SCODOSIA(PD)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2008 - Registro Particolare 1080 Registro Generale 1773
Pubblico ufficiale LIPARI ANNA MARIA Repertorio 133199/27798 del 14/03/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in CASALE DI SCODOSIA (PD)

Non vi è certezza che i tre contratti di locazione ultranovennali di cui sopra siano ancora attivi, dalle visure ipotecarie aggiornate non risultano annotazioni.

Dalle informazioni assunte dal Curatore relativamente a questi contratti di locazione ultranovennali non vengono più corrisposti i canoni di locazione e sono da considerarsi non più attivi in quanto in parte superati da contratti di locazione più recenti aventi ad oggetto gli stessi immobili.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare (come da bando, potrebbero risultare a cura e spese dell'acquirente):**4.2.1 Iscrizioni:**

ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2020 - Registro Particolare 413 Registro Generale 3192
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1641 del 14/07/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CASALE DI SCODOSIA(PD)
FAVORE DEUTSCHE BANK SPA Capitale € 271.606,72 Totale € 350.000,00
Grava sui mappali oggetto della presente.

ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 708 Registro Generale 5509
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1885 del 14/09/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CASALE DI SCODOSIA(PD)
a favore BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO

Capitale € 171.442,19 Totale € 171.442,19
Grava sui mappali oggetto della presente.

4.2.2 *Pignoramenti:*
Non rilevate

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
TRASCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 2116 Registro Generale 3015
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1/2023 del 17/01/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in CASALE DI SCODOSIA (PD)

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Este - eseguito in data:
30/05/2023

4.3 **Misure Penali**
Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, per cui non si conosce la classe energetica degli stessi, che comunque, date le caratteristiche degli immobili e delle componenti edilizie si presume essere in classe G.

Altre informazioni: si evidenzia la presenza di locazioni ultranovennali come meglio descritte al 4.1.1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

██████████ Sede in CASALE DI SCODOSIA (PD) - (CF ██████████)

Dal 22/06/2021 ad oggi: ██████████ Sede in CASALE DI SCODOSIA (PD)

Atto del 22/06/2021 Pubblico ufficiale VAUDANO

FULVIO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 80819 -

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata

con Modello Unico n. 2701.1/2021 Reparto PI di ESTE

in atti dal 05/07/2021

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/07/2021 - Registro Particolare 2701 Registro Generale 3767

Dal 07/11/2005 al 22/6/21: ██████████.Sede in CASALE DI SCODOSIA (PD)

Atto del 07/11/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO PONZI Sede MONSELICE (PD) Repertorio n. 122439 - UU

Sede ESTE (PD) Registrazione Volume 1 n. 1720 registrato in data 24/11/2005 -

VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 2212.1/2006 - Pratica n. PD0030017 in atti dal 10/02/2006

Dal 27/12/1993 al 7/11/05: SEDITAL S.P.A. Sede in CASALE DI SCODOSIA (PD)

Atto del 27/12/1993 Pubblico ufficiale DI SANTE Sede MONSELICE (PD) Repertorio n. 44479 - UR Sede

ESTE (PD) Registrazione n. 209 registrato in data 25/03/1994 - TRASF SOC Voltura n.

5162.1/1994 - Pratica n. 329115 in atti dal 29/10/2001

TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/1994 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1316

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T. Comunale di CASALE DI SCODOSIA, al fine di verificare la conformità urbanistica il tecnico dell'ufficio tecnico ha reperito le pratiche e titoli edilizi di seguito elencati:

- Licenza Edilizia n. 3145 del 12/11/75 per costruzione capannone pratica n. 142/14
- Agibilità n. 142/14 prot. 3145 del 30/12/77 (unica agibilità presente, nonostante le diverse pratiche edilizie formalizzate)
- Concessione Edilizia n. 215 prot. 456 del 11./02/78 per ampliamento capannone
- Conc. Edilizia n. 559 del 02/05/80 per costruzione fabbricato bifamiliare con sottostante laboratorio
- Conc. Edilizie n. 1001 del 06/11/81, n. 1016 del 22/03/82 e n. 1565 del 18/02/84, tutte relative a recinzioni sui vari lati del lotto
- Conc. Edilizia n. 1599 del 19/5/84 cambio intestazione della C.E. n. 559/80 e modifiche al fabbricato ad uso abitazione bifamiliare con sottostante laboratorio;
- Conc. Edilizia n. 94/3711 del 26/04/1994 – prat. edilizia n. 279/31 prot. n. 93/0128: variante alla C.E. n. 559 del 2/5/1980 relativa al fabbricato ad uso abitazione bifamiliare, con sottostante laboratorio e successiva C.E. n. 1599 del 19/5/1984 per variante e cambio intestazione - A Sanatoria art. 97 L.R. 61/85.
- Conc. Edilizia 98/4798 del 06/08/1998 per Ristrutturazione laboratorio artigianale e spostamento ubicazione silos. Nel fascicolo della presente pratica edilizia c'è il solo Avviso di Rilascio della C.E. n. 98/4798 e la Denuncia di Inizio Lavori del 14/04/1999 prot. 2864 del 17/04/1999.

Per gli immobili in questione non risultano agli atti presso gli uffici comunali altri certificati di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Le pratiche edilizie risultano aggiornate e conformi al reale stato dei luoghi per entrambi i fabbricati, relativamente alle loro dimensioni planimetriche e volumetriche.

Sono presenti alcune difformità prospettiche sanabili relative alle forometrie del fabbricato ad uso produttivo (capannone).

Sul fronte est del capannone è presente un abuso, molto probabilmente non sanabile ai sensi del DPR 380/01 e quindi da demolire, relativo ad un manufatto a struttura metallica, in quanto risulta a vista non conforme strutturalmente alle normative vigenti in materia.

Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

Costi per la regolarizzazione:

Per la predisposizione delle pratiche amministrative relative alla sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale si prevede un costo di **€ 7.000** forfetario, comprensivo di spese tecniche e per tutti i rilievi, degli oneri comunali, sanzioni ed eventuali costi per demolizioni o ripristini.

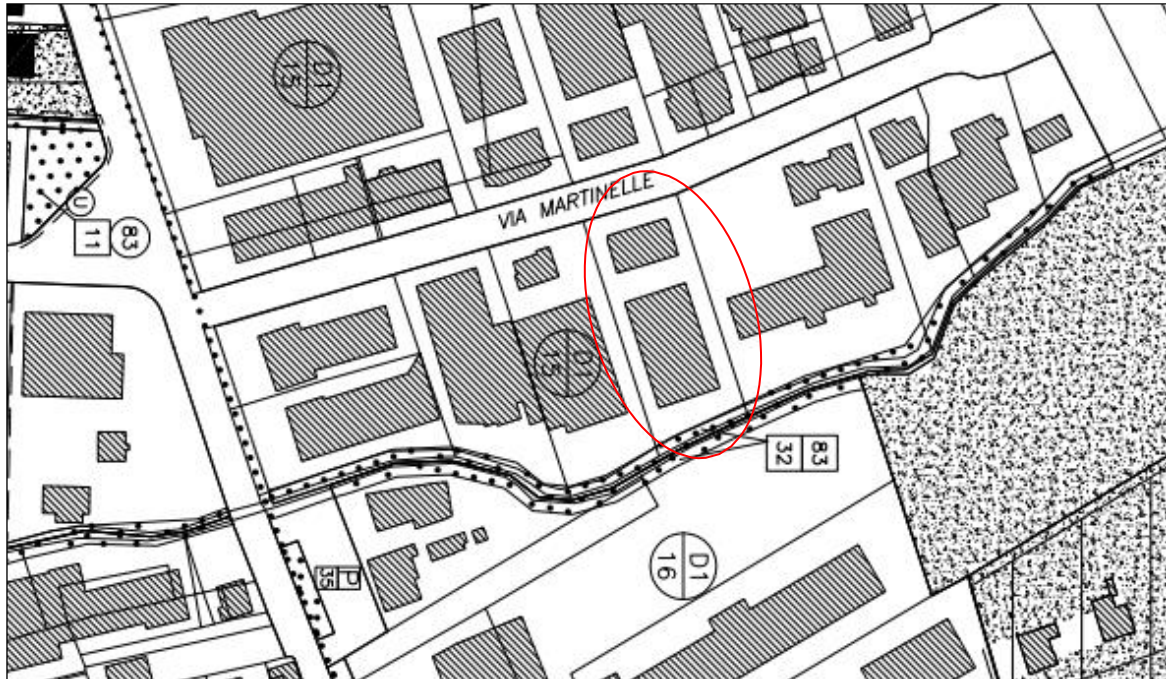
I costi sono indicativi e presunti e dovranno essere verificati preliminarmente dal futuro acquirente.

Non potendosi escludere a priori diverse interpretazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o l'esistenza o la sopravvenienza (prima della vendita) di nuove o diverse norme, non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o non sanabilità del bene per le difformità rilevate, che dovranno essere preventivamente verificate ed accertate dal futuro acquirente presso l'U.T. Comunale.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO: Piano Regolatore Generale

Zona D1 – Zona produttiva di completamento

Estratto del PRG



Descrizione

I beni oggetto di perizia sono costituiti da due fabbricati costruiti, nel periodo compreso tra gli anni 1975 e 1994, in un lotto di terreno di circa 3000 mq, facente parte di una vecchia lottizzazione per insediamenti ad uso produttivo. Il complesso immobiliare è costituito da:

- un capannone ad uso produttivo di mq 40 x 23 circa, h = 4,50, attualmente occupato e concesso in locazione. Molto funzionale e ben illuminato, anche se in posizione arretrata rispetto al fabbricato ad uso residenziale che si trova sul fronte strada. Impianti in fase di sistemazione da parte del conduttore, ma funzionanti, con trasformatori di MT-BT posizionati nella cabina elettrica interna; prese FEM. Illuminazione con plafoniere, con quadri elettrici apparentemente a norma. Dotato di impianto di aria compressa ma con compressore non funzionante. Presente caldaia a legna funzionante, per la quale non è stato possibile accertarne la conformità alle norme vigenti in materia. Due grandi portoni motorizzati posti centralmente sui fronti Oveste ed Est, grandi finestre in alluminio con aperture motorizzate. Locali ad uso spogliatoi e bagni con rivestimenti ceramici. Pavimento in c.a. di tipo industriale. Struttura portante in muratura intonacata internamente ed esternamente. Strutture di copertura costituite da travi prefabbricate in c.a.p. tipo Y, con soprastanti coppelle ondulate e curve e sottostante controsoffitto in fibrocemento. Sul retro è presente un manufatto a struttura metallica e tamponamenti in lamiera sandwich: abusivo, da demolire.

- una palazzina ad uso residenziale e laboratorio di due piani fuori terra (T + 1) e uno seminterrato, posta sul fronte strada di Via Martinelle, di dimensioni in pianta di m 23 x 14. Struttura portante in muratura, intonacata internamente ed esternamente, solai di laterocemento. Piano interrato ad uso garage-cantina h = 2,30 m, pavimentato con piastrelle di ceramica, con un unico portone di accesso dall'esterno; pareti a civile, serramenti in legno. Nella palazzina si trovano due appartamenti del tutto identici con ingressi indipendenti dal piano terra (sottoportico): pavimenti di parquet di legno, piastrelle di ceramica nei bagni e di cotto in cucina, nelle scale interne e nell'atrio di piano terra. Pareti a civile. Serramenti in legno con vetrocamera (di vecchia generazione), riscaldamento con termosifoni in ghisa, rivestimenti nei bagni. Appartamento a sud in buono stato, con aria condizionata, quello a nord in medio stato, con assenza di manutenzione e alcuni segni di infiltrazione d'acqua sul soffitto del soggiorno di piano primo. Locali al p.t. in medio stato, utilizzati come uffici, con serramenti in legno per le finestre e in ferro per le ampie vetrate ad arco (una vetrata è danneggiata). Ingressi ed androni molto grandi. Ampia terrazza. Tutti gli oscuri in legno dell'intero fabbricato si presentano in pessimo stato manutentivo.

L'area esterna è pavimentata con betonelle di cemento, nei percorsi carrai e pedonali, o sistemata a verde; il tutto è recintato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del confronto con immobili comparabili offerti nel mercato immobiliare della zona e presenti sui principali siti internet del settore. A seguito di specifica indagine condotta dal sottoscritto, raccogliendo i dati delle offerte presenti nella bassa padovana, nel comune di Casale di Scodosia e nei dintorni per capannoni, ed in particolare con caratteristiche comparabili, si è ricavato il valore al mq di superficie lorda pavimentata. La media di tutti i valori unitari risulta compresa fra 160 e 190 €/mq, per i capannoni mediamente in migliori condizioni d'uso. Considerando che il prezzo di mercato corrisponde al valore di equilibrio fra la offerta e la domanda, si ritiene che il valore emerso sia da ridurre del 15% circa. Si ottiene un valore unitario per capannoni in medio stato pari a €/mq 150 circa. Tale valore potrebbe risultare depresso considerando i costi di costruzione reali (che si attestano sui 600 €/mq). Ma la situazione attuale del mercato vede il ristagno delle compravendite di immobili ad uso produttivo o magazzino a causa della crisi delle attività produttive della zona, con notevole disponibilità nel comune e negli immediati dintorni di capannoni di varie metrature offerti in vendita ma che non riscuotono alcun interesse.

Analogamente per le case, emergono valori unitari che si aggirano mediamente dai 450 ai 500 €/mq. Applicando il 15% per delta fra domanda ed offerta si ottiene una valorizzazione unitari di 400 €/mq. Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area produttiva consolidata di Casale di Scodosia.)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità ai collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone, ma capannone disagiato);
- la vetustà del fabbricato (anno di costruzione 1980 – ultima ristrutturazione 1996);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (media);
- la superficie (immobili con superfici esuberanti per le richieste attuali);
- la tipologia costruttiva (tipica dell'epoca);
- la dotazione degli impianti tecnologici (medi);
- il grado delle finiture (medie);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a., tamponamenti in muratura);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (urbanizzata consolidata produttiva);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa, trattandosi di due diverse tipologie con promiscuità di spazi condivisi e in una zona con grande offerta di capannoni);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 150/mq per capannoni; € 400/mq per le abitazioni; € 300/mq per laboratorio/uffici; € 20/mq per piazzali netti pavimentati o a verde

Ai valori che emergono sarà da applicare una riduzione del 10% per differenti tipologie poste in vendita in unico lotto e per i costi da sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri ed i valori sopra esposti e moltiplicando il valore unitario di riferimento per le superfici determinate, si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

	l	b	mq	coeff.	€/mq	valore
Capannone	40,1	23,0	922,30	1,00	150,00	138.345,00 €
n. 2 appartamenti al P.1°	14,0	23,0	321,25	1,00	400,00	128.500,00 €
atrii P.T.			60,00	0,50	400,00	12.000,00 €
portico P.T.			18,50	0,30	400,00	2.220,00 €
terrazza P.1°			41,00	0,25	400,00	4.100,00 €
Laboratorio + uffici (P.T.) = 23x14-(3,60 mq)-(portico)-(2 atrii)			239,90	1,00	300,00	71.970,00 €
Garage+cantina+CT (piano S-1)	9,2	23,0	145,00			
	-0,9	13,5	-12,15			
			132,85	1,00	200,00	26.570,00 €
Area lotto			3030,00			
detraz. sup. capannone			-922,30			
detraz. sup. fabbricato resid.le			-321,25			
netto			1786,45	1,00	20,00	35.729,00 €
VALORE TOTALE						419.434,00 €

Si ottiene così un **valore teorico di mercato** del bene pari ad **€ 419.434,00**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni tipologia di superficie (produttivo/residenziale) si applica: coeff. 1,0

per portico: coeff. 0,30

per accessori, ingresso, ripostiglio, etc.: coeff. 0,50

per terrazzo coperto: coeff. 0,75

per terrazzo scoperto: coeff. 0,25

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie del progetto autorizzato dal Comune. La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, agenzie immobiliari della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

capannone con palazzina residenziale e laboratorio

Valore € 419.434,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria - € 62.915,10
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)

Detrazione del 10% in virtù della varietà di tipologie e destinazioni d'uso presenti in unico lotto	- €	41.943,40
A detrarre oneri per regolarizzazione capannone: sanatoria edilizia per difformità prospettiche + nuovo accatastamento (NCEU)	- €	7.000,00
A detrarre costi di demolizione del manufatto abusivo	- €	3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	304.575,50
Valore immobile che si arrotonda:	€	304.000,00

A titolo di verifica e confronto si è applicato il criterio di stima reddituale, considerando il valore del bene come la somma che uno speculatore finanziario ha interesse ad investire per costituire una rendita annua data dai canoni di affitto.

Considerando quindi:

- che allo stato attuale sono vigenti due contratti di affitto, peraltro a prezzi che risultano pari a circa metà dei valori riportati da OMI dell'Ag. Entrate, per: il capannone ad 820 €/mese e per un appartamento a 320 €/mese;
- che analogo canone minimo possa essere ricavato dalla locazione dell'altra unità abitativa, ossia a 320 €/mese;
- che si possa per confronto porre in affitto il laboratorio/ufficio al p.t. a 400 €/mese;

si ottiene una resa totale mensile di 1.860 €, che corrisponde ad una rata annua di 22.320 € di una rendita perpetua, il cui valore attuale, secondo le formule di matematica finanziaria, sarà pari a: $Va = R / i$

Considerando infine un tasso lordo prudenziale pari al 7,5%, che tiene conto di tutti i rischi, la valorizzazione attuale di tale rendita finanziaria sarà pari ad euro $22.320 / 0,075 = 297.600$ €, valore molto prossimo a quello calcolato con l'altro criterio, che si ritiene quindi di confermare.

La valutazione di cui sopra è da considerarsi nel caso in cui l'appartamento e 1/2 indiviso del garage risultino liberi o locati al canone mensile concordato e che questo ultimo venga corrisposto regolarmente al futuro acquirente fino all'ultima scadenza del contratto di locazione.

Per le osservazioni esposte al capitolo 3, nell'ipotesi in cui il futuro acquirente non abbia diritto ad incassare i canoni di affitto dell'appartamento e di 1/2 indiviso del garage, fino all'ultima scadenza del contratto di locazione (31/08/2028), al valore sopra determinato sono da togliere i canoni di euro 320 €/mese per 5 anni, valorizzati finanziariamente al 2028 (quando l'acquirente potrà godere effettivamente del bene), applicando le ulteriori riduzioni sopra esposte pari rispettivamente al 15 ed al 10%:

$$320 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} \times 5 \text{ (anni)} = \text{€ } 19.200,00 \qquad \text{€ } 19.200 \times (1,075)^5 = \text{€ } 27.564,08$$

$$\text{€ } 27.564 \times (-25\%) = - \text{€ } 20.673$$

In tal caso il valore dell'intero immobile risulta quindi pari ad: euro $304.575 - 20.673 =$ euro 283.902,00

che si arrotondano ad: € 283.900,00

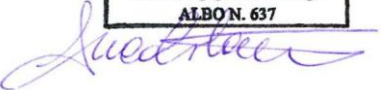
Allegati

- ALL.TO 1) Documentazione fotografica
- ALL.TO 2) Documentazione ipotecaria
- ALL.TO 3) Documentazione catastale
- ALL.TO 4) Documentazione urbanistica
- ALL.TO 5) Contratti di locazione

Data 10/08/2023

IL TECNICO

Ing. Luca Costanzo


Dott. Ing. Luca Costanzo
Ordine Ingegneri di Rovigo
ALBON. 637