
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento


N° Gen. Rep. 3/2015

Giudice Delegato: **Giudice MAURO MARTINELLI**
Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Licia Vallin**

RAPPORTO DI STIMA
Lotto 1 Legnaro (PD)

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492818
Fax: 0425 1901896
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Camillo Cavour n. 20 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati

Dati Catastali: [REDACTED]

- Comune di Legnaro foglio 9, particella 1188, subalterno 15, indirizzo Via Cavour 20, piano T-1, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita € € 1.138,79,
- Comune di Legnaro sezione censuaria LEGNARO, foglio 9, particella 1188, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.295 mq.,
- Comune di Legnaro foglio 9, particella 1188, subalterno 9, indirizzo Via Cavour , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 35, rendita € € 65,07,
- Comune di Legnaro foglio 9, particella 1188, subalterno 1, categoria b.c.n.c. (corte)
- Comune di Legnaro foglio 9, particella 1188, subalterno 2, categoria b.c.n.c. (marciapiede),
- Comune di Legnaro foglio 9, particella 1188, subalterno 3, categoria b.c.n.c. (marciapiede)

2. Stato di possesso

Bene: Via Camillo Cavour n. 20 - 22/1 - 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Camillo Cavour n. 20 - 22/1 - 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Camillo Cavour n. 20 - 22/1 - 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: RIZZANI DE ECCHER SPA, ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO

5. Comproprietari

Beni: Via Camillo Cavour n. 20 - 22/1 - 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Camillo Cavour n. 20 - 22/1 - 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Camillo Cavour n. 20 - 22/1 - 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Camillo Cavour n. 20 - 22/1 - 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 74.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in Legnaro (Padova)
Località/Frazione
Via Camillo Cavour n. 20

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio al piano terra e primo con posto auto, in scarse condizioni d'uso e manutenzione, facente parte del complesso immobiliare Residence Alba sito in Legnaro (PD), Via Camillo Cavour n. 20



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune di Legnaro

- foglio 9, particella 1188, subalterno 15, indirizzo Via Cavour 20, piano T-1, categoria A/10,

classe U, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.138,79

Confini: a nord-est Via Romea, a sud-est sub. 3, a sud ovest sub. 2, a nord-ovest sub. 12, 11 e 14.

- foglio 9, particella 1188, subalterno 9, indirizzo Via Cavour , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 35, rendita € 65,07

Confini: a nord-est sub 3, a sud-est sub. 4, a sud ovest sub. 1, a nord-ovest sub. 3.

- foglio 9, particella 1188, subalterno 1, categoria b.c.n.c. (corte)

Note: Bene comune non censibile ai sub da 2 a 33

- foglio 9, particella 1188, subalterno 2, categoria b.c.n.c. (marciapiede)

Note: Bene comune non censibile ai sub 3,9,10, 11,12,13,14 e 15

- foglio 9, particella 1188, subalterno 3, comune Legnaro , categoria b.c.n.c. (marciapiede)

Note: Bene comune non censibile ai sub 9 e 15.

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Legnaro sezione censuaria LEGNARO

- foglio 9, particella 1188, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.295 mq.

Note: Trattasi di area sulla quale sono eretti i due corpi di fabbrica del complesso immobiliare Residence Alba.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna, l'unità risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Saonara a km. 5, Ponte San Nicolò a km. 7 Padova a km. 13.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Corte Benedettina, Villa Baretta.

Principali collegamenti pubblici: SS516 , Pullman a m. 50

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), asilo nido (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria I grado (buono), biblioteca (buono), negozi (buono), banche (buono), uffici postali (buono), palestre (buono), Facoltà di Agraria e di Medicina Veterinaria dell' Università di Padova, Parco Scientifico (con laboratori di ricerca dell'Istituto Zooprofilattico delle Venezie e dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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: Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni :*

- Descrizione onere: Atto di vincolo a favore del Ministero per i beni culturali e ambientali; Rogito: decreto ministeriale in data 31/05/1995 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 05/09/1995 ai nn. 21300 14147; Trattasi di vincolo di cui al D.Lgs. n° 42/2004 per cui la vendita di tali immobili è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero degli altri Enti di cui all'art. 62, terzo comma.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale annotata; Data di cancellazione 19/07/2013; A favore di RIZZANI DE ECCHER SPA contro [REDACTED]; Derivante da: compravendita; Importo ipoteca: € 162002,50; Importo capitale: € 150700,00; Rogito: Notaio Dr. Maria Leotta in data 22/11/2012 ai nn. 89616; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 30/11/2012 ai nn. 39913/5871;

Note: L'ipoteca risulta cancellata con annotazione n. 4086 del 19/07/2013.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 1232880,31; Rogito: Tribunale di Rovigo in data 12/12/2014 ai nn. 3780; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 02/01/2015 ai nn. 3/2

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento Rogito: Tribunale di Rovigo in data 13/01/2015 ai nn. 49 Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rovigo in data 09/02/2015 ai nn. 3451/2419;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 439,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 1.127,63

Millesimi di proprietà: Vedi tabelle allegate alla documentazione varia

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il bene è assoggettato a vincolo di prelazione, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia; l'alienazione, ai sensi dell'art. 61, 4° comma del D.Lgs. n°42/2004 è condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione ed all'alienante è vietato effettuare la consegna degli immobili. Ai sensi dell'art. 59 la

denuncia e' effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione (2° comma lett. b).

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/1 al 02/11/2001 (ante ventennio)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/3
[REDACTED] proprietario per 1/3
[REDACTED] proprietaria per 1/3 dal 02/11/2001 al 11/04/2003 - In forza di denuncia di successione

A rogito: Ufficio del Registro di Padova in data 08/05/2002 ai nn. 575/vol. 4 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 23/11/2002 ai nn. 49933/33911

Note: Tale dichiarazione di successione è stata oggetto di modifica, per rettifica quote, con la dichiarazione dell'Ufficio del Registro di Padova n° 688/2008/8 registrata il 22/04/2008 e trascritta alla Conservatoria di Padova il 21/08/2008 ai nn. 38265/22300.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 11/04/2003 al 22/11/2012 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Dr. Maurizio Bianconi di Treviso in data 11/04/2003 ai nn. 81486/16541 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 23/04/2003 ai nn. 11581/18068

Note: La vendita riguarda i beni, oltre ad altri, censiti al Catasto Fabbricati foglio 9 mappale 6 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4 ed il bene al Catasto Terreni foglio 9 mappale 137 di mq. 40, che daranno origine all'attuale mappale 1188 sub 15 e sub 9.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 22/11/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita a condizione sospensiva

A rogito: Notaio Dott. Maria Leotta di Piove di Sacco in data 22/11/2012 ai nn. 89616/14920 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 30/11/2012 ai nn. 39912/27799

Note: La società **[REDACTED]** vende alla società **[REDACTED]** un'unità immobiliare ed un posto auto facenti parte del complesso immobiliare Residence Alba, costituito da due corpi di fabbrica; vengono trasferite alla società acquirente le corrispondenti quote di comproprietà della parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Trattandosi di beni culturali assoggettati al vincolo di cui al D.Lgs. n° 42/2004, sono soggetti al regime di prelazione e dunque l'alienazione è condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione. La formalità risulta annotata dalla CANCELLAZIONE DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA con annotazione n. 2078 del 19/03/2013 e dalla QUIETANZA con annotazione n. 4085 del 19/07/2013 a seguito di atto Notaio Maria Leotta Rep. n°41/33 del 28/02/2013 (che ha consentito anche l'annotazione n. 4086 del 19/07/2013 per la cancellazione dell'ipoteca legale iscritta il 30/11/2012 ai nn. 39913/5871).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: **[REDACTED]**

Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: RESTAURO DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE - DIREZIONALE
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 05/02/2004 al n. di prot. 1506
 Rilascio in data 11/01/2005 al n. di prot. 23

Numero pratica: 2
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: Variante a sanatoria al permesso di costruire n. 23/2004
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 15/05/2007 al n. di prot. 4331
 Rilascio in data 14/12/2007 al n. di prot. 74
 Abitabilità/agibilità in data 27/01/2008 al n. di prot. 12703

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 3566 del 15-11-2006
Zona omogenea:	C1 edifici di valore storico architettonico ambientale (D.Lgs. 42/2004)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: **Ufficio e posto auto di cui al punto A**

Trattasi di un ufficio con posto auto, situato al piano terra e primo inserito su un fabbricato di tipo isolato composto da 5 unità immobiliari costruito in epoca anteriore al 1967 e ristrutturato nel 2007 in scarse condizioni d'uso e manutenzione, composto al piano terra da un ampio locale ad uso ufficio, un servizio igienico e scala a vista di accesso al p.p.; al piano primo due locali ad uso ufficio e servizio igienico. Il cortile del fabbricato è completamente delimitato da una recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrapposta ringhiera metallica zincata e verniciata, e dotato di cancello pedonale e carraio. L'ufficio dopo la ristrutturazione non è mai stato utilizzato e presenta nell'intonaco delle pareti al piano terra sopra il battiscopa diffuse tracce di umidità di risalita dovuta molto probabilmente ad uno scorretto posizionamento della guaina tagliamuro o del prodotto chimico utilizzato come barriera per l'umidità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **124,98**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20 di interno; ha un'altezza interna di circa:
al piano terra ml. 2,70;

al piano primo ml. 3.62 (altezza media) per l'ufficio e ml. 2,40 per il servizio igienico.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno con tavolato sovrapposto condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarso
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco civile condizioni: scarso
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica al p.t. e legno al p.p. condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e legno (portoncino blindato) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: intonaco civile condizioni: scarso al p.t. e sufficienti al p.p.
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: assenti condizioni: da completare (manca split interno ed unità esterna) conformità: da collaudare dopo il completamento
-----------------	--

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio verniciato condizioni: da completare conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Ufficio al piano terra e primo	sup reale lorda	89,98	1,00	89,98
Posto auto	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
		124,98		124,98

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, della vetustà e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione degli impianti tecnologici, grado delle finiture). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con immobili esistenti nella zona, che presentano caratteristiche simili e si è assunto, in riferimento agli attuali valori di mercato, il valore unitario per metro quadrato di € 830,00 per l'ufficio ed € 350,00 per il posto auto. Si precisa che si è tenuto conto dell'agibilità, della mancanza

dei certificati degli impianti ed infine delle attuali difficoltà del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Ufficio tecnico di Legnaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e liberi professionisti del luogo operanti nel settore, esperienza personale, Osservatorio mercato immobiliare di Legnaro.

8.3 Valutazione corpi:

A. Ufficio con posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio al piano terra e primo	89,98	€ 830,00	€ 74.683,40
Posto auto	35,00	€ 350,00	€ 12.250,00
Valore corpo			€ 86.933,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.933,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.933,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici con posto auto	124,98	€ 86.933,40	€ 86.933,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.040,01
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.893,39
---	-------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 74.000,00 (settantaquattromila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure ipotecarie, formalità pregiudizievoli, copie atti di compra-

vendita);

2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetria);

3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni, agibilità ed elaborati grafici);

4. documentazione varia (tabelle riepilogo spese condominiali ed articoli 59, 60 e 61 D.Lgs. n° 42/2004);

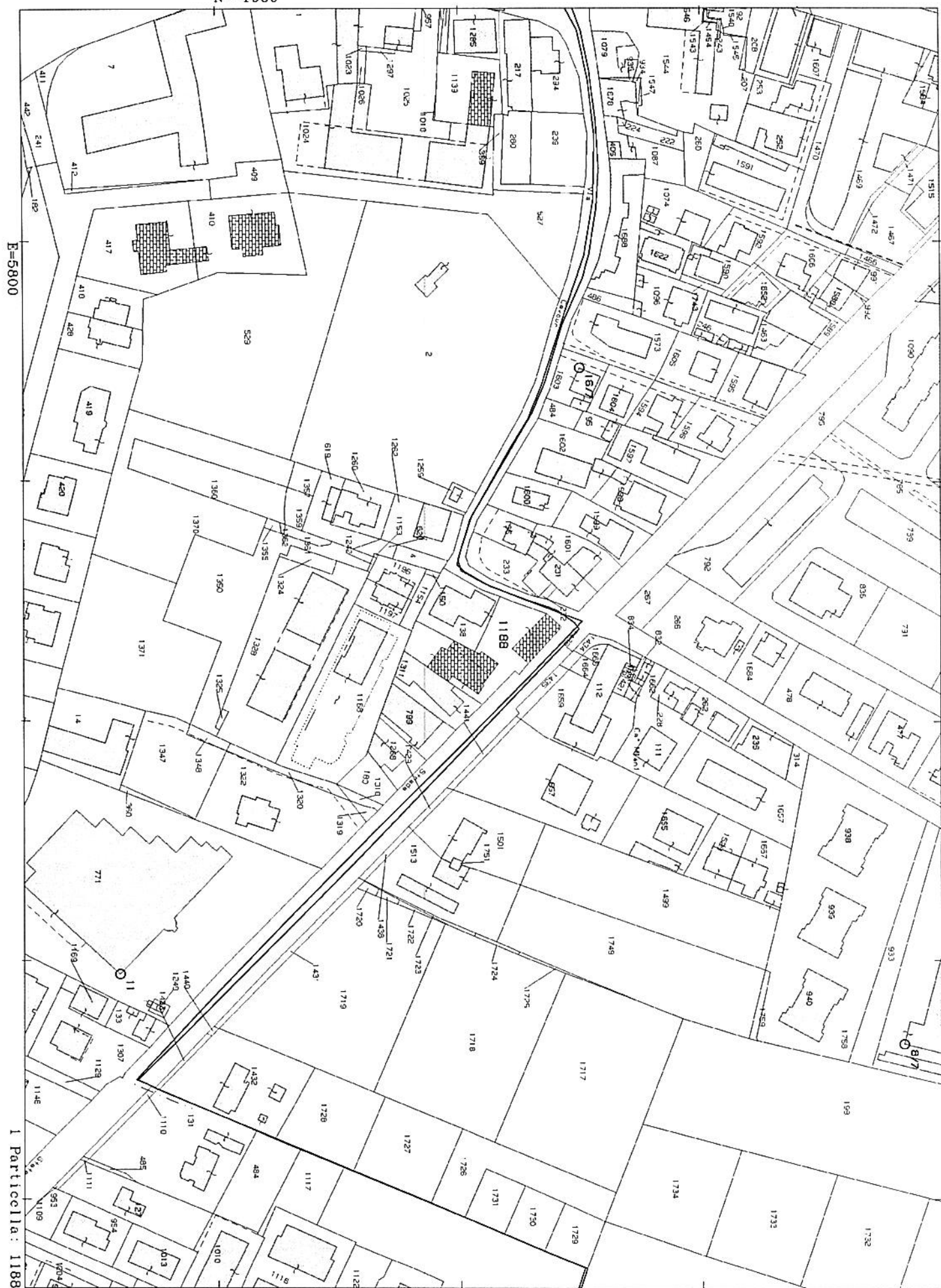
5. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, lì 28.11.2015

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto

N=1900

E=5800



1 Particella: 1188

Comune: LEGNARO
Foglio: 9

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Nov-2015 22:39:58
Prot. n. T71721/2015

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0416936 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnaro

Via Cavour Camillo

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1188

Subalterno: 15

Compilata da:

Zago Umbertino

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

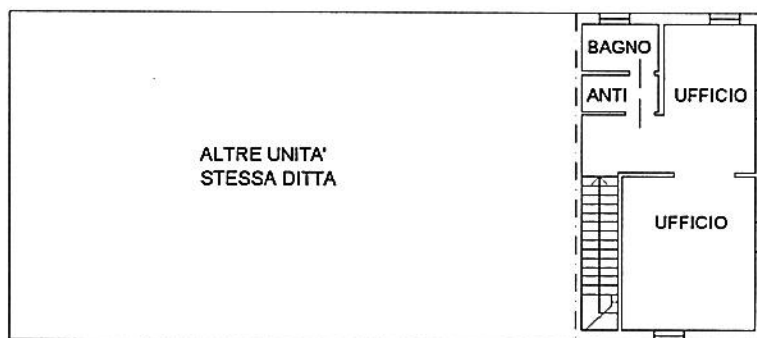
N. 289

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H. 2.70 m



PIANO PRIMO H. 2.70 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2015 - Comune di LEGNARO (PD15) - < Foglio: 9 - Particella: 1188 - Subalterno: 15 >
VIA CAVOUR n. 20 piano: T-I;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/06/2015 - n. T269445 - Richiedente: SCCPLA63C19H620E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0416936 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnaro

Via Cavour Camillo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1188

Subalterno: 9

Compilata da:
Zago Umbertino

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

N. 289

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2015 - Comune di LEGNARO (ESIS) - < Foglio: 9 - Particella: 1188 - Subalterno: 9 >
VIA CAVOUR piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/06/2015 - n. T269443 - Richiedente: SCCPLA63C19H620E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento


N° Gen. Rep. 3/2015

Giudice Delegato: **Giudice MAURO MARTINELLI**
Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Licia Vallin**

RAPPORTO DI STIMA
Lotto 2 Legnaro (PD)

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492818
Fax: 0425 1901896
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: S, [REDACTED],

Comune di Legnaro

- foglio 9, particella 1188, subalterno 12, indirizzo Via Cavour 22, interno 2, piano T, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, rendita € 759,19

- sezione censuaria LEGNARO, foglio 9, particella 1188, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.295 mq.,

- foglio 9, particella 1188, subalterno 5, indirizzo Via Cavour , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 15 mq., rendita € 27,89,

- foglio 9, particella 1188, subalterno 1, categoria b.c.n.c. (corte)

- foglio 9, particella 1188, subalterno 2, categoria b.c.n.c. (marciapiede)

- foglio 9, particella 1188, subalterno 10, categoria b.c.n.c. (vano scale)

2. Stato di possesso

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: RIZZANI DE ECCHER SPA, ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO

5. Comproprietari

Beni: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotti: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/2 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 46.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in Legnaro (Padova)
Località/Frazione
Via Camillo Cavour n. 22/2

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio con posto auto in scarse condizioni d'uso e manutenzione sito in Legnaro (PD) Via Camillo Cavour n. 22/2



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

Comune di Legnaro

- foglio 9, particella 1188, subalterno 12, indirizzo Via Cavour 22, interno 2, piano T, categoria

A/10, classe U, consistenza 3 vani, rendita € 759,19

Confini: a nord-est Via Romea, a sud-est sub. 15, a sud ovest sub. 2 e 10, a nord-ovest sub. 10 e 11.

- foglio 9, particella 1188, subalterno 5, indirizzo Via Cavour , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 15 mq., rendita € 27,89

Confini: a nord-est e sud-est sub. 1, a sud ovest map. 138, a nord-ovest sub. 6.

- foglio 9, particella 1188, subalterno 1, categoria b.c.n.c. (corte)

Note: Bene comune non censibile ai sub da 2 a 33

- foglio 9, particella 1188, subalterno 2, categoria b.c.n.c. (marciapiede)

Note: Bene comune non censibile ai sub 3,9,10, 11,12,13,14 e 15

- foglio 9, particella 1188, subalterno 10, categoria b.c.n.c. (vano scale)

Note: Bene comune non censibile ai sub 11,12,13,14.

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Legnaro - sezione censuaria LEGNARO

- foglio 9, particella 1188, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.295 mq.

Note: Trattasi di area sulla quale sono eretti i due corpi di fabbrica del complesso immobiliare Residence Alba.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna l'unità risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Saonara a km. 5, Ponte San Nicolò a km. 7 Padova a km. 13.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Corte Benedettina, Villa Baretta.

Principali collegamenti pubblici: SS516 , Pullman a m. 50

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), asilo nido (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria I grado (buono), biblioteca (buono), negozi (buono), banche (buono), uffici postali (buono), palestre (buono), Facoltà di Agraria e di Medicina Veterinaria Veterinaria dell' Università di Padova, Parco Scientifico (con laboratori di ricerca dell'Istituto Zooprofilattico delle Venezie e dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni :*

- Descrizione onere: Atto di vincolo a favore del Ministero per i beni culturali e ambientali; Rogito: decreto ministeriale in data 31/05/1995 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 05/09/1995 ai nn. 21300 14147; Trattasi di vincolo di cui al D.Lgs. n° 42/2004 per cui la vendita di tali immobili è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero degli altri Enti di cui all'art. 62, terzo comma.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale A favore di RIZZANI DE ECCHER SPA contro **[REDACTED]**
Derivante da: compravendita; Importo ipoteca: € 175.100,00; Importo capitale: € 170.000,00; Rogito: Notaio Dr. Maria Leotta in data 04/04/2014 ai nn. 90793/15544; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 04/04/2014 ai nn. 11749/1628

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO contro **[REDACTED]**
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 1232880,31; Rogito: Tribunale di Rovigo in data 12/12/2014 ai nn. 3780; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 02/01/2015 ai nn. 3/2

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuna

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Sentenza di fallimento A favore della massa dei creditori contro **[REDACTED]**
Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento Rogito: Tribunale di Rovigo in data 13/01/2015 ai nn. 49 Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rovigo in data 09/02/2015 ai nn. 3451/2419;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 315,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 822,00 €

Millesimi di proprietà: Vedi Tabelle allegate (documentazione varia)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il bene è assoggettato a vincolo di prelazione, che è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia, e l'alienazione, ai sensi dell'art. 61, 4° comma del D.Lgs. n°42/2004 è condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione ed all'alienante è vietato effettuare la consegna degli immobili. Ai sensi dell'art. 59 la denuncia e' effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto

nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione (2° comma lett. b).

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/1 al 02/11/2001 (ante ventennio)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/3
[REDACTED] proprietario per 1/3
[REDACTED] proprietaria per 1/3 dal 02/11/2001 al 11/04/2003 - In forza di denuncia di successione

A rogito: Ufficio del Registro di Padova in data 08/05/2002 ai nn. 575/vol. 4 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 23/11/2002 ai nn. 49933/33911

Note: Tale dichiarazione di successione è stata oggetto di modifica, per rettifica quote, con la dichiarazione dell'Ufficio del Registro di Padova n° 688/2008/8 registrata il 22/04/2008 e trascritta alla Conservatoria di Padova il 21/08/2008 ai nn. 38265/22300.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 11/04/2003 al 22/11/2012 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Dr. Maurizio Bianconi di Treviso in data 11/04/2003 ai nn. 81486/16541 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 23/04/2003 ai nn. 11581/18068

Note: La vendita riguarda i beni, oltre ad altri, censiti al Catasto Fabbricati foglio 9 mappale 6 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4 ed il bene al Catasto Terreni foglio 9 mappale 137 di mq. 40, che daranno origine all'attuale mappale 1188 sub 15 e sub 9.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 04/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita a condizione sospensiva

A rogito: Notaio Dott. Maria Leotta di Piove di Sacco in data 04/04/2014 ai nn. 90793/15544 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 15/04/2014 ai nn. 11748/8664

Note: La società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] un'unità immobiliare ed un posto auto facenti parte del complesso immobiliare Residence Alba, costituito da due corpi di fabbrica; vengono trasferite alla società acquirente le corrispondenti quote di proprietà della parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Trattandosi di beni culturali assoggettati al vincolo di cui al D.Lgs. n° 42/2004, sono soggetti al regime di prelazione e dunque l'alienazione è condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione. La formalità risulta annotata dalla CANCELLAZIONE DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA con annotazione n. 2411 del 30/06/2014 a seguito di atto Notaio Maria Leotta Rep. n°90891/15605 del 23/06/2014.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RESTAURO DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE - DIREZIONALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/02/2004 **al n. di prot.** 1506

Rilascio in data 11/01/2005 **al n. di prot.** 23

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante a sanatoria al permesso di costruire n. 23/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/05/2007 al n. di prot. 4331

Rilascio in data 14/12/2007 al n. di prot. 74

Abitabilità/agibilità in data 27/01/2008 al n. di prot. 12703

7.1 Conformità edilizia:

Ufficio con posto auto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 3566 del 15-11-2006
Zona omogenea:	C1 edifici di valore storico architettonico ambientale (D.Lgs. 42/2004)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: **Ufficio con posto auto di cui al punto A**

Trattasi di un ufficio posto al piano terra inserito su un fabbricato di tipo isolato composto da 5 unità immobiliari costruito in epoca ante 1967 e ristrutturato nel 2007 in scarse condizioni d'uso e manutenzione, composto da un ampio locale ad uso ufficio, un servizio igienico, un secondo ufficio ed un ripostiglio. Il lotto è completamente chiuso con recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrapposta ringhiera metallica zincata, e dotato di cancello pedonale e carraio. L'ufficio dopo la ristrutturazione non è mai stato utilizzato e presenta al piano terra nell'intonaco delle pareti vicino al pavimento diffuse tracce di umidità di risalita dovuta molto probabilmente ad uno scorretto posizionamento della guaina tagliamuro o del prodotto chimico utilizzato come barriera per l'umidità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **74,43**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: periodo anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22/2 di interno; ha un'altezza interna di circa: ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno con tavolato sovrapposto condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarso
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco civile condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e legno tondino blindato) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: intonaco civile condizioni: scarse

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: assenti condizioni: da completare (manca split interno ed unità esterna) conformità: da collaudare dopo il completamento
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **da comple-**
tare conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Ufficio al piano terra	sup reale lorda	59,43	1,00	59,43
Posto auto	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
		74,43		74,43

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, della vetustà e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione degli impianti tecnologici, grado delle finiture). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con immobili esistenti nella zona, che presentano caratteristiche simili e si è assunto, in riferimento agli attuali valori di mercato, il valore unitario per metro quadrato di € 830,00 per l'ufficio ed € 350,00 per il posto auto. Si precisa che si è tenuto conto dell'agibilità, della mancanza dei certificati degli impianti ed infine delle attuali difficoltà del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Ufficio tecnico di Legnaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e liberi professionisti del luogo operanti nel settore, esperienza personale, Osservatorio mercato immobiliare di Legnaro.

8.3 Valutazione corpi:

A. Ufficio con posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio al piano terra	59,43	€ 830,00	€ 49.326,90
Posto auto	15,00	€ 350,00	€ 5.250,00
Valore corpo			€ 54.576,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.576,90

Valore complessivo diritto e quota

€ 54.576,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio cono posto auto	74,43	€ 54.576,90	€ 54.576,90

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.186,54
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

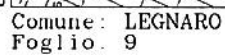
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.390,37
---	-------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 46.000,00 (quarantaseimila/oo)**Allegati:**

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure ipotecarie, formalità pregiudizievoli, copie atti di compravendita);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetria);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni, agibilità ed elaborati grafici);
4. documentazione varia (tabelle riepilogo spese condominiali ed articoli 59, 60 e 61 D.Lgs. n° 42/2004);
5. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, lì 28.11.2015

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Nov-2015 22:39:58
Prot. n. T71721/2015

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0416936 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnaro

Via Cavour Camillo

civ. 22/2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1188

Subalterno: 12

Compilata da:
Zago Umbertino

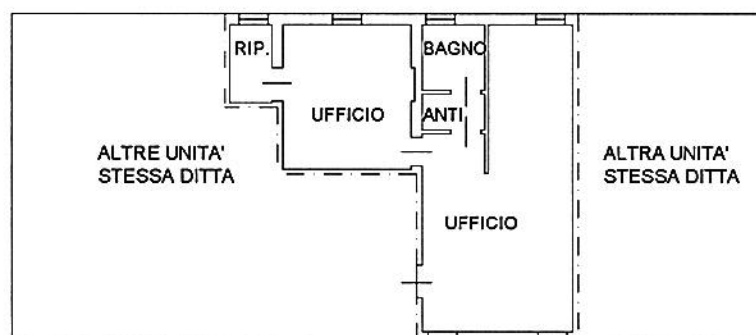
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

N. 289

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H.2.70 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2015 - Comune di LEGNARO (ES15) - < Foglio: 9 - Particella: 1188 - Subalterno: 12 >
VIA CAVOUR n. 22/2 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/06/2015 - n. T269452 - Richiedente: SCCPLA63C19H620E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0416936 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnaro

Via Cavour Camillo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1188

Subalterno: 5

Compilata da:
Zago Umbertino

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

N. 289

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2015 - Comune di LEGNARO (ES15) - < Foglio: 9 - Particella: 1188 - Subalterno: 5 >
VIA CAVOUR piano: T;

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 24/06/2015 - n. T269447 - Richiedente: SCCPLA63C19H620E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 3/2015

Giudice Delegato: Giudice MAURO MARTINELLI
Curatore Fallimentare: Dr.ssa Licia Vallin

RAPPORTO DI STIMA
Lotto 003 Legnaro (PD)

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492818
Fax: 0425 1901896
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/1 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Ufficio con posto auto

Dati Catastali: [REDACTED]

Comune di Legnaro

- foglio 9, particella 1188, subalterno 11, indirizzo Via Cavour 22, interno 1, piano T, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, rendita € 759,19

- foglio 9, particella 1188, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.295 mq.,

- foglio 9, particella 1188, subalterno 8, indirizzo Via Cavour , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq., superficie 17 mq., rendita € 31,61,

- foglio 9, particella 1188, subalterno 1, categoria b.c.n.c. (corte),

- foglio 9, particella 1188, subalterno 2, categoria b.c.n.c. (marciapiede)

- foglio 9, particella 1188, subalterno 10, categoria b.c.n.c. (vano scale)

2. Stato di possesso

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/1 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/1 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/1 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: RIZZANI DE ECCHER SPA, ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO

5. Comproprietari

Beni: Via Camillo Cavour n. 22/1 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotti: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Camillo Cavour n. - 22/1 - Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 003
Corpo: A
Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Camillo Cavour n. 22/1 Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 003
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Camillo Cavour n. - 22/1- Legnaro (Padova) - 35020

Lotto: 003
Prezzo da libero: € 48.000,00
Prezzo da occupato:

Beni in Legnaro (Padova)
Località/Frazione
Via Camillo Cavour n. 22/1

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio con posto auto in scarse condizioni d'uso e manutenzione sito in Legnaro (PD), Via Camillo Cavour n. 22/1



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

Comune di Legnaro

- foglio 9, particella 1188, subalterno 11, indirizzo Via Cavour 22, interno 1, piano T, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, rendita € 759,19

Confini: a nord-est Via Romea, a sud-est sub. 10 e 12, a sud ovest sub. 1 e 2, a nord-ovest Via Camillo Cavour.

- foglio 9, particella 1188, subalterno 8, indirizzo Via Cavour , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq., superficie 17 mq., rendita € 31,61

Confini: a nord-est sub 1, a sud-est sub. 7, a sud ovest map. 138, a nord-ovest sub. 1.

- foglio 9, particella 1188, subalterno 1, categoria b.c.n.c. (corte)

Note: Bene comune non censibile ai sub da 2 a 33

- foglio 9, particella 1188, subalterno 2, categoria b.c.n.c. (marciapiede)

Note: Bene comune non censibile ai sub 3,9,10, 11,12,13,14 e 15

- foglio 9, particella 1188, subalterno 10, categoria b.c.n.c. (vano scale)

Note: Bene comune non censibile ai sub 11,12,13,14.

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Legnaro sezione censuaria LEGNARO

- foglio 9, particella 1188, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.295 mq.

Note: Trattasi di area sulla quale sono eretti i due corpi di fabbrica del complesso immobiliare Residence Alba.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna l'unità risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Saonara a km. 5, Ponte San Nicolò a km. 7 Padova a km. 13.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Corte Benedettina, Villa Baretta.

Principali collegamenti pubblici: SS516 , Pullman a m. 50

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), asilo nido (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria I grado (buono), biblioteca (buono), negozi (buono), banche (buono), uffici postali (buono), palestre (buono), Facoltà di Agraria e di Medicina Veterinaria dell' (buono), Parco Scientifico (conn laboratori di ricerca dell (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni:*

- Descrizione onere: Atto di vincolo a favore del Ministero per i beni culturali e ambientali; Rogito: decreto ministeriale in data 31/05/1995 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 05/09/1995 ai nn. 21300 14147; Trattasi di vincolo di cui al D.Lgs. n° 42/2004 per cui la vendita di tali immobili è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero degli altri Enti di cui all'art. 62, terzo comma.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale A favore di RIZZANI DE ECCHER SPA contro [REDACTED]; Derivante da: compravendita; Importo ipoteca: € 175.100,00; Importo capitale: € 170.000,00; Rogito: Notaio Dr. Maria Leotta in data 04/04/2014 ai nn. 90793/15544; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 04/04/2014 ai nn. 11749/1628

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 1232880,31; Rogito: Tribunale di Rovigo in data 12/12/2014 ai nn. 3780; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Padova in data 02/01/2015 ai nn. 3/2

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Sentenza di fallimento A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento Rogito: Tribunale di Rovigo in data 13/01/2015 ai nn. 49 Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rovigo in data 09/02/2015 ai nn. 3451/2419;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 359,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 943,00 €

Millesimi di proprietà: Vedi tabelle allegate (documentazione varia)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il bene è assoggettato a vincolo di prelazione, che è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia, e l'alienazione, ai sensi dell'art. 61, 4° comma del D.Lgs. n°42/2004 è condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione ed all'alienante è vietato effettuare la consegna degli immobili. Ai sensi dell'art. 59 la denuncia e' effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto

nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione (2° comma lett. b).

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/1 dal
al 02/11/2001 (ante ventennio)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/3
[REDACTED] proprietario per 1/3
[REDACTED] proprietaria
per 1/3 dal 02/11/2001 al 11/04/2003 - In forza di denuncia di successione

A rogito: Ufficio del Registro di Padova in data 08/05/2002 ai nn. 575/vol. 4 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 23/11/2002 ai nn. 49933/33911

Note: Tale dichiarazione di successione è stata oggetto di modifica, per rettifica quote, con la dichiarazione dell'Ufficio del Registro di Padova n° 688/2008/8 registrata il 22/04/2008 e trascritta alla Conservatoria di Padova il 21/08/2008 ai nn. 38265/22300.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 11/04/2003
al 22/11/2012 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Dr. Maurizio Bianconi di Treviso in data 11/04/2003 ai nn. 81486/16541 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 23/04/2003 ai nn. 11581/18068

Note: La vendita riguarda i beni, oltre ad altri, censiti al Catasto Fabbricati foglio 9 mappale 6 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4 ed il bene al Catasto Terreni foglio 9 mappale 137 di mq. 40, che daranno origine all'attuale mappale 1188 sub 11 e sub 8.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal
04/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita a condizione sospensiva

A rogito: Notaio Dott. Maria Leotta di Piove di Sacco in data 04/04/2014 ai nn. 90793/15544 - trascritto a: Conservatoria di Padova in data 15/04/2014 ai nn. 11748/8664

Note: La società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] un'unità immobiliare ed un posto auto facenti parte del complesso immobiliare Residence Alba, costituito da due corpi di fabbrica; vengono trasferite alla società acquirente le corrispondenti quote di proprietà della parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Trattandosi di beni culturali assoggettati al vincolo di cui al D.Lgs. n° 42/2004, sono soggetti al regime di prelazione e dunque l'alienazione è condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione. La formalità risulta annotata dalla CANCELLAZIONE DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA con annotazione n. 2411 del 30/06/2014 a seguito di atto Notaio Maria Leotta Rep. n°90891/15605 del 23/06/2014.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RESTAURO DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE - DIREZIONALE

Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 05/02/2004 al n. di prot. 1506
Rilascio in data 11/01/2005 al n. di prot. 23

Numero pratica: 2
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Variante a sanatoria al permesso di costruire n. 23/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/05/2007 al n. di prot. 4331
Rilascio in data 14/12/2007 al n. di prot. 74
Abitabilità/agibilità in data 27/01/2008 al n. di prot. 12703

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 3566 del 15-11-2006
Zona omogenea:	C1 edifici di valore storico architettonico ambientale (D.Lgs. 42/2004)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: Ufficio con posto auto di cui al punto A

Trattasi di un ufficio posto al piano terra, inserito su un fabbricato di tipo isolato composto da 5 unità immobiliari costruito in epoca ante 1967 e ristrutturato nel 2007 in scarse condizioni d'uso e manutenzione, composto da un ampio locale ad uso ufficio, un ripostiglio ed un servizio igienico. Il lotto è completamente chiuso con recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrapposta ringhiera metallica zincata, e dotato di cancello pedonale e carraio. L'ufficio dopo la ristrutturazione non è mai stato utilizzato e presenta nell'intonaco delle pareti vicino al pavimento diffuse tracce di umidità di risalita dovuta molto probabilmente ad uno scorretto posizionamento della guaina tagliamuro o del prodotto chimico utilizzato come barriera per l'umidità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq 77,80

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: periodo anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22/1 di interno; ha un'altezza interna di circa: ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno con tavolato sovrapposto condizioni: buone
Solai	tipologia: legno con tavolato sovrapposto condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scar-se
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: suffi-cienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: Intonaco civile condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e legno (porton-cino blindato) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: suf-ficienti
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: intonaco civile condizioni: scarse

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: assenti condizioni: da completare (manca split interno ed unità esterna) conformità: da collaudare dopo il completamento
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti con-formità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di di-stribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da col-laudare

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: da completare conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Ufficio al piano terra	sup reale lorda	60,80	1,00	60,80
Posto auto	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
		77,80		77,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, della vetustà e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione degli impianti tecnologici, grado delle finiture). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con immobili esistenti nella zona, che presentano caratteristiche simili e si è assunto, in riferimento agli attuali valori di mercato, il valore unitario per metro quadrato di € 830,00 per l'ufficio ed € 350,00 per il posto auto. Si precisa che si è tenuto conto dell'agibilità, della mancanza dei certificati degli impianti ed infine delle attuali difficoltà del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Ufficio tecnico di Legnaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e liberi professionisti del luogo operanti nel settore, esperienza personale, Osservatorio mercato immobiliare di Legnaro.

8.3 Valutazione corpi:

A. Ufficio con posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio al piano terra	60,80	€ 830,00	€ 50.464,00

Posto auto	17,00	€ 350,00	€ 5.950,00
Valore corpo			€ 56.414,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.414,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.414,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ufficio con posto auto	77,80	€ 56.414,00	€ 56.414,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.462,10
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.951,90
---	-------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 48.000,00 (quarantottomila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure ipotecarie, formalità pregiudizievoli, copie atti di compravendita);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetria);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni, agibilità ed elaborati grafici);
4. documentazione varia (tabelle riepilogo spese condominiali ed articoli 59, 60 e 61 D.Lgs. n° 42/2004);
5. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, lì 28.11.2015

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0416936 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnaro

Via Cavour Camillo

civ. 22/1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1188

Subalterno: 11

Compilata da:
Zago Umbertino

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

N. 289

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H. 2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2015 - Comune di LEGNARO (ES15) - < Foglio: 9 - Particella: 1188 - Subalterno: 11 >
VIA CAVOUR n. 22/1 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/06/2015 - n. T269451 - Richiedente: SCCPLA63C19H620E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0416936 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnaro

Via Cavour Camillo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1188

Subalterno: 8

Compilata da:
Zago Umbertino

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

N. 289

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2015 - Comune di LEGNARO (E515) - < Foglio: 9 - Particella: 1188 - Subalterno: 8 >
VIA CAVOUR piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/06/2015 - n. T269449 - Richiedente: SCCPLA63C19H620E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)