

via Vò di Placca, 77 35020 Due Carrare (PD) tel. 393 8916616
e-mail: mzanotto@tiscali.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 373/25
(prossima udienza 25.02.2026)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CREDITORE PROCEDENTE



CREDITORI INTERVENUTI



-





DEBITORE



ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 01.07.2025 rep. n. 4226/2025 Atti Giudiziari, trascritto a Padova
il 17.07.2025 ai nn. 28305/19732.



***** **



INDICE

1.	Incarico - Giuramento - Quesito	pag.	3
2.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	3
3.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	4
4.	Premessa	pag.	4
5.	Cronistoria	pag.	6
6.	Indagini svolte	pag.	7
7.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	8
7.1.	Diritto Venduto	pag.	8
7.2.	Ditta Intestata	pag.	8
7.3.	Ubicazione	pag.	8
7.4.	Qualità	pag.	9
7.5.	Descrizione Catastale	pag.	9
7.6.	Confini	pag.	9
7.7.	Descrizione del Lotto	pag.	9





7.8.	Occupazione	pag.	12
8.	Regolarità Edilizia	pag.	13
9.	Destinazione urbanistica del lotto	pag.	15
10.	Provenienza	pag.	16
11.	Formalità pregiudizievoli	pag.	17
12.	Altre formalità	pag.	19
13.	Stima del lotto	pag.	20
14.	Congruità del canone di locazione	pag.	25
15.	Elenco Allegati	pag.	26

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 11.08.2025, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito il 13.08.2025, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "*Verbale di giuramento dell'esperto*" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis..





supra rappresentata e difesa,

CHIEDE

che sia eseguito pignoramento immobiliare sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti della società

€ 287.137,24 oltre interessi maturati e maturandi come per legge e per contratto sino al saldo effettivo; spese di notifica dell'atto di precetto, spese e compensi successivi, rimborso spese forfettario, C.P.A ed I.V.A. sui seguenti beni immobili, così catastalmente censiti: **NCEU - COMUNE DI VEGGIANO (PD)**

Fg. 2 mapp. 575 sub 5 cat. D7 graffato

Fg 2 mapp 575 sub 6 cat D7

di proprietà per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà della società

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:





1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).





Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Veggiano (PD), in via Alessandro Volta n. 25/A.

Trattasi della **piena proprietà** di una porzione di fabbricato produttivo, attualmente adibita a cella frigorifera, suddiviso in due unità, dotato di scoperto esclusivo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. CRONISTORIA

Il bene oggetto di stima costituisce porzione di un più ampio compendio immobiliare, a destinazione commerciale-produttiva, originariamente diviso, avente ad oggetto lo stoccaggio e la conservazione di prodotti alimentari all'ingrosso, composto da due giustapposti fabbricati di importanti dimensioni, in parte collegati da una tettoia mediana, dotati di scoperto esclusivo per la più parte pavimentato e destinato a viabilità, area di manovra, sosta e parcheggio.

Una prima costruzione compatta, con affaccio su via Volta (mapp. 575), funge da sipario alla retrostante composta da due corpi di fabbrica sbalzati (mapp. 617).

L'ingresso al compendio avviene sia da levante che da meridione mediante appositi accessi carrai. Il fabbricato oggetto di analisi corrisponde all'intera porzione ovest della costruzione posta a sud del compendio.

L'edificazione dell'originario impianto, che vede nel corso del tempo l'avvicinarsi di diverse proprietà, risalente agli anni '90 dello scorso secolo, è stata poi oggetto di un sostanziale riassetto distributivo nel primo decennio del secolo corrente, probabilmente in aderenza alle esigenze della categoria merceologica di riferimento. Le modifiche apportate hanno, tra l'altro, variato la destinazione d'uso della partizione di edificio corrispondente al presente lotto da laboratorio, dotato dei rispettivi uffici e servizi, a cella frigorifera per la





conservazione degli alimenti. Sotto il profilo architettonico, l'apparato compositivo della partizione è stato quindi notevolmente semplificato mediante l'eliminazione di tutte le suddivisioni interne e la creazione di un unico grande vano di stoccaggio provvisto di apposita coibentazione e scaffalatura interna. Al contempo, nell'alzato non è avvenuta alcuna variazione forometrica, anche se la coibentazione della veste interna che delimita la cella frigorifera, ha di fatto tamponato tutte le aperture esterne, eccezion fatta per due uscite di sicurezza presenti sul lato ovest che consentono l'accesso verso l'esterno. In tal senso, allo stato attuale la porzione di fabbricato è, dal lato funzionale, in sinergia con la restante parte di costruito, in proprietà ad altra ditta estranea alla presente procedura, ove si dispongono i rimanenti locali, tra i quali, due anticelle, anteposte alla parete divisoria interna tra le due unità che garantiscono l'accesso carraio nel locale. Ne deriva una sorta di commistione distributiva e funzionale, che limita l'accesso al locale alle due porte di sicurezza esterne presenti sul lato ovest, le sole ad essere state preservate dalla continuità della coibentazione interna.

6. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- indagini a più riprese presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veggiano per





reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo l'apposito C.D.U. e seguenti approfondimenti in merito alle problematiche riscontrate;

- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;

- acquisizione copia atti di provenienza;

- esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;

- realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 6 stampe;

- acquisizione dei dati delle vendite mediante comparabili e indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

7. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

7.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

7.2 DITTA INTESTATA

7.3 UBICAZIONE

Comune di Veggiano (PD), via A. Volta n. 25/A.





7.4 QUALITA'

Porzione ovest di fabbricato produttivo, innalzato su un piano fuori terra, attualmente a destinazione cella frigorifera, dotato di scoperto esclusivo.

Con la precisazione che l'impianto frigorifero in essere non è oggetto della presente procedura esecutiva in quanto appartenente a soggetto terzo.

7.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Veggiano, Fg. 2:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Rendita
575	5	via Alessandro Volta n. 23	T	D/7	€ 4.100,00

6

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub.: all.n. 1, visura storica per immobile:

all. n. 2, e planimetria catastale: all. n. 3).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Veggiano, Fg. 2, mapp. 575 di are 30.00 ente urbano (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 4 e visura storica per immobile all. n. 5).

Fanno parte del lotto gli annessi, connessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti e servitù nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché le comproprietà comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

7.6 CONFINI (secondo il Catasto Fabbricati)

Nord: altra ditta; Est: mapp. 575 sub. 9 (altra unità); Sud: via Alessandro Volta;

Ovest: altra ditta.

7.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente



relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di una porzione di capannone a destinazione produttiva sviluppato su un piano fuori terra, attualmente ad uso cella frigorifera, dotato di scoperto esclusivo, ubicato nel Comune Veggiano (PD), al civico n. 25/a di via A. Volta; il tutto costituente la porzione ovest di un capannone contenente due unità, inserito in un compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da due giustapposti fabbricati con scoperto circostante, in parte collegati da una tettoia, destinati allo stoccaggio ed alla conservazione alimentare (foto da n. 1 a n. 3).

L'impianto planimetrico del lotto presenta una conformazione geometrica regolare col lato maggiore in direzione longitudinale e possiede un affaccio su via Volta (sud) che accompagna pedissequamente il confine dell'area di sedime. La suddivisione nelle due unità è leggibile anche nel prospetto principale, ove si biparte il medesimo modulo compositivo, in cui la doppia orditura simmetrica di finestre a nastro si sovrappone ai due accessi carrai centrali seguiti da tre ordinate aperture. L'intero fabbricato, inserito nella zona artigianale-industriale di Veggiano, sorge in un contesto completamente urbanizzato, occupato da edifici produttivi di dimensioni variabili, ben collegati dal punto di vista viario, poichè posti a breve distanza dalla S.R. 11, principale asse di scorrimento che collega i comuni del circondario ove sono presenti i principali servizi (cfr. inquadramento territoriale: all. n. 6).

L'area esterna di pertinenza, della superficie di mq. 490,00 circa, che si sviluppa su tre lati, pavimentata con cls, è provvista di recinzione perimetrale sui lati sud ed ovest, mentre nei restanti risulta indivisa ed indistinta rispetto allo scoperto di pertinenza delle rimanenti unità.

La recinzione, costituita da un muretto in cls con sovrastanti pannelli metallici, è





interrotta a meridione dall'accesso carraio dal fronte stradale, dotato di apposito cancello scorrevole automatizzato.

La costruzione risalente all'ultimo decennio del secolo scorso è realizzata con metodologia e materiali tipici del periodo: struttura portante puntiforme composta da una griglia di pilastri in c.a. precompresso, che si eleva su un unico piano che raggiunge un'altezza interna di m. 7,10 circa; travi principali in c.a.p., pareti perimetrali di tamponamento con pannelli prefabbricati in cls; copertura in lastre ondulate di fibrocemento, con travi ad Y.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

magazzino adibito a cella frigorifera (altezza interna h. 710 circa): costituito da un unico grande vano per lo stoccaggio di prodotti alimentari, scandito dalla griglia dei pilastri, provvisto di apposita coibentazione interna ancorata alla struttura portante, ed uscite di sicurezza sul lato ovest, avente accesso carraio interno dalla confinante unità (foto esemplificative da n. 4 a n. 10); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 780,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti: in cls di tipo industriale;

serramenti esterni:, con telaio in alluminio con vetrocamera, portoni con struttura portante in acciaio preverniciato e tamponamento con pannelli del tipo "sandwich", ora nella più parte interclusi internamente dai pannelli coibentati della cella frigorifera;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI:**

impianto elettrico: di tipo esterno con blocchi prese industriali posizionati in vari punti ed adeguatamente distribuiti, in condivisione con la contigua unità produttiva.





Il lotto, adibito a cella frigorifera, pur non presentando in apparenza problematiche legate alla carenza manutentiva, da quanto riferito in sede di sopralluogo, non è allo stato attuale utilizzabile secondo la destinazione d'uso autorizzata, a causa di taluni guasti dell'impianto refrigerante che ne compromettono il funzionamento.

Come innanzi evidenziato, l'impianto elettrico, unico in essere, non è fruibile autonomamente, poiché risulta in condivisione con la contigua unità ove sono posizionate le utenze.

7.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta locato alla società

con CONTATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE del 15.04.2021, registrato a Roma 1 il 11.05.2021 al n. 009591 (cfr. all. n. 7), validità anni 6, con decorrenza dal 20.04.2021 al 19.04.2027. La locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A.R. o con P.E.C.. Alla prima scadenza, la locatrice non potrà esercitare il diniego del rinnovo del contratto. I

La conduttrice ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata A.R. o con P.E.C., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone annuale di locazione è stabilito in € 28.200,00





(ventottomiladuecento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.350,00 (duemilatrecentocinquanta/00) cadauna non oltre il giorno 30 di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato, su richiesta della locatrice ai sensi dell'art. 32 1.362/1978, a decorrere dal primo anno, in base agli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nella misura del 75%.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che per la costruzione del fabbricato contenente il presente lotto veniva rilasciata C.E. n. 32/94 Prot. 1855 del 29.08.1994 (cfr. all. n. 8) e seguente variante Prot. 1110 del 22.05.1995 (cfr. all. n. 9);
- che veniva poi rilasciato Certificato di agibilità n. 2/95 del 08.06.1995 (cfr. all. n. 10);
- che in seguito venivano rilasciate D.I.A. del 22.12.1995 e nulla osta del 27.10.2000, nonché Autorizzazione A95/0039 prot. 4790 del 29.05.1996 per l'affissione di un pannello pubblicitario (cfr. all. n. 11);
- che veniva poi rilasciato P.D.C. n. 22/09 Prot. n. 6566 del 11.09.2009 (cfr. all. n. 12) e seguente D.I.A. in variante prot. 2787 del 14.04.2010 (cfr. all. n. 13) con la quale, tra l'altro, veniva autorizzata l'attuale destinazione del lotto a cella frigorifera;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse





discrepanze, quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo. Si evidenzia tuttavia che, come indicato nel testo che precede, con l'attuale destinazione del lotto a cella frigorifera, l'involucro edilizio, è stato dotato di apposita coibentazione interna, con l'incremento di pannelli isolanti costituenti una sorta di membrana continua interrotta soltanto dagli accessi sul lato est, in condivisione con la contigua unità, nonché dalle due uscite di sicurezza presenti sul lato ovest. È stato altresì installato un gruppo frigorifero adeguato alle dimensioni e alle esigenze del capannone.

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, sembra altresì che l'impianto refrigerante, peraltro in proprietà del conduttore dell'immobile, sia irrimediabilmente danneggiato, andando così a comprometterne l'utilizzo.

Dalle informazioni reperite presso l'amministrazione comunale in merito a quanto innanzi rilevato, si è potuto appurare che:

- per mantenere inalterata l'attuale destinazione d'uso a cella frigorifera sarà necessario presentare una pratica edilizia (CILA/SCIA), con la quale prevedere la rimozione dell'impianto refrigerante esistente, in disuso, peraltro appartenente ad altra ditta estranea alla presente procedura, nonché la sua sostituzione con altro performante;
- per contemplarne la pre-esistente destinazione a magazzino-deposito, sarà ugualmente necessario presentare l'analoga pratica (CILA/SCIA), mediante la quale considerare la rimozione di tutte le componenti della cella frigorifera ed il ripristino della forometria originaria già presente.

Si evidenzia che, in ogni caso, sarà necessario promuovere un dialogo tra i soggetti coinvolti, quindi tra la proprietà dell'immobile e quella dell'impianto refrigerante, al fine della richiesta congiunta del suddetto titolo legittimante.





Si sottolinea altresì che, allo stato attuale l'accesso al lotto dall'esterno può avvenire dalle due uscite di sicurezza presenti del lato ovest, che dovranno essere quindi dotate di apposito serramento a norma di legge. Oltre al fatto che, l'apparato impiantistico, ad oggi condiviso, dovrà essere reso autonomo.

Per quanto innanzi narrato, ne consegue che, l'aggiudicatario non riuscirà a beneficiare nell'immediato del lotto, poichè dovrà promuovere necessariamente un dialogo con l'attuale conduttore, proprietario della cella frigorifera in essere, per concordare le modalità di natura amministrativa già descritte nel testo che precede. Dovrà altresì adeguare le attuali porte di emergenza per essere fruite anche dall'esterno, nonché rendere autonomo l'apparato impiantistico.

In assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo analitico l'effettivo disagio ed i costi derivanti da quanto sin qui descritto, in detta sede risulta opportuno considerare in-vece un minor valore, rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 10% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

È parere del C.T.U. che i beni possono essere comunque trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Veggiano è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** approvato con deliberazione del C.C. n. 15 del 10.07.2014, di **Piano degli Interventi (P.I.)** approvato con deliberazione del C.C. n. 16 del 15.05.2015, nonché di **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)** adottato il 21.12.2021

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in:

ZONA D1-3 - zone produttive per insediamenti industriali - artigianali - commerciali, normate dall'art. 14 delle N.T.O..





Sussistono inoltre i seguenti vincoli:

- Parzialmente ricadente in Vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, di cui all'art. 22.7 delle N.T.O..
- Area a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PGRA:
 - P1 - Pericolosità idraulica moderata;
 - R1 - Rischio idraulico moderato.



Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda (cfr. all. n. 14).



10. PROVENIENZA

Al ventennio, i beni corrispondenti al presente lotto erano di proprietà della società _____ essendole pervenuti con Atto n. 55470 di rep. del 08.09.2003 a rogito notaio Michele Santoro di Firenze, debitamente registrato e trascritto a Padova presso la Conservatoria dei RR.II. il 19.09.2003 ai nn. 40808/25382 e successiva rettifica n. 62016 di rep. del 17.10.2005 sempre a rogito notaio Michele Santoro di Firenze, debitamente registrata e trascritta a Padova presso la Conservatoria dei RR.II. il 28.10.2005 ai nn. 51888/27743.

In seguito, i suddetti venivano trasferiti al sig. _____

_____ con Atto n. 28091 di rep. del 26.03.2008 a rogito notaio Giuseppe Sicari di Padova, ivi debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 01.04.2008 ai nn. 13414/7300.

Il sig. _____ conferiva poi i beni alla società _____ con Atto n. 843 di rep. del 07.08.2017 (cfr. all. n. 15) a rogito notaio Fabrizio Diliberto di Arzignano (VI), debitamente registrato e trascritto a Padova presso la





Conservatoria dei RR.II. il 10.08.2017 ai nn. 32884/21309.

Infine, la società mutava la propria denominazione sociale in con Atto n. 9011 di rep. del 21.02.2019 (cfr. all. n. 16) a rogito notaio Tommaso de Negri di Vicenza, debitamente registrato e trascritto a Padova presso la Conservatoria dei RR.II. il 15.03.2019 ai nn. 10309/6408.

11. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 10.11.2025: all. n. 17):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 45674 R.G. e 32329 R.P. del 11.12.2023

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 04.11.2023 rep. n. 6045 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Veggiano, Fg. 2:

mapp. 575, sub. 5, Natura D/7;

mapp. 575, sub. 6,

mapp. 617, sub. 1;

diritto: piena proprietà.

nn 28305 R.G. e 19732 R.P. del 17.07.2025

a favore:





a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.07.2025 rep.
n. 4226/2025 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Veggiano, Fg. 2:

mapp. 575, sub. 5, Natura D/7;

mapp. 575, sub. 6,

diritto: piena proprietà.



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 13415 R.G. e 3105 R.P. del 01.04.2008

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
26.03.2008 n. 28092 di rep. a rogito notaio Giuseppe Sicari per la
somma di € 800.000,00 e la durata di anni 15.

somma iscritta: complessivamente € 1.600.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Veggiano, Fg. 2:

mapp. 575, sub. 5, Natura D/7;

mapp. 575, sub. 6,

diritto: piena proprietà.

Annotazione nn. 40603 R.G. e 7455 R.P. del 23.10.2017 di proroga della durata sino
al 26.03.2027.





Si precisa che con scrittura privata del 25.09.2017 veniva stipulato l'accollo del suddetto mutuo alla società

nn. 40089 R.G. e 6914 R.P. del 18.10.2017

a favore:



a carico:



titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 11.10.2017 n. 912 di rep. a rogito notaio Fabrizio Diliberto.

somma iscritta: complessivamente € 200.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Veggiano, Fg. 2: mapp. 575, sub. 5, Natura D/7;

mapp. 575, sub. 6,

diritto: piena proprietà.



12. ALTRE FORMALITÀ

Convenzione di lottizzazione denominata "Ceresone 2", stipulata con il Comune di Veggiano n. 94192 di rep. del 05.12.1991 a rogito notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza, debitamente registrata e trascritta a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 17.12.1991 ai nn. 30614/21180.

Servitù reciproca, avente ad oggetto l'immobile di cui sopra costituita con atto n. 60904 di rep. del 09.06.1995 a rogito notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova, ivi debitamente registrato e trascritto presso la





Conservatoria RR.II. il giorno 12.06.1995 ai nn. 14670/9699.

13. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta.

Criteria di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.

In tal senso saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le





finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verrà poi applicata una riduzione del valore del 20% in relazione allo smaltimento/sostituzione dell'impianto refrigerante, nonché detratto un minor valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 2, nel periodo fra il 01.12.2023 ed il 01.12.2025. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 18). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

1. compravendita del 11.12.2023, notaio Nicola Cassano di Padova, repertorio 198098 (cfr. all. n. 19) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 18;
2. compravendita del 26.09.2024, notaio Marco Silva di Rubano, repertorio 44046 (cfr. all. n. 20) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 18;
3. compravendita del 13.11.2024, notaio Marco Silva di Rubano, repertorio 44217 (cfr. all. n. 21) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 18;
4. compravendita del 03.07.2025, notaio Andrea Todeschini Premuda di Mestrino, repertorio 10659 (cfr. all. n. 22) gli immobili oggetto di compravendita





appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 18;

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	N. Cassano	M. Silva	M. Silva	A. Todeschini Premuda
repertorio	198098	44046	44217	10659
data atto	11.12.2023	26.09.2024	13.11.2024	03.07.2025
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via A. Volta n. 34	via E. Fermi n. 7	via G. Galilei-A. Volta	via G. Galilei n.26-28
Foglio catastale	2	2	2	2
mappali	637	308	569	544
subalterni		8	1-2-3	1-2-3
cat. catastale	D/7	D/8	D/8	D/7+A/2
tipologia	capannone con annesso cortile esclusivo	capannone con annessi uffici e servizi ai p. T-1-2 con cortile esclusivo	magazzini con annessi uffici e servizi	capannone con laboratorio, uffici, magazzino + appartamento custode e scoperto pertinenziale
prezzo vendita	€ 800.000,00	€ 3.000.000,00	€ 1.550.000,00	€ 1.270.000,00
periodo di costruzione	PDC 1995+ Variante 96+ Agibilità 1997+DIA 2005+ PDC 2006+ ric. Agibilità 2006	C.E. 2001+Variante 2003+DIA 2003+Agibilità 2003	C.E. 96+ Agibilità 1996+ PDC 2003+DIA 2004+Agibilità 2004	C.E. + Variante 99 + Agibilità 2000+DIA 2000+ DIA 2008+SCIA 2020+SCA Agibilità 2020
vetustà dalla costruzione (anni)	28	22	29	25
classe energetica		A/1	G	F



superficie omogeneizzata (mq)	1510	5430	2500	2280
incidenza €/mq	€ 529,80	€ 552,48	€ 620,00	€ 557,02

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. tutti gli immobili comparati, posti a breve distanza, appartengono al medesimo contesto urbano, garantendo così una maggiore omogeneità;
- b. il valore medio unitario dei beni produttivi (€/mq omog.to) è pari ad € 564,83/mq circa;
- c. il valore unitario massimo dei beni produttivi dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 620,00/mq, è riferito ad un'unità produttiva risalente al medesimo periodo dell'immobile comparato al quale si accosta per periodo di edificazioni e quindi per caratteristiche costruttive e prestazione energetica;
- d. il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 529,80/mq, anch'essa attinente ad un'unità anch'essa risalente al medesimo periodo di quella comparata;
- f. i prezzi unitari, pur appartenendo a fabbricati collocati nel medesimo contesto geografico e risalenti allo stesso periodo, tendono a variare dimostrando un certo dinamismo del mercato immobiliare;

La superficie commerciale:

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

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





scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- capannone p. terra:	mq	780,00 x 1,00 =	mq	780,00
- scoperto esclusivo:	mq	490,00 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>49,00</u>
		sommano	mq	829,00



Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto, è parte integrante di un compendio immobiliare di maggiori dimensioni, con la derivante presenza di considerevoli commistioni (minore appetibilità);
- che l'immobile è posto in un contesto urbano interamente a destinazione produttiva consolidato e ben servito (maggiore appetibilità);



VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 530,00/mq.

valore unitario massimo: € 620,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 450.000,00.

(diconsi Euro quattrocentocinquantamilavirgolazero). Applicando poi la riduzione del 10% relativa alla regolarità amministrativa (adeguamento/smaltimento/sostituzione impianto refrigerante) si ottengono € 405.000, 00.





Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

STIMA DEL LOTTO: € 405.000,00 - 15% = € 344.250,00.

Arrotondabili ad € **345.000,00**.

(diconsi Euro trecentoquarantacinquemilavirgolazero).



14. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE



Da informazioni ottenute consultando i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (attualmente i dati più recenti risalgono al I° semestre 2025), è emerso che i valori di locazione medi di unità immobiliari aventi un normale stato di conservazione ubicati nella zona di gravitazione di quella in oggetto con destinazione di tipo commerciale vanno: da € 2,10/mq ad € 2,60/mq.

Il contratto in essere, prevede un canone mensile di € 2.350,00; quindi il valore di locazione unitario è il seguente:

$$€ 2.350,00 : mq 829,00 circa = € 2,83/mq circa;$$

quindi il canone applicato agli immobili oggetto di locazione, può essere considerato congruo.

Due Carrare, lì 29.12.2025

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-





15. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco sub;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria catastale;
- Allegato n. 4 Estratto di mappa;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 6 Inquadramento territoriale;
- Allegato n. 7 Contratto di locazione;
- Allegato n. 8 C.E. n. 32/94 Prot. 1855 del 29.08.1994;
- Allegato n. 9 Variante Prot. 1110 del 22.05.1995;
- Allegato n.10 Certificato di agibilità n. 2/95 del 08.06.1995;
- Allegato n.11 Autorizzazione A95/0039 prot. 4790 del 29.05.1996;
- Allegato n.12 P.D.C. n. 22/09 Prot. n. 6566 del 11.09.2009;
- Allegato n.13 D.I.A. in variante prot. 2787 del 14.04.2010;
- Allegato n.14 C.D.U.;
- Allegato n.15 Provenienza: Atto di conferimento;
- Allegato n.16 Provenienza: Atto di mutata denominazione;
- Allegato n.17 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.18 Mappa catastale con comparabili evidenziati;
- Allegato n.19 Comparabili: atto rep. n. 198098 del 11.12.2023 notaio N. Cassano;
- Allegato n.20 Comparabili: atto rep. n. 44046 del 26.09.2024 notaio M. Silva;
- Allegato n.21 Comparabili: atto rep. n. 44217 del 13.11.2024 notaio M. Silva;
- Allegato n.22 Comparabili: atto rep. n. 10659 del 03.07.2025 notaio A. Todeschini

Premuda.

