



TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2025



G.E. Dr.ssa Paola Rossi



contro



“PERIZIA DI STIMA”



Tecnico incaricato: ing. Cristina Franchi



0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dal G.E. Dr.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 22/03/2025, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 31/03/2025, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

A) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a)** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b)** la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c)** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone

pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d) il regime patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i)** l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- l)** il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai

terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
 - il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.
- Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta relaziona quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione contenuta in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

La sottoscritta ha poi provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale degli **"Atti di Provenienza"**, che si allega a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte

dell'APEP per conto del dott. Michelangelo Casciano, Custode Giudiziale, ad accordarsi personalmente con l'esecutato per effettuare la **visita di sopralluogo** dei beni pignorati, che di fatto avveniva la mattina del **02/07/2025** alla presenza dei sig.ri _____ oltre che di un collaboratore di studio.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura esecutiva colpisce la **piena proprietà**, in ditta della Società

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517:

- **sub 4** - Cat. A10 - cl. 1 - vani 22 - Via della Provvidenza n. 11 - P. 2-3 - RCE 6.646,80;

- **sub 9** - Cat. C2 - cl. 2 - mq 255 - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1 - RCE 566,29;

- **sub 10** - Cat. C1 - cl. 3 - mq 55 - Via della Provvidenza n. 11 - P. T - RCE 914,65;

- **sub 11** - Cat. C1 - cl. 3 - mq 187 - Via della Provvidenza n. 11 - P. T - RCE 3.109,79;

- **sub 13** - Cat. A10 - cl. 1 - vani 10,5 - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1-T-1 -3 - RCE 3.172,34;

- **sub 14** - Cat. A10 - cl. 2 - vani 9,5 - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1-T-1-3 RCE 3.360,84.

Trattandosi di molteplici beni, prima di proseguire con la descrizione dettagliata degli stessi, si ritiene utile individuare **nr. 6 Lotti di vendita**, secondo un criterio puramente logico, legato ad un criterio di mercato, che favorisce attualmente le vendite di immobili di piccole e medie dimensioni e non di fabbricati interi costituiti da più unità.

Pertanto, si ritiene di individuare i seguenti Lotti nel Comune di Rubano (PD):

- **LOTTO N. 1:** Unità Direzionale di cui alla particella 517 sub 4 del Fg. 16;

- **LOTTO N. 2:** Unità Commerciale - Magazzino di cui alla particella 517 sub 9

del Fg. 16;

- **LOTTO N. 3:** Unità Commerciale - Negozio di cui alla particella 517 sub 10 del Fg. 16;

- **LOTTO N. 4:** Unità Commerciale - Negozio di cui alle particelle 517 sub 11 del Fg. 16;

- **LOTTO N. 5:** Unità Direzionale di cui alle particelle 517 sub 13 del Fg. 16;

- **LOTTO N. 6:** Unità Direzionale di cui alle particelle 517 sub 14 del Fg. 16.

2.1 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta della Società

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 9 - Cat. C2 - cl. 2 - mq 255
- Via della Provvidenza n. 11 - P. S1 - RCE 566,29.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/04/2025), che risultano essere:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 9 - Cat. C/2 - cl. 2 - mq 255 - Sup. cat. 278 mq - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1 - RCE 566,29;

a seguito delle seguenti **variazioni**:

- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 01/07/2023 Pratica n. PD0070962 in atti dal 03/07/2023 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 70962.1/2023);
- Variazione nel Classamento del 18/09/2017 Pratica n. PD0128326 in atti dal 18/09/2017 Variazione di Classamento (n. 38105.1/2017);
- Variazione del 07/10/2016 Pratica n. PD01572268 in atti dal 10/10/2016 Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 64453.1/2016);
- Variazione del 09/08/2016 Pratica n. PD0130092 in atti dal 09/08/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 52396.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 21/02/2011 Pratica n. PD0075391 in atti dal 21/02/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 29965.1/2011);
- Variazione Modifica Identificativo del 08/11/2006 Pratica n. PD0238412 in atti dal 08/11/2006 Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe



(n. 67359.1/2006).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Rubano - Foglio 16 - mapp. 517 - Cat. EU - Sup. ha 00.21.15;

a seguito della seguente **variazione**:

- Tipo mappale del 12/05/1997 in atti dal 20/03/1998 (n. 1123.514/1980).

Una porzione del lotto di proprietà (in particolare parte della rampa carrabile) insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Selvazzano D. - Foglio 4 - mapp. 843 - Cat. Accessorio - Sup. ha 00.01.20;

a seguito della seguente **variazione**:

- Variazione d'ufficio del 28/10/2010 Pratica n. PD0315382 in atti dal 28/10/2010 allineamento cartografico-censuario (n. 29234.1/2010);

- Da terreni a urbano del 31/12/1984 in atti dal 30/03/1990 (n. 903112.113/1984);

- Scrittura privata del 18/12/1981 in atti dal 30/03/1990 (n. 536.1/1982);

- Frazionamento del 29/12/1972 in atti dal 15/10/1976 (n. 420);

- Variazione del 10/10/1974 in atti dal 10/10/1974 (n. 2);

- Frazionamento del 05/03/1971 in atti dal 22/02/1973 (n. 34673).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 9 (magazzino)**, al piano interrato, prospetta a sud e ad est sull'area di accesso comune ai posti auto e confina ad ovest con il sub 8 (altra ditta) ed a nord con il muro di contenimento;

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 517 del C.T.** confina ad ovest con il mappale 710 (altra ditta), ad est con il mappale 880 (altra ditta), a nord con via della Provvidenza e a sud con il mappale 843 fg. 4 del Comune di Selvazzano (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 843 del C.T.** confina a nord con il mappale 517 fg. 16 del Comune di Rubano (stessa ditta), a sud con i mappali 682 e 1165 (altra ditta) e ad ovest con il mappale 1843 (altra ditta).

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data

01/07/2023.

Il "Lotto di Vendita nr. 2" consiste in un'unità immobiliare ad uso magazzino situata al piano interrato di un fabbricato, con più unità, sito nel Comune di Rubano (PD), in Via della Provvidenza n. 13, 15.

Il fabbricato ha l'accesso pedonale da via della Provvidenza e carrabile da Via Sarmeola, strade comunali, a doppio senso di marcia, con presenza di marciapiedi ed aree a parcheggio, mentre l'unità in oggetto ha gli accessi pedonale e carrabile esclusivamente da via Sarmeola.

La zona è semi-periferica con i principali servizi pubblici e privati nel centro di Rubano (PD), a circa 1 km e lungo via della Provvidenza.

Il lotto non è recintato verso via della Provvidenza; verso via Sarmeola è presente una muretta in cls (30 – 40 cm) con sovrastante parapetto in tubolare in acciaio, mentre sugli altri lati è presente una muretta in cls alta ml 2,00 circa con sovrastante rete plastificata; l'area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio pedonale e carrabile e parte a parcheggio.

Sull'area scoperta lato est (al piano interrato), cui si accede tramite apertura di una sbarra elettrificata, a protezione dei posti auto in dotazione agli uffici, è stata installata una grande tettoia con struttura metallica e copertura telata di dimensioni circa ml. 25 x 5,30 (h. media ml. 2,30).

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "costruzione a torre" ed a livello altimetrico si eleva su n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".

Il magazzino è costituito:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml (2,70 - 3,00): da vari locali ad uso deposito e da n. 2 bagni con antibagno;

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale è discreto così come quello dell'unità in oggetto.

TABELLA SUPERFICI LOTTO 2

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano interrato				
Ingresso- Deposito	71,48	1	Sud-est	Discrete
Ripostiglio	2,53	1	-	"
Deposito acqua	80,33	1	-	"
Deposito acqua h 2,70	76,72	1	-	"
Distribuzione h 2,70	5,00	1	-	"
Anti h 2,70	1,09	1	-	"
Wc h 2,70	1,18	1	-	"
Anti h 2,70	1,15	1	-	"
Wc h 2,70	1,07	1	-	"
Superficie Complessiva	240,55			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto (con alcune misurazioni effettuate a campione sul posto), pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata sulla base delle quote contenute nelle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- Superficie Calpestabile:

mq. 240,55

- Superficie Lorda:

mq. 270,84

Le **caratteristiche costruttive e di finitura** del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: l'area scoperta è utilizzata in parte a passaggio pedonale e parcheggio ad uso pubblico ed in parte a passaggio carrabile per accedere a posti auto scoperti posti nel piano interrato.
- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in laterizio "a cassetta", si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".
- Cortile interrato: dal cortile si accede al locale comune ove è installato un gruppo elettrogeno a gasolio, al locale caldaia (C.T.) e ad un gruppo di pompe di sollevamento.
- Vano scala comune: il vano d'ingresso e la scala sono pavimentati in lastre di granito; la ringhiera è in acciaio verniciata di colore bianco; è presente un ascensore funzionante.

Magazzino:

- Protezioni esterne: il portone d'ingresso è con struttura in alluminio anodizzato e lastre di vetro opacizzato antisfondamento.
- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in alluminio anodizzato, con vetrocamera e maniglie in pvc.
- Infissi Interni: le porte sono in legno laccato bianco, del tipo a battente, con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: lastre di marmo botticino; i bagni sono pavimentati in ceramica.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di color bianco; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 2,20 circa).

Impianti:

- Elettrico: canalizzazioni esterne con placche in pvc nera.
- Impianto Termico: l'impianto è realizzato mediante aerotermini di marca

Seveso o Aermec, ad acqua; sono presenti termostati ambiente.

- Impianto citofonico: è presente.

- Luci d'emergenza: presenti.

- Impianto d'allarme: presente.

- Impianto di condizionamento: sono presenti n. 2 split di marca Samsung.

2.2. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/07/2025,

l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla ditta

a seguito di "**Contratto di Locazione ad Uso Commerciale**" stipulato in data

05/09/2018 per la durata di sei anni a partire dal 15/09/2018 e fino al

14/09/2024, con tacito rinnovo per la stessa durata e con le stesse

condizioni.

Il canone di locazione annuo è pari ad € 3.000,00, oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 250,00 + IVA.

Detto canone può ritenersi **congruo**.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in

data 11/09/2018 al n. 003059-serie 3T e codice

identificativo T5218T003059000RI.

Non risulta registrato il rinnovo tacitamente avvenuto nel settembre 2024.

2.3. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto

in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

2.4. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Federico Colletti

di Maglie (LE) in data 04/03/2025, contenuto negli atti del fascicolo

della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia

delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare, le seguenti **formalità suscettibili di cancellazione**:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 34190/5267 del 11/11/2013**, a seguito di Atto di mutuo in data 08/11/2013, Notaio Andrea Todeschini Premuda, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 1, sub 3 e sub 4.

- **Pignoramento: N. gen./part. 7163/5020 del 28/02/2025**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 03/02/2025, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 4, sub 9, sub 10, sub 11, sub 13 e sub 14.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà** della **Soc.** in virtù

di **"Atto di Mutamento di Denominazione Sociale"** a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3538 R.P., per la piena proprietà dei beni NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

In virtù di Atto a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3539 R.P., la sede sociale della **Soc.** veniva trasferita da

Precedenti proprietà:

-
a seguito di **"Atto di Compravendita"** in data 28/10/1996, a rogito Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto in data 04/11/1996 al n. 17525 R.P. con l'identificativo catastale NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

-
Nel medesimo certificato viene inoltre riportato, come **annotazione**, lo storico catastale delle particelle compravendute e successivamente frazionate:

- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67359.1/2006 la particella 353 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 1;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.2/2006 la particella 353 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 3;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.3/2006 la particella 353 sub 4 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 4;
- **con nota di variazione 07/10/2016 n. 64453.1/2016 la particella 517 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 9, 517 sub 10 e 517 sub 11;**
- con nota di variazione 01/07/2023 n. 70961.1/2023 la particella 517 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 12;
- con nota di variazione 10/06/2024 n. 71575.1/2024 la particella 517 sub 12 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 13 e 517 sub 14.

2.5 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

Si premette che di seguito vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie che hanno riguardato l'intero fabbricato e non solo quelle specifiche del lotto in oggetto, in quanto talvolta interessano elementi costruttivi che di per sé costituiscono cosa comune (ai sensi dell'art. 1117 C.C.).

In sede di sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'unità in oggetto è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti **pratiche edilizie**:

- **Licenza Edilizia n. 67/74**, rilasciata in data 18/07/1975 per "Costruzione Fabbricato ad Uso Magazzino" al sig.
- **Concessione Edilizia n. 5/79**, in data 14/05/1979, per "Variante al Fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n. 67/74 del 18/06/1975", rilasciata al sig.
- **Concessione Edilizia n. 5/79/b var.**, in data 29/05/1980, per "Variante al Fabbricato di cui alla Concessione n. 5/79 del 14/05/1979 per l'Esecuzione di Volumi Tecnici", rilasciata al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79/c var.**, in data 01/12/1980, per "Variante al Progetto per l'Esecuzione di Sistemazione Interna e Costruzione della Cabina Elettrica Interrata", rilasciata alla

- **Permesso di Agibilità n. 5/79**, rilasciato in data 21/01/1981 a per Magazzini Commerciali, Mostre ed Uffici.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153, prot. n. 7859/96.**, in data 25/10/1996, per "Ristrutturazione e Cambio di Destinazione d'Uso con Realizzo di Uffici Commerciali Zona Attico", rilasciata alla Soc.

- **Concessione Edilizia n. 20/99**, in data 16/09/1999, per "Cambio di Destinazione d'Uso da Negozio a Magazzino Laboratorio", rilasciata alla ditta

- **D.I.A. in data 09/03/2006**, per "Ridistribuzione delle pareti divisorie interne in cartongesso, rinnovo e messa a norma dell'impianto elettrico e rete informatica", presentata dall'ing. _____ legale rappresentante della Soc.

- **D.I.A. in data 05/06/2007**, per "Apertura di una Finestra sul Lato Est del Fabbricato", presentata dalla Soc.

- **Comunicazione Attività Edilizia Libera in data 18/11/2010**, per "Manutenzione Straordinaria senza Modifiche Strutturali per la realizzazione di due unità al piano terra", presentata dall'ing. _____ legale rappresentante della Soc.

- **C.I.L.A. in data 04/12/2022**, per "Sanatoria per opere di distribuzione interna al piano primo dell'edificio in via Provvidenza, 11", presentata dalla Soc.

- **S.C.I.A. in data 02/12/2022**, per "Piano interrato: modifiche alla distribuzione interna e realizzazione di un vano tecnico – Piano terra: variante alla C.E. 1494/80 (var. 5/79/c) eseguite durante la costruzione del fabbricato" presentata dalla

A seguito di richiesta della sottoscritta in data 22/05/2025, il Comune di Rubano (PD) ha emesso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato alla presente relazione) n. 2025CDU031, in data 19/06/2025, da cui risulta che

L'area di cui al mappale 517 del Fg. 16 del C.T. del Comune di Rubano (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, ricade, parte, in "Zona Territoriale Omogenea B4-7 Residenziale di Completamento - Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 50ml) – Zona Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC", normate dagli art.li 16 bis, 18 e 56 e, parte, in "Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 10ml – F4 Aree per Parcheggi – Spazi riservati alla viabilità", normati dagli art.li 30, 43 e 56 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo la normativa di cui all'art. 18.

2.6. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

2.7. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

2.8. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Dalle informazioni fornite dalla soc. esecutata, per l'immobile in oggetto, non è stato nominato l'amministratore e le **spese condominiali** per la gestione delle parti comuni vengono stimate per i Lotti 2 e 6 intorno a € 1.000,00 mensili (comprensivo di costi di riscaldamento, acqua calda e raffrescamento).

2.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro

di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Rubano (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Soc. Esecutata;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: **mq. 270,84**
e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Rubano (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 500,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$\text{mq. } 270,84 \times \text{€/mq. } 500,00 = \text{€ } 135.420,00$

cui si applica un coefficiente di riduzione dell'85% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$\text{€ } 135.420,00 \times 0,85 = \text{€ } 115.107,00$

A tale valore si applica un'ulteriore riduzione del 10% a causa della sua occupazione con Contratto di Locazione fino al 14/09/2030, per cui:

$\text{€ } 115.107,00 - 11.510,70 = \text{€ } 103.596,30$

che viene arrotondato in:

€ 103.600,00

(euro cento tremila seicento/00)

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area.

2.10. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

2.11. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/04/2025 e il **CDU** rilasciato in data 19/06/2025.

Verrà inoltre allegato l'**APE**, emesso in data 20/01/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.1. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta della Società

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 10 - Cat. C1 - cl. 3 - mq 55 - Via della Provvidenza n. 11 - P. T - RCE 914,65.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/04/2025), che risultano essere:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 10 - Cat. C/1 - cl. 3 - mq 55 - Sup. cat. 48 mq - Via della Provvidenza n. 11 - P. T - RCE 914,65;

a seguito delle seguenti **variazioni**:

- Variazione nel Classamento del 18/09/2017 Pratica n. PD0128327 in atti dal 18/09/2017 Variazione di Classamento (n. 38106.1/2017);
- Variazione del 07/10/2016 Pratica n. PD01572268 in atti dal 10/10/2016 Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 64453.1/2016);
- Variazione del 09/08/2016 Pratica n. PD0130092 in atti dal 09/08/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 52396.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 21/02/2011 Pratica n. PD0075391 in atti dal 21/02/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 29965.1/2011);
- Variazione Modifica Identificativo del 08/11/2006 Pratica n. PD0238412 in atti dal 08/11/2006 Variazione per Modifica Identificativo - Allineamento Mappe (n. 67359.1/2006).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Rubano - Foglio 16 - mapp. 517 - Cat. EU - Sup. ha 00.21.15;

a seguito della seguente **variazione**:

- Tipo mappale del 12/05/1997 in atti dal 20/03/1998 (n. 1123.514/1980).

Una porzione del lotto di proprietà (in particolare parte della rampa carrabile) insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Selvazzano D. - Foglio 4 - mapp. 843 - Cat. Accessorio - Sup. ha 00.01.20;

a seguito della seguente **variazione**:

- Variazione d'ufficio del 28/10/2010 Pratica n. PD0315382 in atti dal 28/10/2010 allineamento cartografico-censuario (n. 29234.1/2010);

- Da terreni a urbano del 31/12/1984 in atti dal 30/03/1990 (n. 903112.113/1984);

- Scrittura privata del 18/12/1981 in atti dal 30/03/1990 (n. 536.1/1982);

- Frazionamento del 29/12/1972 in atti dal 15/10/1976 (n. 420);

- Variazione del 10/10/1974 in atti dal 10/10/1974 (n. 2);

- Frazionamento del 05/03/1971 in atti dal 22/02/1973 (n. 34673).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 10 (bar)**, al piano terra, confina a sud, est ed ovest con il sub 11 (stessa ditta) ed a nord sull'area comune ad uso parcheggio di uso pubblico;

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 517 del C.T.** confina ad ovest con il mappale 710 (altra ditta), ad est con il mappale 880 (altra ditta), a nord con via della Provvidenza e a sud con il mappale 843 fg. 4 del Comune di Selvazzano (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 843 del C.T.** confina a nord con il mappale 517 fg. 16 del Comune di Rubano (stessa ditta), a sud con i mappali 682 e 1165 (altra ditta) e ad ovest con il mappale 1843 (altra ditta).

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 01/07/2023.

Il "Lotto di Vendita n. 3" consiste in un'unità immobiliare ad uso bar situata al piano terra di un fabbricato, con più unità, sito nel Comune di Rubano (PD), in Via della Provvidenza n. 13, 15.

Il fabbricato e l'unità in oggetto hanno l'accesso pedonale da via della Provvidenza e carrabile da Via Sarmeola, strade comunali, a doppio senso di marcia, con presenza di marciapiedi ed aree a parcheggio.

La zona è semi-periferica con i principali servizi pubblici e privati nel centro di Rubano (PD), a circa 1 km e lungo via della Provvidenza.

Il lotto non è recintato verso via della Provvidenza; verso via Sarmeola è presente una muretta in cls (30 – 40 cm) con sovrastante parapetto in tubolare in acciaio, mentre sugli altri lati è presente una muretta in cls alta ml 2,00 circa con sovrastante rete plastificata; l'area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio pedonale e carrabile e parte a parcheggio.

Sull'area scoperta lato est (al piano interrato), cui si accede tramite apertura di una sbarra elettrificata, a protezione dei posti auto in dotazione agli uffici, è stata installata una grande tettoia con struttura metallica e copertura telata di dimensioni circa ml. 25 x 5,30 (h. media ml. 2,30).

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "costruzione a torre" ed a livello altimetrico si eleva su n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".

Il bar è costituito:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml 3,00: dal locale bar, n. 2 ripostigli ed un bagno con antibagno.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale è discreto, mentre quello dell'unità in oggetto è ottimo.

TABELLA SUPERFICI LOTTO 3

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra H 3,00				
Ingresso - vano bar	35,68	1	Nord	Ottime
Anti	5,97	1	-	"
Ripostiglio	4,58	1	-	"
Anti	5,25	1	-	"
Wc	4,03	1	Nord-est	"
Ripostiglio	2,28	1	Nord	"
Superficie Complessiva	57,79			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto (con alcune misurazioni effettuate a campione sul posto), pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata sulla base delle quote contenute nelle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** mq. **57,79**
- **Superficie Lorda:** mq. **58,12**

Le **caratteristiche costruttive e di finitura** del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: l'area scoperta è utilizzata in parte a passaggio pedonale e parcheggio ad uso pubblico ed in parte a passaggio carrabile per accedere a posti auto scoperti posti nel piano interrato.
- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in laterizio "a

cassetta", si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".

- Cortile interrato: dal cortile si accede al locale comune ove è installato un gruppo elettrogeno a gasolio, al locale caldaia (C.T.) e ad un gruppo di pompe di sollevamento.
- Vano scala comune: il vano d'ingresso e la scala sono pavimentati in lastre di granito; la ringhiera è in acciaio verniciata di colore bianco; è presente un ascensore funzionante.

Bar:

- Protezioni esterne: il portoncino d'ingresso è con struttura in alluminio anodizzato e specchiatura in vetro antisdondamento, con maniglione antipanico all'interno.
- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in alluminio anodizzato, con vetrocamera e maniglie in pvc.
- Infissi Interni: le porte sono in legno di faggio chiare, del tipo a battente, con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: lastre di marmo; il bagno è pavimentato in ceramica.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture lavabili di colore vario; il rivestimento a parete del bagno è in ceramica (h 2,00 circa).

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc nera.
- Impianto Termico: l'impianto è realizzato mediante è presente un termostato ambiente.
- Impianto Idro-termo-sanitario: l'impianto è centralizzato, a gas, con caldaia di marca BALTUR mod. TAR 100, installata in c.t., con aerotermini di marca Seveso, ad acqua; contabilizzatori di energia nel locale c.t. per ripartire correttamente i consumi. Attualmente il locale (che non è in attività) non usufruisce dell'uso della caldaia.

Il locale C.T. rientra tra le attività soggette a Certificato Prevenzione Incendi (potenzialità superiore a 116 kW), per cui è stato regolarmente presentato il

Rinnovo in data 08/04/2021 (allegato di seguito).

Per l'acqua calda, è presente in bagno un piccolo scaldabagno elettrico.

- Impianto citofonico: non presente.
- Luci d'emergenza: presenti.
- Impianto d'allarme: presente.
- Impianto di condizionamento: non presente.

3.2. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/07/2025, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla ditta

a seguito di "**Contratto di Locazione ad Uso Commerciale**" stipulato in data 01/06/2016 per la durata di sei anni a partire dal 01/06/2016 e fino al 31/05/2022, con tacito rinnovo per la stessa durata e con le stesse condizioni.

Oltre all'unità in oggetto il contratto sottoscritto **comprende anche l'unità di cui al lotto n. 4** della presente relazione.

Il contratto prevede anche la concessione in uso esclusivo di n. 8 posti auto. Si precisa che in data 16/06/2017 la Soc.

ha acquistato, con atto del Notaio Adriano Francesco Marcon del 13/06/2017, il ramo d'azienda della Soc. subentrando al predetto contratto di locazione.

Il canone di locazione annuo, complessivo per il presente lotto e per il lotto n. 4, è pari ad € 24.000,00, oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 + IVA.

Detto canone può ritenersi **congruo**.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/06/2016 al n. 5728 - serie 3T e codice identificativo T5T16T005728000AA.

Non risulta registrato il rinnovo tacitamente avvenuto nel maggio 2022.

3.3. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

3.4. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Federico Colletti di Maglie (LE) in data 04/03/2025, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti **formalità suscettibili di cancellazione:**

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 34190/5267 del 11/11/2013**, a seguito di Atto di mutuo in data 08/11/2013, Notaio Andrea Todeschini Premuda, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 1, sub 3 e sub 4.

- **Pignoramento: N. gen./part. 7163/5020 del 28/02/2025**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 03/02/2025, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 4, sub 9, **sub 10**, sub 11, sub 13 e sub 14.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà della Soc.** in virtù

di "**Atto di Mutamento di Denominazione Sociale**" a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3538 R.P., per la piena proprietà dei beni NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

In virtù di Atto a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3539 R.P., la sede sociale della **Soc.**

veniva trasferita da

Precedenti proprietà:

-

a seguito di "Atto di Compravendita" in data 28/10/1996, a rogito Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto in data 04/11/1996 al n. 17525 R.P. con l'identificativo catastale NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

-

Nel medesimo certificato viene inoltre riportato, come **annotazione**, lo storico catastale delle particelle compravendute e successivamente frazionate:

- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67359.1/2006 la particella 353 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 1;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.2/2006 la particella 353 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 3;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.3/2006 la particella 353 sub 4 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 4;
- **con nota di variazione 07/10/2016 n. 64453.1/2016 la particella 517 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 9, 517 sub 10 e 517 sub 11;**
- con nota di variazione 01/07/2023 n. 70961.1/2023 la particella 517 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 12;
- con nota di variazione 10/06/2024 n. 71575.1/2024 la particella 517 sub 12 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 13 e 517 sub 14.

3.5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

Si premette che di seguito vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie che hanno riguardato l'intero fabbricato e non solo quelle specifiche del lotto in oggetto, in quanto talvolta interessano elementi costruttivi che di per sé costituiscono cosa comune (ai sensi dell'art. 1117 C.C.).

In sede di sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è accertato che lo

stato in cui si presenta l'unità in oggetto è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti **pratiche edilizie**:

- **Licenza Edilizia n. 67/74**, rilasciata in data 18/07/1975 per "Costruzione Fabbricato ad Uso Magazzino" al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79**, in data 14/05/1979, per "Variante al Fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n. 67/74 del 18/06/1975", rilasciata al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79/b var.**, in data 29/05/1980, per "Variante al Fabbricato di cui alla Concessione n. 5/79 del 14/05/1979 per l'Esecuzione di Volumi Tecnici", rilasciata al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79/c var.**, in data 01/12/1980, per "Variante al Progetto per l'Esecuzione di Sistemazione Interna e Costruzione della Cabina Elettrica Interrata", rilasciata alla

- **Permesso di Agibilità n. 5/79**, rilasciato in data 21/01/1981 a per Magazzini Commerciali, Mostre ed Uffici.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153, prot. n. 7859/96.**, in data 25/10/1996, per "Ristrutturazione e Cambio di Destinazione d'Uso con Realizzo di Uffici Commerciali Zona Attico", rilasciata alla

- **Concessione Edilizia n. 20/99**, in data 16/09/1999, per "Cambio di Destinazione d'Uso da Negozio a Magazzino Laboratorio", rilasciata alla

- **D.I.A. in data 09/03/2006**, per "Ridistribuzione delle pareti divisorie interne in cartongesso, rinnovo e messa a norma dell'impianto elettrico e rete informatica", presentata dall'ing.

- **D.I.A. in data 05/06/2007**, per "Apertura di una Finestra sul Lato Est del Fabbricato", presentata dalla

- **Comunicazione Attività Edilizia Libera in data 18/11/2010**, per "Manutenzione Straordinaria senza Modifiche Strutturali per la realizzazione di due unità al piano terra", presentata dall'ing. legale rappresentante della

- **C.I.L.A. in data 04/12/2022**, per "Sanatoria per opere di distribuzione interna al piano primo dell'edificio in via Provvidenza, 11", presentata dalla

- **S.C.I.A. in data 02/12/2022**, per "Piano interrato: modifiche alla distribuzione interna e realizzazione di un vano tecnico – Piano terra: variante alla C.E. 1494/80 (var. 5/79/c) eseguite durante la costruzione del fabbricato" presentata dalla

A seguito di richiesta della sottoscritta in data 22/05/2025, il Comune di Rubano (PD) ha emesso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato alla presente relazione) n. 2025CDU031, in data 19/06/2025, da cui risulta che l'area di cui al mappale 517 del Fg. 16 del C.T. del Comune di Rubano (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, ricade, parte, in "Zona Territoriale Omogenea B4-7 Residenziale di Completamento - Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 50ml) – Zona Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – AUC", normate dagli art.li 16 bis, 18 e 56 e, parte, in "Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 10ml – F4 Aree per Parcheggi – Spazi riservati alla viabilità", normati dagli art.li 30, 43 e 56 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo la normativa di cui all'art. 18.

3.6. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

3.7. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

3.8. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Dalle informazioni assunte, per l'immobile in oggetto, non è stato nominato l'amministratore e le **spese condominiali vengono divise tra i Lotti 2, 5 e 6** dal momento che il locatario dei Lotti 3 e 4 si è reso indipendente a livello di impianti e non usufruisce dell'uso della scala condominiale.

3.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto I) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Rubano (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Soc. Esecutata;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: **mq. 58,12**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Rubano (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 1.000,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 58,12 x €/mq. 1.000,00 = **€ 58.120,00**

cui si applica un coefficiente di riduzione dell'85% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$$€ 58.120,00 \times 0,85 = € 49.402,00$$

A tale valore si applica un ulteriore riduzione del 10% a causa della sua occupazione con Contratto di Locazione fino al 31/05/2028, per cui:

$$€ 49.402,00 - 4.940,20 = € 44.461,80$$

che viene arrotondato in:

€ 44.500,00

(euro quaranta quattro mila cinquecento/00)

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area.

3.10. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

3.11. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/04/2025 e il **CDU** rilasciato in data 19/06/2025.

Non verrà invece allegato l'**APE**, in quanto fornito ma scaduto.

4.1. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta della Società

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 11 - Cat. C1- cl. 3 - mq 187 - Via della Provvidenza n. 11 - P. T - RCE 3.109,79.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'"Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/04/2025), che risultano essere:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 11 - Cat. C/1- cl. 3 - mq 187 - Sup. cat. 186 mq - Via della Provvidenza n. 11 - P. T - RCE 3.109,79;

a seguito delle seguenti **variazioni**:

- Variazione nel Classamento del 18/09/2017 Pratica n. PD0128327 in atti dal 18/09/2017 Variazione di Classamento (n. 38106.1/2017);
- Variazione del 07/10/2016 Pratica n. PD01572268 in atti dal 10/10/2016 Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 64453.1/2016);
- Variazione del 09/08/2016 Pratica n. PD0130092 in atti dal 09/08/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 52396.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 21/02/2011 Pratica n. PD0075391 in atti dal 21/02/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 29965.1/2011);
- Variazione Modifica Identificativo del 08/11/2006 Pratica n. PD0238412 in atti dal 08/11/2006 Variazione per Modifica Identificativo - Allineamento Mappe (n. 67359.1/2006).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Rubano - Foglio 16 - mapp. 517 - Cat. EU - Sup. ha 00.21.15;

a seguito della seguente **variazione**:

- Tipo mappale del 12/05/1997 in atti dal 20/03/1998 (n. 1123.514/1980).

Una porzione del lotto di proprietà (in particolare parte della rampa carrabile) insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Selvazzano D. - Foglio 4 - mapp. 843 - Cat. Accessorio - Sup. ha 00.01.20;

a seguito della seguente **variazione**:

- Variazione d'ufficio del 28/10/2010 Pratica n. PD0315382 in atti dal 28/10/2010 allineamento cartografico-censuario (n. 29234.1/2010);

- Da terreni a urbano del 31/12/1984 in atti dal 30/03/1990 (n. 903112.113/1984);

- Scrittura privata del 18/12/1981 in atti dal 30/03/1990 (n. 536.1/1982);

- Frazionamento del 29/12/1972 in atti dal 15/10/1976 (n. 420);

- Variazione del 10/10/1974 in atti dal 10/10/1974 (n. 2);

- Frazionamento del 05/03/1971 in atti dal 22/02/1973 (n. 34673).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 11 (sala giochi)**, al piano terra, a nord confina con il sub 10 (stessa ditta) e prospetta sull'area comune ad uso parcheggio di uso pubblico, a ovest confina con altra ditta, a est prospetta sul cortile comune ad uso parcheggio (posti auto) ed a sud prospetta sul cortile comune ad uso passaggio carrabile;

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 517 del C.T.** confina ad ovest con il mappale 710 (altra ditta), ad est con il mappale 880 (altra ditta), a nord con via della Provvidenza e a sud con il mappale 843 fg. 4 del Comune di Selvazzano (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 843 del C.T.** confina a nord con il mappale 517 fg. 16 del Comune di Rubano (stessa ditta), a sud con i mappali 682 e 1165 (altra ditta) e ad ovest con il mappale 1843 (altra ditta).

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data

01/07/2023.

Il "Lotto di Vendita n. 4" consiste in un'unità immobiliare ad uso "sala giochi" situata al piano terra di un fabbricato, con più unità, sito nel Comune di Rubano (PD), in Via della Provvidenza n. 13, 15.

Il fabbricato e l'unità in oggetto hanno l'accesso pedonale da via della Provvidenza e carrabile da Via Sarameola, strade comunali, a doppio senso di marcia, con presenza di marciapiedi ed aree a parcheggio.

La zona è semi-periferica con i principali servizi pubblici e privati nel centro di Rubano (PD), a circa 1 km e lungo via della Provvidenza.

Il lotto non è recintato verso via della Provvidenza; verso via Sarameola è presente una muretta in cls (30 – 40 cm) con sovrastante parapetto in tubolare in acciaio, mentre sugli altri lati è presente una muretta in cls alta ml 2,00 circa con sovrastante rete plastificata; l'area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio pedonale e carrabile e parte a parcheggio.

Sull'area scoperta lato est (al piano interrato), cui si accede tramite apertura di una sbarra elettrificata, a protezione dei posti auto in dotazione agli uffici, è stata installata una grande tettoia con struttura metallica e copertura telata di dimensioni circa ml. 25 x 5,30 (h. media ml. 2,30).

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "costruzione a torre" ed a livello altimetrico si eleva su n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".

La "sala giochi" è costituita:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml 3,00: da vano distribuzione, sala giochi, ripostiglio, n. 2 bagni con antibagno.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale è discreto così come quello dell'unità in oggetto.

TABELLA SUPERFICI LOTTO 4

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra H 3,00				
Ingresso	12,35	1	Nord	Discrete
Vano - distribuzione	75,87	1	-	"
Sala giochi	73,43	1	Est	"
Ripostiglio	9,00	1	Sud	"
Anti - corridoio	9,60	1	-	"
Wc	2,33	1	Est	"
Wc	4,78	1	Est	"
Superficie Complessiva	187,36			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto (con alcune misurazioni effettuate a campione sul posto), pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata sulla base delle quote contenute nelle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** mq. **187,36**
- **Superficie Lorda:** mq. **212,01**

Le **caratteristiche costruttive e di finitura** del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: l'area scoperta è utilizzata in parte a passaggio pedonale e

parcheggio ad uso pubblico ed in parte a passaggio carrabile per accedere a posti auto scoperti posti nel piano interrato.

- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in laterizio "a cassetta", si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".
- Cortile interrato: dal cortile si accede al locale comune ove è installato un gruppo elettrogeno a gasolio, al locale caldaia (C.T.) e ad un gruppo di pompe di sollevamento.
- Vano scala comune: il vano d'ingresso e la scala sono pavimentati in lastre di granito; la ringhiera è in acciaio verniciata di colore bianco; è presente un ascensore funzionante.

Sala giochi:

- Protezioni esterne: il portoncino d'ingresso è con struttura in alluminio anodizzato e specchiatura in vetro antisfondamento, con maniglione antipanico all'interno; sono presenti inferriate in acciaio sui fori finestra.
- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in alluminio anodizzato, con vetrocamera e maniglie in pvc.
- Infissi Interni: le porte sono in legno di faggio chiare, del tipo a battente, con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: lastre di marmo con rivestimento in moquette; i bagni sono pavimentati in ceramica.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture lavabili di colore vario; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 2,20 circa).

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc nera.
- Impianto Termico: l'impianto è realizzato mediante split alimentati da pompa di calore; è presente un termostato ambiente.
- Impianto citofonico: non presente.
- Luci d'emergenza: presenti.
- Impianto d'allarme: presente.
- Impianto di condizionamento: split alimentati da pompa di calore con

4.2. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/07/2025, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla ditta

a seguito di “**Contratto di Locazione ad Uso Commerciale**” stipulato in data 01/06/2016 per la durata di sei anni a partire dal 01/06/2016 e fino al 31/05/2022, con tacito rinnovo per la stessa durata e con le stesse condizioni.

Oltre all'unità in oggetto il contratto sottoscritto **comprende anche l'unità di cui al lotto n. 3** della presente relazione.

Il contratto prevede anche la concessione in uso esclusivo di n. 8 posti auto. Si precisa che in data 16/06/2017 la Soc.

ha acquistato, con atto del Notaio Adriano Francesco Marcon del 13/06/2017, il ramo d'azienda della Soc. subentrando al predetto contratto di locazione.

Il canone di locazione annuo, complessivo per il presente lotto e per il lotto n. 4, è pari ad € 24.000,00, oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 + IVA.

Detto canone può ritenersi **congruo**.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/06/2016 al n. 5728 - serie 3T e codice identificativo T5T16T005728000AA.

Non risulta registrato il rinnovo tacitamente avvenuto nel maggio 2022.

4.3. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**.



4.4. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Federico Colletti di Maglie (LE) in data 04/03/2025, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti **formalità suscettibili di cancellazione**:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 34190/5267 del 11/11/2013**, a seguito di Atto di mutuo in data 08/11/2013, Notaio Andrea Todeschini Premuda, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 1, sub 3 e sub 4.

- **Pignoramento: N. gen./part. 7163/5020 del 28/02/2025**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 03/02/2025, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 4, sub 9, sub 10, **sub 11**, sub 13 e sub 14.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà** della **Soc.** in virtù

di **"Atto di Mutamento di Denominazione Sociale"** a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3538 R.P., per la piena proprietà dei beni NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

In virtù di Atto a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3539 R.P., la sede sociale della **Soc.** veniva trasferita da
Precedenti proprietà:

-

a seguito di "Atto di Compravendita" in data 28/10/1996, a

rogito Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto in data 04/11/1996 al n. 17525 R.P. con l'identificativo catastale NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

-

Nel medesimo certificato viene inoltre riportato, come **annotazione**, lo storico catastale delle particelle compravendute e successivamente frazionate:

- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67359.1/2006 la particella 353 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 1;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.2/2006 la particella 353 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 3;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.3/2006 la particella 353 sub 4 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 4;
- **con nota di variazione 07/10/2016 n. 64453.1/2016 la particella 517 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 9, 517 sub 10 e 517 sub 11;**
- con nota di variazione 01/07/2023 n. 70961.1/2023 la particella 517 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 12;
- con nota di variazione 10/06/2024 n. 71575.1/2024 la particella 517 sub 12 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 13 e 517 sub 14.

4.5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

Si premette che di seguito vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie che hanno riguardato l'intero fabbricato e non solo quelle specifiche del lotto in oggetto, in quanto talvolta interessano elementi costruttivi che di per sé costituiscono cosa comune (ai sensi dell'art. 1117 C.C.).

In sede di sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'unità in oggetto è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti **pratiche edilizie**:

- **Licenza Edilizia n. 67/74**, rilasciata in data 18/07/1975 per "Costruzione Fabbricato ad Uso Magazzino" al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79**, in data 14/05/1979, per "Variante al Fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n. 67/74 del 18/06/1975", rilasciata al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79/b var.**, in data 29/05/1980, per "Variante al Fabbricato di cui alla Concessione n. 5/79 del 14/05/1979 per l'Esecuzione di Volumi Tecnici", rilasciata al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79/c var.**, in data 01/12/1980, per "Variante al Progetto per l'Esecuzione di Sistemazione Interna e Costruzione della Cabina Elettrica Interrata", rilasciata alla

- **Permesso di Agibilità n. 5/79**, rilasciato in data 21/01/1981 a per Magazzini Commerciali, Mostre ed Uffici.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153, prot. n. 7859/96.**, in data 25/10/1996, per "Ristrutturazione e Cambio di Destinazione d'Uso con Realizzo di Uffici Commerciali Zona Attico", rilasciata alla Soc.

- **Concessione Edilizia n. 20/99**, in data 16/09/1999, per "Cambio di Destinazione d'Uso da Negozio a Magazzino Laboratorio", rilasciata alla ditta

- **D.I.A. in data 09/03/2006**, per "Ridistribuzione delle pareti divisorie interne in cartongesso, rinnovo e messa a norma dell'impianto elettrico e rete informatica", presentata dall'ing.

- **D.I.A. in data 05/06/2007**, per "Apertura di una Finestra sul Lato Est del Fabbricato", presentata dalla Soc.

- **Comunicazione Attività Edilizia Libera in data 18/11/2010**, per "Manutenzione Straordinaria senza Modifiche Strutturali per la realizzazione di due unità al piano terra", presentata dall'ing.

- **C.I.L.A. in data 04/12/2022**, per "Sanatoria per opere di distribuzione interna al piano primo dell'edificio in via Provvidenza, 11", presentata dalla Soc.

- **S.C.I.A. in data 02/12/2022**, per "Piano interrato: modifiche alla distribuzione

interna e realizzazione di un vano tecnico – Piano terra: variante alla C.E. 1494/80 (var. 5/79/c) eseguite durante la costruzione del fabbricato" presentata dalla

A seguito di richiesta della sottoscritta in data 22/05/2025, il Comune di Rubano (PD) ha emesso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato alla presente relazione) n. 2025CDU031, in data 19/06/2025, da cui risulta che l'area di cui al mappale 517 del Fg. 16 del C.T. del Comune di Rubano (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, ricade, parte, in "Zona Territoriale Omogenea B4-7 Residenziale di Completamento - Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 50ml) – Zona Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC", normate dagli art.li 16 bis, 18 e 56 e, parte, in "Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 10ml – F4 Aree per Parcheggi – Spazi riservati alla viabilità", normati dagli art.li 30, 43 e 56 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo la normativa di cui all'art. 18.

4.6. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

4.7. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

4.8. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Dalle informazioni assunte, per l'immobile in oggetto, non è stato nominato l'amministratore e le **spese condominiali vengono divise tra i Lotti 2, 5 e 6** dal momento che il locatario dei Lotti 3 e 4 si è reso indipendente a livello di impianti e non usufruisce dell'uso della scala condominiale.

4.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto I) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il “**Metodo sintetico di stima**”, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Rubano (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Soc. Esecutata;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: **mq. 212,01**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Rubano (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 1.000,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$\text{mq. } 212,01 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 212.010,00$

cui si applica un coefficiente di riduzione dell'85% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$\text{€ } 212.010,00 \times 0,85 = \text{€ } 180.208,50$

A tale valore si applica un ulteriore riduzione del 10% a causa della sua occupazione con Contratto di Locazione fino al 31/05/2028, per cui:

$\text{€ } 180.208,50 - 18.020,85 = \text{€ } 162.187,65$

che viene arrotondato in:

€ 162.200,00

(euro cento sessanta duemila duecento/00)

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area.

4.10. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

4.11. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/04/2025 e il **CDU** rilasciato in data 19/06/2025.

Non verrà invece allegato l'**APE**, in quanto fornito ma scaduto.

5.1. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta della Società

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16: part. 517 - sub 13 - Cat. A10 - cl. 1 - vani 10,5 - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1-T-1-3 - RCE 3.172,34.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/04/2025), che risultano essere:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 13 - Cat. A/10 - cl. 1 - vani 10,5 - Sup. cat. 250mq - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1-T-1-3 - RCE 3.172,34;
a seguito delle seguenti **variazioni**:

- Divisione del 10/06/2024 Pratica n. PD0071575 in atti dal 10/06/2024 Divisione (n. 71575.1/2024);
- Variazione nel Classamento del 17/06/2024 Pratica n. PD0074807 in atti dal 17/06/2024 Variazione di Classamento (n. 74807.1/2024);
- Variazione della Destinazione del 0/07/2023 Pratica n. PD0070961 in atti dal 03/07/2023 Variazione della Destinazione da Abitazione ad Uffici (n. 70961.1/2023);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 21/02/2011 Pratica n. PD0075394 in atti dal 21/02/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 29968.1/2011);
- Variazione Modifica Identificativo del 08/11/2006 Pratica n. PD0238412 in atti dal 08/11/2006 Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe (n. 67360.1/2006).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Rubano - Foglio 16 - mapp. 517 - Cat. EU - Sup. ha 00.21.15;

a seguito della seguente **variazione**:

- Tipo mappale del 12/05/1997 in atti dal 20/03/1998 (n. 1123.514/1980).

Una porzione del lotto di proprietà (in particolare parte della rampa carrabile) insiste sul terreno censito al:

C.T. Comune di Selvazzano D. - Foglio 4 - mapp. 843 - Cat. Accessorio - Sup. ha 00.01.20;

a seguito della seguente **variazione**:

- Variazione d'ufficio del 28/10/2010 Pratica n. PD0315382 in atti dal 28/10/2010 allineamento cartografico-censuario (n. 29234.1/2010);

- Da terreni a urbano del 31/12/1984 in atti dal 30/03/1990 (n. 903112.113/1984);

- Scrittura privata del 18/12/1981 in atti dal 30/03/1990 (n. 536.1/1982);

- Frazionamento del 29/12/1972 in atti dal 15/10/1976 (n. 420);

- Variazione del 10/10/1974 in atti dal 10/10/1974 (n. 2);

- Frazionamento del 05/03/1971 in atti dal 22/02/1973 (n. 34673).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 13 (ufficio)**, al piano primo, prospetta a nord ed est sull'area comune di pertinenza, mentre confina a sud ed ovest con il sub 14 (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 517 del C.T.** confina ad ovest con il mappale 710 (altra ditta), ad est con il mappale 880 (altra ditta), a nord con via della Provvidenza e a sud con il mappale 843 fg. 4 del Comune di Selvazzano (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 843 del C.T.** confina a nord con il mappale 517 fg. 16 del Comune di Rubano (stessa ditta), a sud con i mappali 682 e 1165 (altra ditta) e ad ovest con il mappale 1843 (altra ditta).

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 10/06/2024.

Il “Lotto di Vendita n. 5” consiste in un’unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un fabbricato, con più unità, sito nel Comune di Rubano (PD), in Via della Provvidenza n. 13, 15.

Il fabbricato ha l’accesso pedonale da via della Provvidenza e carrabile da Via Sarameola, strade comunali, a doppio senso di marcia, con presenza di marciapiedi ed aree a parcheggio.

La zona è semi-periferica con i principali servizi pubblici e privati nel centro di Rubano (PD), a circa 1 km e lungo via della Provvidenza.

Il lotto non è recintato verso via della Provvidenza; verso via Sarameola è presente una muretta in cls (30 – 40 cm) con sovrastante parapetto in tubolare in acciaio, mentre sugli altri lati è presente una muretta in cls alta ml 2,00 circa con sovrastante rete plastificata; l’area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio pedonale e carrabile e parte a parcheggio.

Sull’area scoperta lato est (al piano interrato), cui si accede tramite apertura di una sbarra elettrificata, a protezione dei posti auto in dotazione agli uffici, è stata installata una grande tettoia con struttura metallica e copertura telata di dimensioni circa ml. 25 x 5,30 (h. media ml. 2,30).

Il fabbricato è planimetricamente del tipo “costruzione a torre” ed a livello altimetrico si eleva su n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color “fango”.

L’ufficio è costituito:

- al piano primo, di altezza interna pari a ml 3,50 (allo stato attuale sono presenti dei controsoffitti): da vari locali ad uso uffici ed accessori, ricavati mediante pareti mobili ed attrezzate e da n. 2 bagni con antibagno.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale è discreto, mentre quello dell’unità direzionale è buono.

TABELLA SUPERFICI LOTTO N. 5

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano primo H 2,80-3,00				
Ingresso-disimpegno	22,88	1	-	Buone
Ripostiglio	3,09	1	-	"
Ufficio	22,57	1	Nord	"
Anti	1,99	1	-	"
Bagno	2,01	1	-	"
Anti	1,99	1	-	"
Bagno	2,01	1	-	"
Ufficio	9,74	1	Nord	"
Ufficio	11,28	1	Nord	"
Ufficio	16,59	1	Nord	"
Ufficio	26,82	1	Nord-est	"
Ufficio	16,51	1	Est	"
Ufficio	21,16	1	Est	"
Disimpegno	9,98	1	-	"
Ufficio	49,60	1	Est	"
Archivio	7,62	1	-	"
Ripostiglio	5,36	1	-	"
Superficie Complessiva	231,20			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto (con alcune

misurazioni effettuate a campione sul posto), pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata sulla base delle quote contenute nelle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- Superficie Calpestabile:	mq. 231,20
- Superficie Lorda:	mq. 251,32

Le **caratteristiche costruttive e di finitura** del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: l'area scoperta è utilizzata in parte a passaggio pedonale e parcheggio ad uso pubblico ed in parte a passaggio carrabile per accedere a posti auto scoperti posti nel piano interrato.
- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in laterizio "a cassetta", si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".
- Cortile interrato: dal cortile si accede al locale comune ove è installato un gruppo elettrogeno a gasolio, al locale caldaia (C.T.) e ad un gruppo di pompe di sollevamento.
- Vano scala comune: il vano d'ingresso e la scala sono pavimentati in lastre di granito; la ringhiera è in acciaio verniciata di colore bianco; è presente un ascensore funzionante.

Uffici:

- Protezioni esterne: il portoncino d'ingresso è in alluminio con specchiatura in vetro antisfondamento.
- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in alluminio anodizzato, con vetrocamera e maniglie in pvc.
- Infissi Interni: le porte sono in legno laccato bianco o in cristallo antisfondamento, del tipo a battente o a scomparsa, con maniglie in alluminio.

- Pavimentazione Interna: lastre di marmo rivestite in linoleum o pvc; i bagni sono pavimentati in ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di color bianco; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 2,20 circa).

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc nera.

- Impianto Termico: l'impianto è centralizzato, a gas, con caldaia di marca BALTUR mod. TAR 100, installata in c.t., con mobiletti fan-coil; sono presenti termostati ambiente in ogni locale e contabilizzatori di energia nel locale per ripartire correttamente i consumi.

Il locale C.T. rientra tra le attività soggette a Certificato Prevenzione Incendi (potenzialità superiore a 116 kW), per cui è stato regolarmente presentato il Rinnovo in data 08/04/2021 (allegato di seguito).

- Impianto citofonico: è presente.

- Luci d'emergenza: presenti.

- Impianto d'allarme: presente.

- Impianto di condizionamento: i mobiletti fan-coil funzionano anche per l'aria fredda, la cui produzione però è demandata ad un macchinario che viene di prassi noleggiato per alcuni mesi all'anno dalla società esecutata ed installato in copertura sul lastrico solare.

5.2. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/07/2025, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla Società

a seguito di **"Contratto di Locazione ad Uso Commerciale"** stipulato in data 31/08/2021 per la durata di sei anni a partire dal 01/09/2021 e fino al 31/08/2027, con tacito rinnovo per la stessa durata e con le stesse condizioni.

Il contratto prevede anche la concessione in uso esclusivo di n. 5 posti auto. Si precisa che in data 01/04/2022 la Soc.

ha acquistato, con atto del Notaio Salvatore Di Lauro di Abano Terme, il ramo d'azienda della Soc.

subentrando al predetto contratto di locazione.

Il canone di locazione annuo è pari ad € 8.400,00, oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 700,00 + IVA.

Detto canone può ritenersi **congruo**.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 06/09/2021 al n. 012465 - serie 3T e codice identificativo T5221T012465000AA.

5.3. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**.

5.4. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Federico Colletti di Maglie (LE) in data 04/03/2025, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti **formalità suscettibili di cancellazione**:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 34190/5267 del 11/11/2013**, a seguito di Atto di mutuo in data 08/11/2013, Notaio Andrea Todeschini Premuda, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 1, **sub 3** e sub 4.

- **Pignoramento: N. gen./part. 7163/5020 del 28/02/2025**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 03/02/2025, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 4, sub 9, sub 10, sub 11, **sub 13** e sub 14.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà** della **Soc.** in virtù di

“Atto di Mutamento di Denominazione Sociale” a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3538 R.P., per la piena proprietà dei beni NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

In virtù di Atto a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3539 R.P., la sede sociale della **Soc.**

veniva trasferita da
Precedenti proprietà:

-
a seguito di “Atto di Compravendita” in data 28/10/1996, a rogito Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto in data 04/11/1996 al n. 17525 R.P. con l'identificativo catastale NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

-
Nel medesimo certificato viene inoltre riportato, come **annotazione**, lo storico catastale delle particelle compravendute e successivamente frazionate:

- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67359.1/2006 la particella 353 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 1;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.2/2006 la particella 353 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 3;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.3/2006 la particella 353 sub 4 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 4;
- con nota di variazione 07/10/2016 n. 64453.1/2016 la particella 517 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 9, 517 sub 10 e 517 sub 11;
- **con nota di variazione 01/07/2023 n. 70961.1/2023 la particella 517 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 12;**
- **con nota di variazione 10/06/2024 n. 71575.1/2024 la particella 517 sub 12**

del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 13 e 517 sub 14.

5.5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

Si premette che di seguito vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie che hanno riguardato l'intero fabbricato e non solo quelle specifiche del lotto in oggetto, in quanto talvolta interessano elementi costruttivi che di per sé costituiscono cosa comune (ai sensi dell'art. 1117 C.C.).

In sede di sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'unità in oggetto è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti **pratiche edilizie**:

- **Licenza Edilizia n. 67/74**, rilasciata in data 18/07/1975 per "Costruzione Fabbricato ad Uso Magazzino" al sig.
- **Concessione Edilizia n. 5/79**, in data 14/05/1979, per "Variante al Fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n. 67/74 del 18/06/1975", rilasciata al sig.
- **Concessione Edilizia n. 5/79/b var.**, in data 29/05/1980, per "Variante al Fabbricato di cui alla Concessione n. 5/79 del 14/05/1979 per l'Esecuzione di Volumi Tecnici", rilasciata al sig.
- **Concessione Edilizia n. 5/79/c var.**, in data 01/12/1980, per "Variante al Progetto per l'Esecuzione di Sistemazione Interna e Costruzione della Cabina Elettrica Interrata", rilasciata alla
- **Permesso di Agibilità n. 5/79**, rilasciato in data 21/01/1981 a per Magazzini Commerciali, Mostre ed Uffici.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153, prof. n. 7859/96.**, in data 25/10/1996, per "Ristrutturazione e Cambio di Destinazione d'Uso con Realizzo di Uffici Commerciali Zona Attico", rilasciata alla
- **Concessione Edilizia n. 20/99**, in data 16/09/1999, per "Cambio di Destinazione d'Uso da Negozio a Magazzino Laboratorio", rilasciata alla ditta
- **D.I.A. in data 09/03/2006**, per "Ridistribuzione delle pareti divisorie interne in

cartongesso, rinnovo e messa a norma dell'impianto elettrico e rete informatica", presentata dall'ing.

- **D.I.A. in data 05/06/2007**, per "Apertura di una Finestra sul Lato Est del Fabbricato", presentata dalla Soc.

- **Comunicazione Attività Edilizia Libera in data 18/11/2010**, per "Manutenzione Straordinaria senza Modifiche Strutturali per la realizzazione di due unità al piano terra", presentata dall'ing.

- **C.I.L.A. in data 04/12/2022**, per "Sanatoria per opere di distribuzione interna al piano primo dell'edificio in via Provvidenza, 11", presentata dalla Soc.

- **S.C.I.A. in data 02/12/2022**, per "Piano interrato: modifiche alla distribuzione interna e realizzazione di un vano tecnico – Piano terra: variante alla C.E. 1494/80 (var. 5/79/c) eseguite durante la costruzione del fabbricato" presentata dalla

A seguito di richiesta della sottoscritta in data 22/05/2025, il Comune di Rubano (PD) ha emesso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato alla presente relazione) n. 2025CDU031, in data 19/06/2025, da cui risulta che l'area di cui al mappale 517 del Fg. 16 del C.T. del Comune di Rubano (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, ricade, parte, in "Zona Territoriale Omogenea B4-7 Residenziale di Completamento - Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 50ml) – Zona Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC", normate dagli art.li 16 bis, 18 e 56 e, parte, in "Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 10ml) – F4 Aree per Parcheggi – Spazi riservati alla viabilità", normati dagli art.li 30, 43 e 56 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo la normativa di cui all'art. 18.

5.6. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

5.7. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

5.8. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Dalle informazioni fornite dalla soc. esecutata, per l'immobile in oggetto, non è stato nominato l'amministratore e le **spese condominiali** per la gestione delle parti comuni vengono stimate per il Lotto 5 intorno a € 800,00 mensili (comprensivo di costi di riscaldamento, acqua calda e raffrescamento).

5.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Rubano (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Soc. Esecutata;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà

esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: **mq. 251,32**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Rubano (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 1.100,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$\text{mq. } 251,32 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 276.425,00$

cui si applica un coefficiente di riduzione dell'85% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$\text{€ } 276.425,00 \times 0,85 = \text{€ } 234.984,20$

Inoltre, per tener conto del contratto di locazione in atto, con scadenza nell'agosto del 2027, si prevede una riduzione del valore di stima pari al 10% e pertanto, si ottiene:

$\text{€ } 234.984,20 - 23.498,42 = \text{€ } 211.048,38$

che viene arrotondato in:

€ 211.000,00 **(euro duecento undicimila/00)**

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area.

5.10. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

5.11. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/04/2025 e il **CDU** rilasciato in data 19/06/2025.

Verrà inoltre allegato l'**APE**, emesso in data 20/01/2025.

6.1. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta della Società

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 14 - Cat. A10 - cl. 2 - vani 9,5 - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1-T-1-3 - RCE 3.360,84.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'"Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/04/2025), che risultano essere:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 - sub 14 - Cat. A/10 - cl. 2 - vani 9,5 - Sup. cat. 232 mq - Via della Provvidenza n. 11 - P. S1-T-1-3 - RCE 3.360,84;
a seguito delle seguenti **variazioni**:

- Divisione del 10/06/2024 Pratica n. PD0071575 in atti dal 10/06/2024 Divisione (n. 71575.1/2024);
- Variazione nel Classamento del 17/06/2024 Pratica n. PD0074807 in atti dal 17/06/2024 Variazione di Classamento (n. 74807.1/2024);
- Variazione della Destinazione del 0/07/2023 Pratica n. PD0070961 in atti dal 03/07/2023 Variazione della Destinazione da Abitazione ad Uffici (n. 70961.1/2023);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 21/02/2011 Pratica n. PD0075394 in atti dal 21/02/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 29968.1/2011);
- Variazione Modifica Identificativo del 08/11/2006 Pratica n. PD0238412 in atti dal 08/11/2006 Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe (n. 67360.1/2006).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Rubano - Foglio 16 - mapp. 517 - Cat. EU - Sup. ha 00.21.15;

a seguito della seguente **variazione**:

- Tipo mappale del 12/05/1997 in atti dal 20/03/1998 (n. 1123.514/1980).

Una porzione del lotto di proprietà (in particolare parte della rampa carrabile) insiste sul terreno censito al:

C.T. Comune di Selvazzano D. - Foglio 4 - mapp. 843 - Cat. Accessorio - Sup. ha 00.01.20;

a seguito della seguente **variazione**:

- Variazione d'ufficio del 28/10/2010 Pratica n. PD0315382 in atti dal 28/10/2010 allineamento cartografico-censuario (n. 29234.1/2010);

- Da terreni a urbano del 31/12/1984 in atti dal 30/03/1990 (n. 903112.113/1984);

- Scrittura privata del 18/12/1981 in atti dal 30/03/1990 (n. 536.1/1982);

- Frazionamento del 29/12/1972 in atti dal 15/10/1976 (n. 420);

- Variazione del 10/10/1974 in atti dal 10/10/1974 (n. 2);

- Frazionamento del 05/03/1971 in atti dal 22/02/1973 (n. 34673).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 14 (ufficio)**, al piano primo, prospetta a nord ed est sull'area comune di pertinenza, mentre confina a sud ed ovest con il sub 14 (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 517 del C.T.** confina ad ovest con il mappale 710 (altra ditta), ad est con il mappale 880 (altra ditta), a nord con via della Provvidenza e a sud con il mappale 843 fg. 4 del Comune di Selvazzano (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 843 del C.T.** confina a nord con il mappale 517 fg. 16 del Comune di Rubano (stessa ditta), a sud con i mappali 682 e 1165 (altra ditta) e ad ovest con il mappale 1843 (altra ditta).

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 10/06/2024.

Il “Lotto di Vendita n. 6” consiste in un’unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un fabbricato, con più unità, sito nel Comune di Rubano (PD), in Via della Provvidenza n. 13, 15.

Il fabbricato ha l’accesso pedonale da via della Provvidenza e carrabile da Via Sarameola, strade comunali, a doppio senso di marcia, con presenza di marciapiedi ed aree a parcheggio.

La zona è semi-periferica con i principali servizi pubblici e privati nel centro di Rubano (PD), a circa 1 km e lungo via della Provvidenza.

Il lotto non è recintato verso via della Provvidenza; verso via Sarameola è presente una muretta in cls (30 – 40 cm) con sovrastante parapetto in tubolare in acciaio, mentre sugli altri lati è presente una muretta in cls alta ml 2,00 circa con sovrastante rete plastificata; l’area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio pedonale e carrabile e parte a parcheggio.

Sull’area scoperta lato est (al piano interrato), cui si accede tramite apertura di una sbarra elettrificata, a protezione dei posti auto in dotazione agli uffici, è stata installata una grande tettoia con struttura metallica e copertura telata di dimensioni circa ml. 25 x 5,30 (h. media ml. 2,30).

Il fabbricato è planimetricamente del tipo “costruzione a torre” ed a livello altimetrico si eleva su n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color “fango”.

L’ufficio è costituito:

- al piano primo, di altezza interna pari a ml 3,30 (allo stato attuale sono presenti dei controsoffitti): da vari locali ad uso uffici ed accessori, ricavati mediante pareti mobili ed attrezzate e da n. 2 bagni con antibagno;

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale è discreto, mentre quello dell’unità direzionale è buono.

TABELLA SUPERFICI LOTTO N. 6

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano primo H 2,80-3,30				
Ingresso-disimpegno	20,49	1	-	Buone
Ripostiglio	19,56	1	-	"
Ufficio	13,84	1	Ovest	"
Ufficio	13,05	1	Ovest	"
Ripostiglio	7,09	1	-	"
Ufficio	40,92	1	Sud-ovest	"
Ufficio	16,56	1	Sud	"
Ufficio	11,60	1	Sud	"
Ufficio	12,40	1	Sud	"
Anti	2,12	1	-	"
Bagno	2,01	1	-	"
Anti	2,12	1	-	"
Bagno	2,01	1	-	"
Ufficio	15,19	1	Sud	"
Ufficio	15,74	1	Sud-est	"
Superficie Complessiva	194,70			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto (con alcune misurazioni effettuate a campione sul posto), pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata sulla base delle quote contenute nelle

ASTE GIUDIZIARIE®
tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** mq. 194,70
- **Superficie Lorda:** mq. 232,46

Le **caratteristiche costruttive e di finitura** del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: l'area scoperta è utilizzata in parte a passaggio pedonale e parcheggio ad uso pubblico ed in parte a passaggio carrabile per accedere a posti auto scoperti posti nel piano interrato.
- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in laterizio "a cassetta", si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio chiaro; sono presenti ampie vetrate e particolari in cls tinteggiati di color "fango".
- Cortile interrato: dal cortile si accede al locale comune ove è installato un gruppo elettrogeno a gasolio, al locale caldaia (C.T.) e ad un gruppo di pompe di sollevamento.
- Vano scala comune: il vano d'ingresso e la scala sono pavimentati in lastre di granito; la ringhiera è in acciaio verniciata di colore bianco; è presente un ascensore funzionante.

Uffici:

- Protezioni esterne: il portoncino d'ingresso è in lamiera del tipo blindato.
- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in alluminio anodizzato, con vetrocamera e maniglie in pvc.
- Infissi Interni: le porte sono in legno laccato bianco o in cristallo antisfondamento, del tipo a battente o a scomparsa, con maniglie in alluminio.
- Pavimentazione Interna: lastre di marmo rivestite in linoleum o pvc; i bagni sono pavimentati in ceramica.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di color bianco; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 1,50 circa).

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc nera.

- Impianto Termico: l'impianto è centralizzato, a gas, con caldaia di marca BALTUR mod. TAR 100, installata in c.t., con mobiletti fan-coil; sono presenti termostati ambiente in ogni locale e contabilizzatori di energia nel locale per ripartire correttamente i consumi.

Il locale C.T. rientra tra le attività soggette a Certificato Prevenzione Incendi (potenzialità superiore a 116 kW), per cui è stato regolarmente presentato il Rinnovo in data 08/04/2021 (allegato di seguito).

- Impianto citofonico: è presente.

- Luci d'emergenza: presenti.

- Impianto d'allarme: presente.

- Impianto di condizionamento: i mobiletti fan-coil funzionano anche per l'aria fredda, la cui produzione però è demandata ad un macchinario che viene di prassi noleggiato per alcuni mesi all'anno dalla società esecutata ed installato in copertura sul lastrico solare.

6.2. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/07/2025, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla ditta

a seguito di "**Contratto di Locazione ad Uso**

Commerciale" stipulato in data 05/09/2018 per la durata di sei anni a partire dal 15/09/2018 e fino al 14/09/2024, con tacito rinnovo per la stessa durata e con le stesse condizioni.

Oltre all'unità in oggetto il contratto sottoscritto **comprende anche l'unità di cui al lotto n. 2** della presente relazione, con canoni separati.

Il canone di locazione annuo è pari ad € 12.000,00, oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 + IVA.

Detto canone può ritenersi **congruo**.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/09/2018 al n. 003059-serie 3T e codice identificativo T5218T003059000RI.

Non risulta registrato il rinnovo tacitamente avvenuto nel settembre 2024.

6.3. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

6.4. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Federico Colletti di Maglie (LE) in data 04/03/2025, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti **formalità suscettibili di cancellazione:**

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 34190/5267 del 11/11/2013**, a seguito di Atto di mutuo in data 08/11/2013, Notaio Andrea Todeschini Premuda, a favore di
L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 1, sub 3 e sub 4.

- **Pignoramento: N. gen./part. 7163/5020 del 28/02/2025**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 03/02/2025, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Rubano - Foglio 16 - part. 517 sub 4, sub 9, sub 10, sub 11 sub 13 e sub 14.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà** della **Soc.**

in virtù di **"Atto di Mutamento di Denominazione Sociale"** a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3538 R.P., per la piena proprietà dei beni NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

In virtù di Atto a rogito Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in data 21/10/1997, trascritto in data 06/02/2003 al n. 3539 R.P., la sede sociale della **Soc.**

veniva trasferita da

Precedenti proprietà:

-
a seguito di "Atto di Compravendita" in data 28/10/1996, a rogito Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto in data 04/11/1996 al n. 17525 R.P. con l'identificativo catastale NCEU Fg. 16 part. 353 sub 1, 353 sub 3 e 353 sub 4.

Nel medesimo certificato viene inoltre riportato, come **annotazione**, lo storico catastale delle particelle compravendute e successivamente frazionate:

- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67359.1/2006 la particella 353 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 1;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.2/2006 la particella 353 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 3;
- con nota di variazione 08/11/2006 n. 67360.3/2006 la particella 353 sub 4 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 4;
- con nota di variazione 07/10/2016 n. 64453.1/2016 la particella 517 sub 1 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 9, 517 sub 10 e 517 sub 11;
- **con nota di variazione 01/07/2023 n. 70961.1/2023 la particella 517 sub 3 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 12;**
- **con nota di variazione 10/06/2024 n. 71575.1/2024 la particella 517 sub 12 del Fg. 16 viene frazionata anche nella particella 517 sub 13 e 517 sub 14.**

6.5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

Si premette che di seguito vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie che hanno riguardato l'intero fabbricato e non solo quelle specifiche del lotto

in oggetto, in quanto talvolta interessano elementi costruttivi che di per sé costituiscono cosa comune (ai sensi dell'art. 1117 C.C.).

In sede di sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'unità in oggetto è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti **pratiche edilizie**:

- **Licenza Edilizia n. 67/74**, rilasciata in data 18/07/1975 per "Costruzione Fabbricato ad Uso Magazzino" al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79**, in data 14/05/1979, per "Variante al Fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n. 67/74 del 18/06/1975", rilasciata al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79/b var.**, in data 29/05/1980, per "Variante al Fabbricato di cui alla Concessione n. 5/79 del 14/05/1979 per l'Esecuzione di Volumi Tecnici", rilasciata al sig.

- **Concessione Edilizia n. 5/79/c var.**, in data 01/12/1980, per "Variante al Progetto per l'Esecuzione di Sistemazione Interna e Costruzione della Cabina Elettrica Interrata", rilasciata alla

- **Permesso di Agibilità n. 5/79**, rilasciato in data 21/01/1981 a per Magazzini Commerciali, Mostre ed Uffici.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153, prot. n. 7859/96.**, in data 25/10/1996, per "Ristrutturazione e Cambio di Destinazione d'Uso con Realizzo di Uffici Commerciali Zona Attico", rilasciata alla Soc.

- **Concessione Edilizia n. 20/99**, in data 16/09/1999, per "Cambio di Destinazione d'Uso da Negozio a Magazzino Laboratorio", rilasciata alla ditta

- **D.I.A. in data 09/03/2006**, per "Ridistribuzione delle pareti divisorie interne in cartongesso, rinnovo e messa a norma dell'impianto elettrico e rete informatica", presentata dall'ing.

- **D.I.A. in data 05/06/2007**, per "Apertura di una Finestra sul Lato Est del Fabbricato", presentata dalla

- **Comunicazione Attività Edilizia Libera in data 18/11/2010**, per

"Manutenzione Straordinaria senza Modifiche Strutturali per la realizzazione di due unità al piano terra", presentata dall'ing.

- **C.I.L.A. in data 04/12/2022**, per "Sanatoria per opere di distribuzione interna al piano primo dell'edificio in via Provvidenza, 11", presentata dalla Soc.

- **S.C.I.A. in data 02/12/2022**, per "Piano interrato: modifiche alla distribuzione interna e realizzazione di un vano tecnico – Piano terra: variante alla C.E. 1494/80 (var. 5/79/c) eseguite durante la costruzione del fabbricato" presentata dalla Soc.

A seguito di richiesta della sottoscritta in data 22/05/2025, il Comune di Rubano (PD) ha emesso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato alla presente relazione) n. 2025CDU031, in data 19/06/2025, da cui risulta che l'area di cui al mappale 517 del Fg. 16 del C.T. del Comune di Rubano (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, ricade, parte, in "Zona Territoriale Omogenea B4-7 Residenziale di Completamento - Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 50ml) – Zona Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC", normate dagli art.li 16 bis, 18 e 56 e, parte, in "Zona di rispetto rete tranviaria SIR (ristretta 10ml – F4 Aree per Parcheggi – Spazi riservati alla viabilità", normati dagli art.li 30, 43 e 56 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo la normativa di cui all'art. 18.

6.6. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

6.7. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano

il lotto in oggetto.

6.8. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Dalle informazioni fornite dalla soc. esecutata, per l'immobile in oggetto, non è stato nominato l'amministratore e le **spese condominiali** per la gestione delle parti comuni vengono stimate per i Lotti 2 e 6 intorno a € 1.000,00 mensili (comprensivo di costi di riscaldamento, acqua calda e raffrescamento).

6.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto I) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "**Metodo sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Rubano (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Soc. Esecutata;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: **mq. 232,46**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Rubano (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 1.100,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 232,46 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 255.706,00$$

cui si applica un coefficiente di riduzione dell'85% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$$\text{€ } 255.706,00 \times 0,85 = \text{€ } 217.350,10$$

Inoltre, per tener conto del contratto di locazione in atto, con scadenza nel settembre del 2030, si prevede una riduzione del valore di stima pari al 10% e pertanto, si ottiene:

$$\text{€ } 217.350,10 - 21.735,00 = \text{€ } 195.615,09$$

che viene arrotondato in:

€ 195,600,00

(euro cento novantacinquemila seicento/00)

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area.

6.10. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

6.11. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/04/2025 e il **CDU** rilasciato in data 19/06/2025.

Verrà inoltre allegato l'**APE**, emesso in data 20/01/2025.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 82 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 3 ottobre 2025

ing. Cristina Franchi

Allegati alla Relazione:

- Documentazione Fotografica comune a tutti i Lotti;
- Documentazione Fotografica Lotto 1;
- Documentazione Fotografica Lotto 2;
- Documentazione Fotografica Lotto 3;
- Documentazione Fotografica Lotto 4;
- Documentazione Fotografica Lotto 5;
- Documentazione Fotografica Lotto 6;
- Documentazione Catastale Lotto 1;
- Documentazione Catastale Lotto 2;
- Documentazione Catastale Lotto 3;
- Documentazione Catastale Lotto 4;
- Documentazione Catastale Lotto 5;
- Documentazione Catastale Lotto 6;
- C.D.U. comune a tutti i Lotti;
- Documentazione Comunale comune a tutti i Lotti;
- Rilievo stato di fatto Lotto 1;
- A.P.E. Lotto 2;
- A.P.E. Lotto 5;
- A.P.E. Lotto 6;
- Libretto Impianti comune a tutti i Lotti;
- C.P.I. comune a tutti i Lotti;
- Atto di Provenienza comune a tutti i Lotti;
- Contratto di Locazione Lotti 2 e 6;
- Contratto di Locazione Lotti 3 e 4;
- Contratto di Locazione Lotto 5.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetti riepilogativi;
- Dichiarazione di spedizione;
- Istanza di Liquidazione.