

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI

Custode: dott. ANDREA FONTANA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 42/2025

• **promossa da:**

• **contro:**

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITO

IN VIA ALESSANDRO VOLTA N° 25/A, IN COMUNE DI VEGGIANO (PD).

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, SETTEMBRE 2025

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi, perito per la stima del bene immobile oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base del quesito formulato dal G.E. ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali e a redigere la presente relazione.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

1) Con atto di conferimento in società in data 07.08.2017 a rogito del notaio Fabrizio Diliberto di Arzignano (VI), rep. n° 843, trascritto a Padova in data 10.08.2017 ai nn° 32.884/21.309, il sig. _____ ha conferito nella società _____ " il bene immobile

oggetto della presente procedura (v. all. 1).

2) Con atto di mutamento di denominazione sociale in data 21.02.2019 a rogito del notaio Tommaso De Negri di Vicenza, rep. n° 9.011, trascritto a Padova in data 15.03.2019 ai nn° 10.309/6.408, la società _____ S.r.l." con sede in _____ (PD), c.f. _____, ha variato la denominazione sociale in _____ (v. all. 2).

Operazioni peritali.

In data 06.05.2025, ho effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, durante il quale ho potuto prendere visione della zona magazzino (non è stato possibile accedere al blocco uffici, essendo ostruito il passaggio da cataste di documenti).

In data 14.07.2025, ho effettuato un nuovo sopralluogo, prendendo visione della zona uffici.

Nel corso dei sopralluoghi ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 3).

Descrizione dei beni.

Trattasi di un magazzino/deposito ad uso commerciale sito in via Alessandro Volta n° 25/A in Comune di Veggiano (PD). Il fabbricato è situato in una zona artigianale/industriale ben collegata alla viabilità urbana (S.R. 11 Padana Superiore). Il lotto di pertinenza del fabbricato (mapp. 617) ha una superficie catastale di 1.778 m². L'area scoperta di circa 1.078 m² è pavimentata in cls. e asfalto ed è destinata a parcheggi, aree di manovra e tettoia. In corrispondenza della zona d'ingresso dell'immobile vi è una tettoia che collega il presente fabbricato all'edificio adiacente di proprietà di terzi (part. 575). La tettoia realizzata con struttura metallica ha una superficie di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento pari a circa 210 m², con altezza di circa 6 m.

Le recinzioni sono costituite da una muretta in cls. con sovrastante recinzione in pannelli metallici tipo "Orsogrill" (ad eccezione del confine con la part. 575 dove non è presente alcuna recinzione), con cancello scorrevole automatizzato e un cancelletto pedonale su via Volta.

Il fabbricato avente forma rettangolare con il lato lungo parallelo alla pubblica via è accostato ad altro fabbricato sul lato nord/est, ha una superficie lorda di circa 700 m² (circa 20 x 35 m.) e altezza interna di circa 6,2 m. nella zona magazzino/deposito.

Dall'analisi della documentazione progettuale è emerso quanto segue:

- la struttura verticale è costituita da pilastri in c.a.v. infissi in plinti in conglomerato cementizio armato e pannelli di tamponamento in c.a.v. con finitura graffiata sulla parete d'ingresso e quella adiacente;
- le strutture portanti orizzontali sono costituite da architravi che sostengono la copertura realizzata con travi a "Y";

- la copertura è rifinita con cupolini in fibrocemento senza amianto con sovrastante materassino in lana di roccia con funzione isolante;
- il pavimento è del tipo industriale con superficie tratta al quarzo;
- i servizi sono realizzati con strutture tradizionali indipendenti da quella prefabbricata, con pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica;
- le finestre sono in alluminio con vetrocamera ed i portoni hanno la struttura portante in acciaio preverniciato e tamponamento con pannelli del tipo "sandwich".

Il fabbricato è costituito da un'ambiente principale di circa 590 m² lordi con altezza di circa 6,2 m., destinato a magazzino e deposito ad uso commerciale, all'interno del quale sono stati ricavati un locale uffici magazzino di circa 50 m² e n° 3 celle frigorifere per lo stoccaggio di beni alimentari (non funzionanti da quanto comunicatomi), aventi le seguenti dimensioni:

- circa 19,3x10,1 m. con altezza interna di circa 5,0 m.;
- circa 5,8x3,5 m. con altezza interna di circa 3 m.;
- circa 8,6x5 m. con altezza interna di circa 3 m..

La parte fronte strada dell'edificio è composta da due piani fuori terra di circa 110 m² lordi ciascuno (altezza interna circa 3,0 m.), destinati ad uso ufficio e servizi igienici. I due piani sono collegati tra loro mediante una scala interna con struttura in c.a. pavimentata con piastrelle. Gli uffici al piano primo sono dotati di una controsoffittatura costituita da pannelli 60x60 cm. con interposti corpi illuminanti. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento estivo della zona uffici è costituito da ventilconvettori installati nei vari locali.

L'immobile che manifesta delle problematiche infiltrative dalla copertura, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

L'immobile risulta così catastalmente censito (v. all. 4):

N.C.E.U. del Comune di Veggiano (PD), foglio 2, particella 617, subalterno 1, categoria D/7, rendita € 4.892,00;
insistente sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Veggiano (PD), foglio 2, particella 617, ente urbano di are 17.78.

Detto bene risulta catastalmente intestato a _____ S.r.l." con sede in _____, c.f. _____
proprietà per 1/1.

Confini: a nord/est part. 616 e via Volta (part. 582), a sud/ovest part. 575, a sud/est part. 757-756, a est part. 970.

A.b) CORRISPONDENZA.

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa istanza di vendita.

A.c) STATO DI POSSESSO.

L'immobile risulta locato in forza dei sotto elencati contratti.

1) La porzione di immobile destinata a uffici è occupata in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.09.2017, tra il locatore _____ con sede a _____, c.f. _____ e il conduttore _____ con sede a _____, c.f. _____, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Padova I in data 27.09.2017 al n° 8.744 serie 3 T, cod. telematico T5T17T008744000II (v. all. 5 copia rilasciata dall'Agenzia delle Entrate). Il contratto avente decorrenza dal giorno 01.09.2017 ha durata di 6+6 anni con prima scadenza fissata per il giorno 31.08.2023. Il canone di locazione annuo stabilito in € 18.000,00 (€ 1.500,00 mensili) rivalutabile dal terzo anno, si ritiene congruo in relazione all'art. 2923 c.c..

2) La porzione di immobile destinata a magazzino/deposito merci è occupata in forza di contratto di locazione stipulato in data 15.04.2021, tra il locatore ' con sede a (, c.f. e il conduttore ' con sede a , c.f. registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 1 in data 15.04.2021 al n° TJN.3T.2021.8588 (v. all. 6 copia consegnata dalle parti; copia del contratto è stata richiesta dal Custode all'ufficio competente di Roma, che alla data della presente deve ancora rilasciarne copia). Il contratto avente decorrenza dal giorno 20.04.2021 ha durata di 6+6 anni con prima scadenza fissata per il giorno 19.04.2027. Il canone di locazione annuo stabilito in € 19.344,00 (€ 1.612,00 mensili), rivalutabile dal secondo anno, si ritiene congruo in relazione all'art. 2923 c.c..

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Convenzione di lottizzazione denominata "Ceresone 2" stipulata con il Comune di Veggiano (PD) con atto in data 05.12.1991, rep. n. 94.192 del notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza, trascritto a Padova in data 17.12.1991 ai nn° 30.614/21.180.

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Dalla certificazione notarile in atti (aggiornata dal Notaio Longobardo a seguito di mia segnalazione in merito alla cancellazione dell'ipoteca del 14.05.2023 nn° 15.532/2.160; v. all. 7) e dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 11.12.2023 - Reg. Gen. n° 45.674 - Part. n° 32.329:

Atto di pignoramento in data 04.11.2023, rep. n° 6.045 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di

Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Veggiano (PD), foglio 2, particella 575, sub. 5/6;

N.C.E.U. del Comune di Veggiano (PD), foglio 2, particella 617, sub. 1;

a favore di _____ con sede a _____, c.f. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro _____ con sede a _____, c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Osservazione: con disposizione in data 19.03.2024 il G.E. dott.ssa Paola Rossi del Tribunale di Padova ha ordinato la cancellazione della suddetta trascrizione (v. all. 3 del creditore procedente).

Trascrizione del 05.03.2025 - Reg. Gen. n° 7.769 - Part. n° 5.436:

Atto di pignoramento in data 11.02.2025, rep. n° 957 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sul seguente bene immobile:

N.C.E.U. del Comune di Veggiano (PD), foglio 2, particella 617, sub. 1;

a favore di _____ " con sede a _____, c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro _____ con sede a _____ c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 10.10.2017 - Reg. Gen. n° 38.840 - Part. n° 6.698:

Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria in data 28.09.2017, rep. n° 3.615/1.823 del notaio Roberto Longobardo di Empoli (FI), capitale € 800.000,00, totale € 800.000,00, gravante sul seguente bene immobile:

N.C.E.U. del Comune di Veggiano (PD), foglio 2, particella 617, sub. 1;

a favore di _____, con sede a _____, c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro _____, con sede a _____, c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

debitore non datore di ipoteca: _____, con sede a _____, c.f. _____.

A.1) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Veggiano e da quanto riportato nell'atto di provenienza, l'immobile pignorato è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazione edilizie:

- Concessione Edilizia n° C9500002, prot. n° 134 in data 13.03.1995, avente ad oggetto i lavori di *"costruzione di un fabbricato produttivo composto da una unità artigianale e una commerciale"*;
- Concessione Edilizia n° C95/0065, prot. n° 3.256 in data 05.10.1995, avente ad oggetto i lavori di *"variante in corso d'opera alla C.E. n° 2/95 del 13.03.1995 consistenti in modifiche forometriche e distributive sul fabbricato produttivo"*;
- certificato di agibilità n° 2/95 in data 15.11.1995 (v. all. 8);
- Permesso di Costruire n° 22/09, prot. n° 6.566, prat. n° 33/2009 in data 11.09.2009 avente ad oggetto i lavori di *"ampliamento e ristrutturazione di fabbricato produttivo"*;
- D.I.A prot. n° 2.787 in data 14.04.2010, avente ad oggetto i lavori di *"variante in corso d'opera al P. di C. 22/09 del 11.09.2009"*.

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento del bene immobile oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

A.g) COMPROPRIETA'.

Non vi sono comproprietari.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

In difformità rispetto a quanto autorizzato dalla P.A., in sede di sopralluogo sono state in particolare accertate delle difformità interne riguardanti:

- la realizzazione di 3 celle frigorifere per lo stoccaggio di beni alimentari, aventi indicativamente le seguenti dimensioni: 19,3x10,1 m. altezza 5,0 m.; 5,8x3,5 m. altezza 3 m.; 8,6x5 m. altezza 3 m.;
- ampliamento del locale ufficio magazzino addossato al corpo uffici, avente le seguenti dimensioni indicative 8,4x5,8 m. altezza 2,7 m.;
- modifica dei locali w.c., spogliatoio, ecc. al piano terra.

Sentito nel merito l'ufficio tecnico del Comune di Veggiano, per la regolarizzazione del fabbricato è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria con aggiornamento della planimetria catastale, con una spesa di circa € 4.000,00 compresi oneri sanzionatori.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Trattandosi di un intero fabbricato, non vi sono spese condominiali.

A.l) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Nella stima si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore del bene allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili di analoga destinazione d'uso presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", considerate le discrete condizioni dell'immobile in questione, si è ritenuto equo valutare la superficie lorda e fissare un importo unitario di €/m² 700,00 per la zona uffici/servizi, €/m² 550,00 per la zona magazzino/deposito e €/m² 50,00 per la superficie scoperta/tettoia, pertanto il valore del

bene risulta pari a:

$$V_{uffici} = 220 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 154.000,00$$

$$V_{magazzino/deposito} = 590 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 324.500,00$$

$$V_{area scoperta/tettoia} = 1.078 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 53.900,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 532.400,00$$

A detti valori vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: essendo gli importi unitari assunti riferibili a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili al bene oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento del valore di stima;
- stato di possesso: l'immobile è locato in forza di due distinti contratti (v. paragrafo A.c) pertanto viene applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 15% del valore totale;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;
- oneri di regolarizzazione amministrativa: è stata valutata una spesa di circa € 4.000,00 per la regolarizzazione dell'immobile;

pertanto i valori sopra determinati vengono così modificati:

$$V = (\text{€ } 532.400,00 \times 0,85) - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 448.540,00$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi del bene venduto nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto" risulta pari a:

$$V_{lotto} = \text{€ } 448.540,00 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 381.259,00 \text{ arrotondato ad € } 381.000,00 \text{ (Euro trecentottantaunomila/00)}$$

Da quanto riportato nell'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di provenienza (datato

19.07.2017 con validità di 10 anni; v. all. 1), all'immobile è stata attribuita la classe energetica D.

B) INVIO DELLA PERIZIA ALLE SOCIETA' ESECUTATE, AL CREDITORE E AL CUSTODE.

In data 17.09.2025 ho inviato mediante PEC copia della presente relazione alle esecutate società

; in pari data copia della

perizia è stata trasmessa mezzo PEC ai legali del creditore procedente avv.ti ,

nonché al custode dott. Andrea Fontana.

Padova, 17 settembre 2025

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 42/2025 promossa da

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di conferimento in società in data 07.08.2017.

Allegato n.2: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 21.02.2019.

Allegato n.3: Documentazione fotografica.

Allegato n.4: Documentazione catastale.

Allegato n.5: Contratto di locazione

Allegato n.6: Contratto di locazione

Allegato n.7: Certificazione notarile aggiornata.

Allegato n.8: Certificato di agibilità.