

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA: ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 138/2025

PROCEDENTE:



ESECUTATO:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Alessandra Paqualeto**

CUSTODE: **Avv. Luca Voltan**

PROPRIETA'

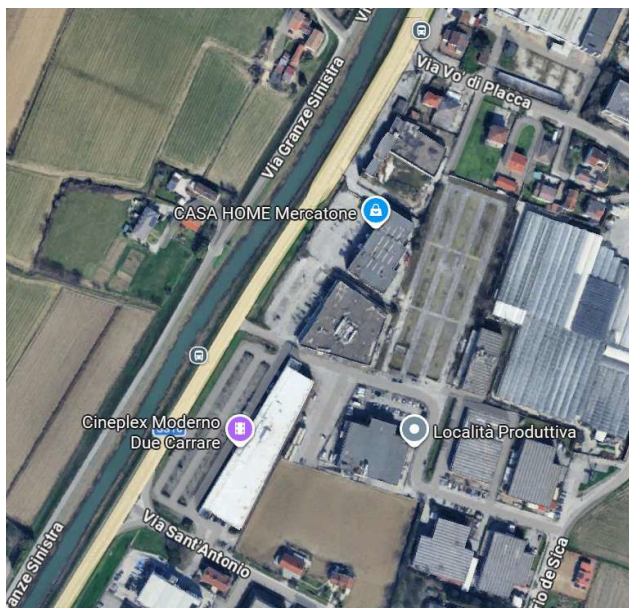


Diritto di: Proprietà per 1/1;

IMMOBILI VALUTATI:

Lotto unico: Edificio a due piani per attività commerciali-produttive con area scoperta attrezzata per accessi e parcheggio, ubicato in Comune di **Due Carrare** (prov. di Padova) loc. **Mezzavia** e con accesso dalla via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 "Adriatica") al civ. n. 91

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: intera piena proprietà (1/1 p.p.)



Relatore: **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA: ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 138/2025

PROCEDENTE:

ESECUTATO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Alessandra Paqualetto**

CUSTODE: **Avv. Luca Voltan**

IMMOBILI VALUTATI: **Lotto unico**: Edificio a due piani per attività commerciali-produttive con area scoperta attrezzata per accessi e parcheggio, ubicato in Comune di **Due Carrare** (prov. di Padova) loc. **Mezzavia** e con accesso dalla via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 “Adriatica”) al civ. n. 91

PROPRIETA': [REDACTED] Diritto di:

Proprietà per 1/1;

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: intera piena proprietà (1/1 p.p.)

Relatore: **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 479/2024 già 660/1983

Allo scrivente è stato chiesto di rispondere, nel Verbale di conferimento dell'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ai consueti quesiti.

Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche all'immobile in oggetto, presso gli uffici della Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Padova** e dell'U.T.E. di **Padova**) e Comunali di **Due Carrare** e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione, espone quanto segue:

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2,=
1) DESCRIZIONE	pag. 5,=
2) CONFINI E DATI CATASTALI	pag. 9,=
3) SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 11,=
4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA RR.II.	pag. 14,=
5) VALUTAZIONI	pag. 18,=

Allegati: documentazione fotografica; estratti aerofoto e toponomastico, estratti catastali, planimetrie catastali, atti di provenienza, contratto di locazione, estratti ipotecari; permessi edilizi e stralci di elaborati grafici, proposta per affitto;

PREMESSA

Si premette che **sono** state riscontrate le seguenti differenze tra quanto risultante dall'atto di Pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita.

- Viene indicato negli atti che il terreno è identificato con la particella 979 di mq 6.000 mentre risulta di mq 5.998 e ciò a seguito di frazionamento del 22/02/2007 Pratica n. PD0048066 in atti dal 22/02/2007 (n. 48066.1/2007). Al momento del finanziamento e dell'ipoteca, il cui stato di insolvenza ha originato la presente procedura, la particella aveva l'estensione di mq 6.000 ma successivamente l'Istituto mutuante ha eseguito la restrizione dei beni sottoposti all'ipoteca liberando dalla stessa la particella 1053 di 2 mq, originata con il predetto frazionamento e alienata a terzi.

Deve pertanto intendersi oggetto di vendita della presente procedura il terreno di 5.998 mq oltre al fabbricato.

- Viene descritta e valutata anche la particella n. 1053 che identifica la superficie di mq 5 in quanto oggetto del sequestro più avanti indicato.

Si premette inoltre che in forza di:

- atto di **pignoramento immobiliare** notificato il 04.06.2025 al n. 3791 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova e trascritto il 18.06.2025 al n. 23328 R.G. e n. 16309 R.P. a favore [REDACTED]

[REDACTED]; sottopone a procedura di espropriazione forzata gli immobili oggetto della presente relazione di stima e così identificati negli atti:

Immobile n. 1 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto TERRENI Foglio 1 Particella 979 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 60 are

Immobile n. 2 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 979 Subalterno - Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza -

Per le differenze si rinvia alle precedenti precisazioni in premessa.

- di **Sequestro conservativo**, del Tribunale di Padova 16.01.2024 n. 398/2024 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e di successiva **sentenza di condanna esecutiva** del Tribunale di Padova 11.04.2025 n. 591/2025, annotata a margine del sequestro conservativo di cui sopra in data 20.05.2025 al n. 18952 R.G. e n. 1894 R.P. la

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] che tra gli altri immobili identificati, integra i beni di cui al pignoramento includendo la seguente particella: *Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 1052 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 5 metri quadri Indirizzo MEZZAVIA N. civico SNC Piano T*

Si tratta di una striscia di terreno in confine Nord-Est dell'intero lotto di terreno, compresa entro la recinzione, di trascurabile autonomo valore, ma che se esclusa dalla vendita, comporterebbe l'esistenza di un fondo intercluso che rimarrebbe in titolarità [REDACTED]; tale area essendo pervenuta in proprietà successivamente all'ipoteca che ho dato origine al pignoramento sopra indicato, non poteva essere ricompresa tra gli immobili di cui al pignoramento stesso.

Non è compito dello scrivente verificare l'idoneità del titolo esecutivo per ricomprendere tale particella nella vendita della presente procedura che viene quindi descritta e inclusa nella valutazione ma che se diversamente l'Ill.mo Sig. G.E. ritiene di escludere, sarà compito dello scrivente procedere alla rettifica degli elementi identificativi e descrittivi del compendio immobiliare da sottoporre alla vendita.

Gli immobili di cui agli atti giudiziari sopra indicati (pignoramento e sequestro), dalle risultanze della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono di proprietà [REDACTED] in forza dei seguenti titoli: - **compravendita** 23.12.1991 rog. Notaio Remo Holler di Padova rep. 56485, trascritto il 11.01.1992 al n. 1469 R.G. e n. 1238 R.P., mediante il quale [REDACTED], ha acquistato il terreno catastalmente esteso mq 6.720 (mapp. 636 e mpp. 638); detta società si è poi fusa nella [REDACTED] 14.12.2006 rog. Notaio Giorgio Gottardo rep. 42423 racc. 8324, trascritto il 23.01.2007 al n. 3858 R.G. e n. 2289 R.P. e **atto di permuta** 05.04.2007 rog. Notaio Giorgio Gottardo rep. n. 23128 racc. 8746, trascritto il 17.04.2007 al n. 20188 R.G. e n. 11142 R.P. successivamente rettificato con atto 25.03.2015 rog. Notaio Giorgio Gottardo rep. n. 57431 racc. 17772, trascritto il 31.03.2015 al n. 9318 R.G. e n. 6507 R.P., con i quali viene trasferita in proprietà la striscia di terreno di cui al menzionato sequestro.

Risultano iscritti i seguenti creditori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il valore attribuito è

€ 3.100.000,00

N.B. – Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultano:

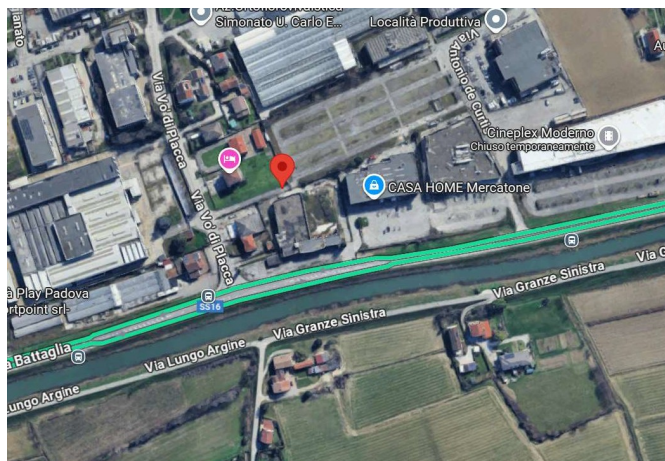
- al piano terra, la porzione immobiliare individuata con il sub. 3, è utilizzata da azienda di commercio in forza di contratto di locazione debitamente registrato in data 14.05.2025 sulla cui opponibilità alla Procedura lo scrivente non si esprime risultando registrato il 14.05.2025 mentre il pignoramento risulta notificato il 04.06.2025 ed invece il sequestro conservativo notificato ancora il 16.01.2024 risulta esecutivo a seguito di Sentenza di condanna esecutiva emessa il 11.04.2025 e quindi prima della registrazione del contratto di locazione sopra indicato;
- al piano primo, la porzione immobiliare individuata con il sub. 8, è libera da occupazioni, su tale porzione di immobile risulta presentata una istanza conseguente a manifestazione di interesse di soggetto per un utilizzo di tipo sportivo-commerciale (palestra).

Su tale proposta lo scrivente si esprime, per quanto di competenza, in sede estimativa.

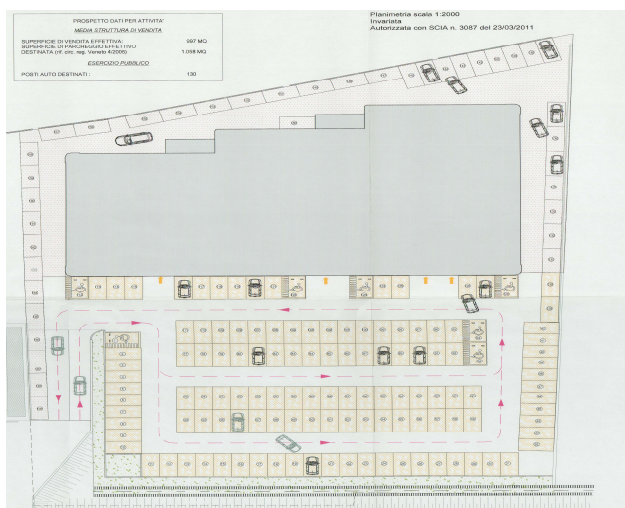
1) DESCRIZIONE

Oggetto della presente relazione è un edificio di due piani sovrapposti, per uso commerciale-produttivo, con area pertinenziale attrezzata per l'accesso, la viabilità e il parcheggio, catastalmente estesa per 6.003 mq, il tutto ubicato in Comune di **Due Carrare** (prov. di Padova) loc. **Mezzavia** e con accesso dalla via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 “Adriatica”) al civ. n. 91, nei pressi di altre strutture per analoga destinazione tra le quali un “supercinema multisala”.

La collocazione è strategica in quanto in apposito contesto urbanizzato, lungo una importante e trafficata arteria viaria di rilevanza inter-regionale, in prossimità dello svincolo viario per l'area termale e del casello autostradale della "A13 - Euganea – Padova Bologna".



Il fabbricato, come anzi detto, è elevato su due piani sovrapposti, fuori terra che insiste su un appezzamento di terreno della estensione catastale complessiva di mq 6.003 circa, di cui circa 2.040 coperti da fabbricato a due piani.



L'area scoperta di circa 4.000 mq è interamente asfaltata e attrezzata con impianti per i sottoservizi (anche in comune con altre proprietà confinanti con le quali risultano sottoscritti accordi per servitù reciproche) e sulla stessa sono ricavati 130 posti auto per la sosta dei veicoli degli avventori alla struttura.

E' delimitata ai lati Nord ed Est da recinzioni mentre al lato sud un tratto appare libero da recinzioni che facilita lo spostamento all'interno del comprensorio commerciale-produttivo, mentre ad Ovest la proprietà è delimitata da una recinzione con al di là il rialzo dalla quota del piano campagna della sede relativa alla strada statale che funge anche da unghia arginale del "canale Battaglia" opera idraulica che risale al XII Secolo. L'accesso avviene a Nord attraverso una rampa di collegamento con la quota del piano stradale che entra in proprietà di terzi gravata da servitù di transito per tale scopo conseguente a scrittura privata autenticata dal Notaio GOTTARDO GIORGIO Rep. 40950 racc. 7384 del 25/05/2006 trascritto il 01/06/2006 – R.G. 29712 e R.P. 16258.

Il fabbricato è stato realizzato circa 20 anni fa con struttura in c.a.p. su plinti composta da pilastri, travi di collegamento per la maglia 9,70 ml x 10,00 ml costituita dai pilastri e travi a doppio "T" per il solaio intermedio e di copertura.

I tamponamenti laterali sono costituiti da pannelli prefabbricati su trave porta-pannelli e con finestre a nastro con telaio metallico e vetro.

L'accesso avviene attraverso ampie aperture vetrate.

La struttura appare in ottimo stato senza evidenze di cedimenti strutturali, anche lo stato manutentivo dei paramenti estetici appare ottimo considerata la ventennale realizzazione.

Internamente il piano terra è adibito ad attività commerciale con una superficie disponibile di mq 1840 circa (dati ricavati da elaborati di progetto) con una altezza utile sotto-trave di 4,60 ml.

La pavimentazione è in cemento lisciato regolato a quadroni e sono ricavati alcuni locali per ufficio, box e servizi igienici.

Tale porzione immobiliare è utilizzata da terzi in forza di contratto di locazione debitamente registrato in data 14.05.2025.

Di rilievo solamente l'impianto luce composto da linee aeree per illuminazione e linee in parete per gestione della luce e f.m.

Sempre dal contratto emerge che a tale porzione immobiliare è assegnata la categoria energetica "E" con certificazione valida fino al 06.10.2030 (l'impianto è simulato per cui non riporta alcuna indicazione sulle modalità di climatizzazione ambientale).

Il primo piano è accessibile da due ampi e diversi vani scala provvisti di montacarichi, un tempo adibito a locale per ristorazione ed ora libero ed in stato di abbandono.

E' suddiviso con pareti in carton-gesso in ambienti già destinati alle esigenze della cessata gestione e tra questi si evidenziano quelli già adibiti ai reparti di cottura e preparazione delle pietanze, quelli per la conservazione in celle frigo e per i servizi sia per le maestranze che per gli avventori.

Attualmente tutta l'impiantistica è inutilizzabile ed anzi necessita di rimozione completa essendo venute meno le condizioni di sicurezza, come facilmente determinabile dalla documentazione fotografica risultando i cavi elettrici estratti dalle canalette e con i terminali privi di protezione.

Sono anche state manomesse le opere strutturali che consentivano l'idoneità alla Certificazione di Prevenzione Incendio che pertanto attualmente risulta inefficace.

La superficie utile di tale piano è di mq 1.840 circa come ricavato dagli elaborati di progetto ai quali si rinvia per il dettaglio distributivo.

Considerata l'esistenza di due distinte possibilità di accesso dal piano terra, è ipotizzabile anche la suddivisione in due autonome porzioni da destinare agli utilizzi concedibili dalla attuale destinazione urbanistica del territorio.

Dalla documentazione fotografica è inoltre possibile ricavare ulteriori elementi sull'attuale grado di finitura degli ambienti.

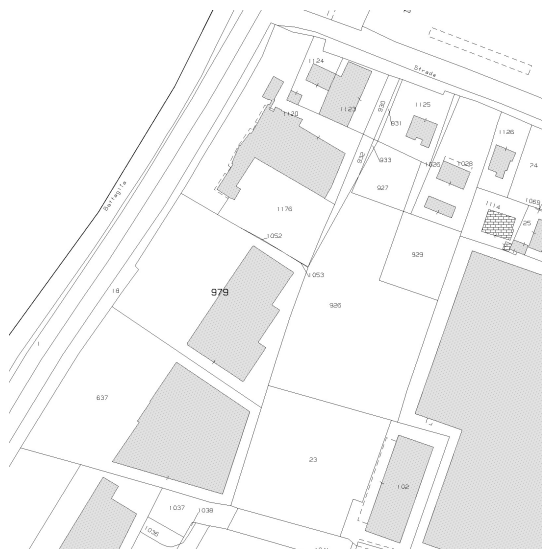
Per un utilizzo di tale porzione immobiliare è stata inoltrata una manifestazione di interesse per la locazione sulla cui convenienza ai fini economici lo scrivente si esprime in sede estimativa.

2) CONFINI e DATI CATASTALI

L'area e le unità immobiliari in oggetto risultano così coerenziate e distinte all'U.T.E. di

Padova:

Area di proprietà



- A Ovest lo slargo della Strada Battaglia indicato con il mappale 18;
- A Nord la proprietà di cui ai mappali 1120-1176 e 1053;
- A Est i mappali 926 e 23;
- A Sud la proprietà di cui al mappale 637;
- Salvi altri;

CATASTO TERRENI

L'area figura così distinta sulla mappa del **Catasto Terreni** del Comune di Comune di

DUE CARRARE (M300A) (PD) Sezione SAN GIORGIO

Immobile n. 1

Foglio 1 Particella 979 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **5.998 mq**

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 1 N. 636

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD)**

Foglio 1 Particella 979

Immobile n. 2

Foglio 1 Particella **1052** Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **5 mq**

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD)**

Foglio 1 Particella **1052**

CATASTO EDILIZIO URBANO

Al **Catasto Edilizio Urbano** risultano altresì le seguenti indicazioni relative alle unità immobiliari di proprietà:

Immobile di catasto fabbricati - n. 1

Dati identificativi Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD)**

Foglio 1 Particella **979** Subalterno **3**

Indirizzo VIA VO' DI PLACCA n. 91 Piano T

Dati di classamento Rendita: Euro **10.900,00**; Zona censuaria **1**, Categoria **D/8**

Immobile di catasto fabbricati - n. 2

Dati identificativi Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD)**

Foglio 1 Particella **979** Subalterno **8**

Indirizzo VIA VO' DI PLACCA n. 91 Piano T-1

Dati di classamento Rendita: Euro **14.298,00**; Zona censuaria **1**, Categoria **D/8**

Con avvertenza che:

- il mappale 979 Urbano corrisponde nell'insieme al mappale 979 della mappa terreni e risulta frazionato nei 3 subalterni numerici indicati nell'allegato elenco;
- le schede catastali risultano aggiornate;
- la proprietà sopraindicata è correttamente intestata;

Immobile di catasto fabbricati - n. 3

Dati identificativi Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD)**

Foglio **1** Particella **1052**

Indirizzo VIA MEZZAVIA n. SNC Piano T

Dati di classamento Categoria **F/1**, Consistenza **5 mq**

Con avvertenza che:

- il mappale 1052 Urbano corrisponde nell'insieme al mappale 1052 della mappa terreni e non risulta frazionato in subalterni numerici.
- la proprietà sopraindicata è correttamente intestata;

3) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso il sistema informatico dell'Ufficio Tecnico del Comune di **DUE CARRARE** è emerso quanto segue:

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** ottenuto dal Comune di Due Carrare risulta che l'area risulta urbanisticamente classificata in Z.T.O. D2/1.1. – Aree commerciali – artigianali consolidate che risulta normata all'art. 23 nelle Norme Tecniche Operative.

Tale destinazione urbanistica è perfettamente compatibile con le caratteristiche e dell'esistente edificio.

La realizzazione del fabbricato è stata effettuata a seguito dei seguenti permessi edilizi ottenuti nel corso degli anni da:

████████████████████

- Concessione Edilizia n. 47 del 30.05.2002 Pratica n. 2000/161 Prot. 8663;
- D.I.A. prot. 13108 del 19.11.2003 in variante alla C.E. n. 47;

- D.I.A. prot. 4526 del 07.04.2006 in variante alla C.E. N. 47;
- Permesso di Costruire n. 87 del 19.06.2006 Pratica n. 2006/094 Prot. n. 6745 rilasciato per completamento opere,
- D.I.A. prot. 9317 del 27.07.2006 in variante alla C.E. n. 87;
- Richiesta di Agibilità prot. 14132 del 23.11.2006 con attestazione 21.02.2007 prot. 2243 di formulazione del Silenzio assenso per decorrenza termini;

- 
- D.I.A. prot. 5947 del 29.05.2007 per realizzazione recinzione fronte strada;
 - Permesso di Costruire n. 39 del 25.07.2011 prot. 90 pratica n. 2011/001 per modifiche interne, cambio di destinazione d'uso e suddivisione di unità immobiliare;
 - S.C.I.A. prot. 3097 del 23.03.2011 per opere interne;
 - S.C.I.A. prot. 6314 del 18.06.2011 per opere interne al piano primo al fine di realizzare un ristorante;
 - S.C.I.A. prot. 6881 del 05.07.2011 per installazione serbatoio GPL interrato e opere accessorie;
 - S.C.I.A. prot. 7910 del 03.08.2011 per installazione insegna pubblicitaria;
 - S.C.I.A. prot. 7930 del 04.08.2011 per modifiche esterne su forometrie;
 - Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 10027 del 12.10.2011 per interventi su ristorante piano primo;
 - Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 10944 del 04.11.2011 per interventi su ristorante piano primo (adeguamento prescrizioni ULSS);
 - Certificato di Agibilità del 10.11.2011 Pratica n. 2011/001AG Prot. 9527 relativo al sub. 8 (ristorante);

Esaminati gli elaborati grafici approvati e ottenuti dal Comune con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, si evidenzia che:

- al piano terra sono stati riscontrati modeste differenze delle opere interne con quanto assentito (muro e porta accesso interna a locali accessori) e pertanto è necessario procedere alla presentazione di una SCIA per regolarizzare l'esistente situazione, il cui costo complessivo di spese tecniche e oblazione è determinabile in complessivi € 3.500,00
- E' stato dismesso il ristorante al primo piano con opere e interventi di demolizione-rimozione di parte degli impianti e delle opere interne e pertanto è decaduto il relativo certificato di agibilità.

L'aggiudicatario, oltre alla S.C.I.A. di cui al precedente punto, dovrà presentare ulteriore pratica per regolarizzare lo stato esistente con l'esecuzione delle opere necessarie riorganizzazione degli spazi interni e messa in sicurezza degli impianti.

Per effetto di quanto eseguito malamente, è anche, da ritenere inoperante il Certificato di Prevenzione Incendi relativo alla struttura edilizia. Pertanto attese le condizioni attuali del primo piano, nessuna nuova attività potrà essere insediata senza aver provveduto, preventivamente, alla effettuazione di quanto sopra.

Il costo delle suddette pratiche non è al momento quantificabile essendo necessario provvedere alla disamina degli interventi necessari sia per la messa in sicurezza degli impianti che per il corretto ripristino dei presidi antincendio.

Non trattandosi di pratiche edilizie in sanatoria, in sede di valutazione la stima effettuata tiene conto dello stato attuale che comprende quindi i costi anche tecnici per l'esecuzione dei suddetti interventi.

4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di **Padova** è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

Detta proprietà è pervenuta come segue al debitore esecutato:

- con atto di **compravendita** 23.12.1991 rog. Notaio Remo Holler di Padova rep. 56485, trascritto il 11.01.1992 al n. 1469 R.G. e n. 1238 R.P., [REDACTED]
[REDACTED] ha acquistato il terreno catastalmente esteso mq 6.720 (mapp. 636 e mpp. 638);
- con **atto di fusione** 14.12.2006 rog. Notaio Giorgio Gottardo rep. 42423 racc. 8324, trascritto il 23.01.2007 al n. 3858 R.G. e n. 2289 R.P. detta società si è poi fusa nella [REDACTED];
- **atto di permuta** 05.04.2007 rog. Notaio Giorgio Gottardo rep. n. 23128 racc. 8746, trascritto il 17.04.2007 al n. 20188 R.G. e n. 11142 R.P. successivamente rettificato con atto 25.03.2015 rog. Notaio Giorgio Gottardo rep. n. 57431 racc. 17772, trascritto il 31.03.2015 al n. 9318 R.G. e n. 6507 R.P., con i quali viene trasferita in proprietà la striscia di terreno di mq 5 individuata dalla particella catastale n. 1052 in luogo della particella 1053 di mq 2 che viene ceduta.

Trascrizioni Pregiudizievoli cancellabili

Risultano trascritti solamente l'atto di pignoramento immobiliare e il sequestro conservativo indicati nella premessa, che di seguito si riportano nuovamente:

- atto di **pignoramento immobiliare** notificato il 04.06.2025 al n. 3791 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova e trascritto il 18.06.2025 al n. 23328 R.G. e n. 16309 R.P. a favore [REDACTED]
[REDACTED]; che grava sui seguenti beni:

Immobile n. 1 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto TERRENI Foglio 1
Particella 979 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 60 are

Immobile n. 2 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 979 Subalterno - Natura D8 - FABBRICATI
COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza –

- **Sequestro conservativo**, del Tribunale di Padova 16.01.2024 n. 398/2024 a
favore [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] che grava sui seguenti beni:

Immobile n. 1 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 1 Particella 1052 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA
Consistenza 5 metri quadri Indirizzo MEZZAVIA N. civico SNC Piano T

Immobile n. 2 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 1 Particella 979 Subalterno 8; Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza - Indirizzo VO' DI PLACCA N. civico
91 Piano T-1

Immobile n. 3 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 1 Particella 979 Subalterno 3 Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza - Indirizzo VO' DI PLACCA N. civico
91 Piano T

annotato a margine come segue:

- **Restrizione beni** per atto emesso dal Tribunale di Padova il 19.11.2024 n.
7148/2023, annotato il 09.12.2024 al n. 46507 R.G. e n. 5345 R.G. con cui viene
liberato dal gravame il subalterno 8 dei beni in oggetto.
- **Sentenza di condanna esecutiva** del Tribunale di Padova 11.04.2025 n.
591/2025, annotata in data 20.05.2025 al n. 18952 R.G. e n. 1894 R.P.

Trascrizioni Non Cancellabili da indicare nel decreto di trasferimento

Risultano trascritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/2006 - Registro Particolare 16258
Registro Generale 29712 conseguente a scrittura privata autenticata dal Notaio GOTTARDO GIORGIO Rep. 40950 racc. 7384 del 25/05/2006 per la costituzione di una servitù perpetua pedonale e carraio di passaggio per accedere dalla pubblica via al terreno di proprietà [REDACTED] da esercitare su una porzione di terreno definita nel titolo che in copia si allega. E' di fatto l'attuale accesso dalla pubblica via;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2006 - Registro Particolare 16259
Registro Generale 29713 conseguente alla suddetta scrittura privata autenticata dal Notaio GOTTARDO GIORGIO Rep. 40950 racc. 7384 del 25/05/2006 per la costituzione di una servitù perpetua di posa e mantenimento nel sottosuolo di condotte per l'erogazione di acqua che consentano l'allacciamento dell'impianto antincendio del fondo dominante (prop. GAMMA S.r.l. a Nord);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2006 - Registro Particolare 37184
Registro Generale 67549 conseguente a scrittura privata autenticata dal Notaio GOTTARDO GIORGIO Rep. 42301 racc. 8234 del 28/11/2006.

Si tratta di un contratto ormai privo di efficacia risultando comunque contrattualmente scaduto senza alcun rinnovo e senza occupazione dei locali da parte della società indicata nel contratto.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sui suddetti beni gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 23.02.2007 al n. 9833 R.G. e n. 2290 R.P.

conseguente a Contratto di mutuo 21.02.2007 Rog. Notaio Giorgio Gottardo rep.

n. 42822 racc. n. 8617, a favore [REDACTED]

Ipoteca di € 6.000.000,00 di cui € 3.000.000,00 per capitale;

che grava sui seguenti beni.

Immobile n. 1 Comune M300 - DUE CARRARE (PD) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 979 Subalterno - Natura D8 -

FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza -

Indirizzo STRADA BATTAGLIA N. civico - Piano T-1

Immobile n. 2 Comune M300 A - DUE CARRARE (PD) Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 979 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza

60 are Indirizzo STRADA BATTAGLIA N. civico –

Annotata a margine come segue;

ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2007 Servizio di P.I. di PADOVA Registro

particolare n. 5894 Registro generale n. 28340 Tipo di atto: 0819 -

RESTRIZIONE DI BENI – con la scrittura privata autenticata 05.04.2007 dal

Notaio Giorgio Gottardo, rep. n. 43127, racc. 8785, si libera dal gravame

ipotecario il seguente bene:

Immobile n. 1 Comune M300 A - DUE CARRARE (PD) Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 1053 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO

Consistenza 2 centiare, originato per frazionamento dalla particella 979 di

complessive are 60,00 che pertanto, per effetto del frazionamento, si riduce ad

are 59,98 come attualmente risulta.

ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2019 Servizio di P.I. di PADOVA Registro particolare n. 2449 Registro generale n. 11348 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO – conseguente all’atto 13.03.2019 del Notaio Mario Caracciolo rep. 51184, racc. 29081 con cui si procedeva alla rideterminazione del piano di ammortamento del finanziamento.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta** in data 26.01.2026 al n. 2326 R.G. e n. 415 R.P. conseguente a ruolo 23.01.2026 n. 6002/7726 a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca di € 1.025.121,62 di cui € 512.560,81 per capitale;
che grava sui seguenti beni.

*Immobile n. 1 Comune M300 - DUE CARRARE (PD)-Catasto FABBRICATI-
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 979 Subalterno 3-Natura D8 -
FABBRICATI COSTRUITI-PER ESIGENZE COMMERCIALI-Consistenza -
Immobile n. 2-Comune M300 - DUE CARRARE (PD)-Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 979 Subalterno 8 Natura D8 -
FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza -*

5) VALUTAZIONI

Si tratta di un compendio immobiliare per uso produttivo, composto da un ampio fabbricato a due piani con area pertinenziale per parcheggi e altre necessità utili a soddisfare le esigenze previste dalla destinazione urbanistica.

Questi immobili destinati all'uso produttivo, secondo i canoni fondamentali delle scienze estimative, vengono valutati applicando la metodologia del costo di costruzione e con la stima del reddito ricavabile.

Nel caso di specie è possibile anche porre a confronto i due risultati ottenuti dalla applicazione delle singole metodologie estimative.

Lo scrivente ha inoltre ricercato atti di vendita significativi da porre a confronto senza però ottenere elementi di parametrizzazione per una stima di carattere comparativo.

Valutazione per costo di costruzione

Si tratta di determinare il costo per la realizzazione dell'organismo edilizio a cui poi applicare gli eventuali coefficienti correttivi in funzione dell'età e dello stato del fabbricato. Al costo di costruzione così determinato si dovrà poi aggiungere il valore dell'area e delle opere nella stessa realizzate.

- Per il manufatto in c.a.p. prefabbricato, eretto su plinti a bicchiere e con pannelli di chiusura laterale su travi di sostegno è calcolato un costo unitario di € 550,00 al mq per ogni piano. Il costo della struttura emergente è quindi determinato in € $2.000 \text{ mq} \times 2 \text{ piani} \times 550,00 \text{ €/mq} = 2.200.000,00 \text{ €}$ (Duemilioniduecentomila,00 di Euro),
- Per le opere di fondazione costituite da plinti e travi portapannelli, si calcola un costo di realizzazione di €/m 150,00 per sbancamenti, scavi e posa e reinterri. Il costo è pertanto calcolato in mq $2000 \times 150,00 = 300.000,00 \text{ €}$ (Tercentomil,00 Euro);
- Per le sistemazioni esterne costituite da asfaltature, impianti di sottoservizi e accessi con recinzioni si calcola un costo unitario di €/mq 55,00 che comporta un costo complessivo di $4.000 \text{ mq} \times 55,00 \text{ €/mq} = 220.000,00 \text{ €}$ (Duecentoventimila ,00 Euro);
- Per l'impiantistica particolare costituita dai montacarichi e relative alimentazioni si calcola un costo complessivo di 110.000,00 € (Centidiecimila,00 Euro);

- Per i costi di progettazione, direzione lavori, calcoli statici e collaudo strutture, ecc.. si calcola un importo di circa il 10 % sul totale dei costi sopraindicati e pertanto è quantificato in € 2.830.000,00 x 10 % = 280.000,00 € (Duecentoottantamila,00 Euro);

Complessivamente il costo per la realizzazione del manufatto è quantificato in complessivi € 3.110.000,00 (Tremilioncentodiecimila,00 Euro).

Come già precisato si tratta di un compendio immobiliare che non presenta situazioni di ammaloramento e/o precarietà strutturale, pertanto non si applica alcun coefficiente di riduzione mantenendo inalterato il suo costo.

Quanto al valore dell'area, il contesto urbanistico e la sua destinazione consentono di ritenere applicabile un valore unitario pari a quello già determinato ai fini IMU proprio con la delibera comunale che risulta pari ad €/mq 90,00 per l'area in analoga collocazione.

Il valore dell'area è pertanto calcolato in €/mq 90,00 x m 6.003 = € 540.270,00 (Cinquecentiquarantamiladuecentosettanta,00 Euro)

In totale al compendio immobiliare di cui al presente elaborato, può essere attribuito il valore complessivo di € 3.650.270,00 da assoggettare a riduzione del 15% per la tipologia di vendita prevista nelle procedure all'asta e cioè senza garanzia per i vizi.

Il valore complessivo pertanto si riduce ad € 3.650.270,00 x 0,85 = 3.102.729,50

VALORE costo di costruzione € 3.100.000,00 in cifra tonda

Questo è il valore attribuibile al compendio pignorato applicando il criterio di valutazione del "costo di costruzione".

Valutazione per capitalizzazione del reddito

Come già precisato il piano terra è attualmente locato ad una ditta che vi esercita l'attività commerciale in forza di contratto di locazione debitamente registrato.

Dalla documentazione risulta che il canone annuo è determinato in € 150.000,00 che viene versato mediante mensilità di € 12.500,00

Dal ricavo complessivo si dovrà detrarre il costo del carico fiscale spettante alla proprietà IMU (che attualmente è determinata per il 2026 in € 5.600,00) e IRES pari al 24 % in quanto società di capitali, e la quota del 10 % di accantonamento per spese di assicurazione e manutenzione straordinaria spettanti alla proprietà.

In totale la detrazione da apportare è di complessivi € 52.000,00 in cifra tonda che determinano un importo netto di € 98.000,00 da sottoporre al calcolo di capitalizzazione.

Ai fabbricati produttivi, soggetti a contratto di affitto, si applica un tasso di remuneratività del capitale pari al 7 - 9 % proprio il rischio connesso con la mancanza di continuità del rapporto di locazione, spesso interrotto anticipatamente.

In pratica utilizzando la formula di matematica finanziaria che determina il reddito in funzione del capitale si ottiene che quest'ultimo è determinato come segue:

capitale = reddito/tasso = € 98.000,00 / 0,07 = € **1.400.000,00** (Unmilione quattrocentomila,00 Euro) come massimo valore ricavabile dalla suddetta formula.

Questo è l'importo attualmente attribuibile al contratto di locazione in corso per il piano terra.

Per il primo piano, si può ritenere accertabile per analogia un valore applicando il tasso più elevato che in applicazione della suddetta formula riduce il valore ad € **1.088.000,00** (Unmilioneottantottomila,00 Euro).

La somma dei due valori determinati mediante capitalizzazione del reddito origina un valore complessivo di € **2.488.000,00** (Duemilioni quattrocentoottantottomila,00 Euro).

Anche in questo caso per l'alienazione mediante procedura all'asta si dovrà prevedere una riduzione del 15 % per la vendita senza garanzia sui vizi.

Il valore si riduce pertanto ad € **2.114.000,00**

VALORE capitalizzazione reddito € 2.115.000,00 in cifra tonda

Per il primo piano è anche pervenuta una manifestazione di interesse da parte di soggetto terzo per l'utilizzo come palestra del primo piano.

Per quanto di competenza dello scrivente, si precisa che non è suo compito accertare se tale particolare utilizzo sia compatibile con le destinazioni urbanistiche indicate nelle norme tecniche operative del PAT e nemmeno la progettazione necessaria per il suo insediamento.

Quanto al canone proposto si evidenzia che l'importo è lontano dalle prospettazioni economiche che portano alla determinazione del valore come sopra indicato.

Infatti, applicando il canone proposto che a regime sarà di € 7.000,00 mensili, il valore della porzione immobiliare del primo piano si riduce ad € 530.000,00 circa, sostanzialmente la metà del valore precedentemente determinato per tale porzione immobiliare.

Conclusioni estimative

In applicazione ai suddetti procedimenti estimativi, si determina che il valore del compendio immobiliare da porre in vendita all'asta sia equamente determinato in € 3.100.000,00 e da ritenere, per quanto di competenza dello scrivente, non sufficientemente adeguata sotto il profilo economico la manifestazione di interesse che è pervenuta per la locazione del primo piano.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

28 Febbraio 2026

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan