

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 205/2021

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

Contro

## CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

RIFORMULAZIONE LOTTO 1 - DISTRIBUTORE, BAR, RISTORANTE, OFFICINA – DUE CARRARE  
(PD), VIA DELL' INDUSTRIA 2B -

SULLA BASE DEI COSTI DI SANATORIA APPLICATI DAL COMUNE DI DUE CARRARE

### INDICE

#### FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 3
3. Regolarità del censimento catastale	p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprietà' e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 6
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 7
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 7
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 9
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 16
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 21
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 21
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 22
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 23
13. A.P.E.	p. 23
14. Conclusioni	p. 23

### ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie.
- Contratti di locazione

\*\*\*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



## FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Piro n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 19/01/2022 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva e con Ordinanza datata 09/01/2025 è stata incaricata a verificare i costi di sanatoria relativamente al Lotto 1 ed a riformulare la stima sulla base dei riscontro effettuati.

In particolare, l' Ordinanza così cita: *"Il giudice , invita l' esperto stimatore arch. Miotto a depositare integrazione/aggiornamento di perizia con riferimento al lotto 1, che prenda in esame la documentazione dimessa dal debitore con istanza 18-19/12/2024 e in particolare il progetto di sanatoria dei vizi riscontrati in perizia e la comunicazione del Comune di Due Carrare allegata, modificando eventualmente il prezzo da porre a base d' asta alla luce dei costi effettivamente da sostenersi, secondo l' ente competente "*

Al fine di esaminare in maniera dettagliata la posizione del Comune di Due Carrare a riguardo delle sanzioni amministrative applicate, il C.T.U. da chiesto allo stesso di formalizzare i conteggi effettuati ed indicare gli articoli di legge applicati in base alle difformità riscontrate.

**Il Comune di Due Carrare ha quindi risposto di aver applicato l' art. 36 bis del DPR 280/2001 "accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali" e di aver approvato la doppia conformità (rispetto all' attuale normativa e rispetto alla normativa relativa all' avvenuta realizzazione delle difformità) dichiarata in domanda dal Tecnico.**

Il C.T.U., invece, non avendo la possibilità di datare l' esecuzione degli abusi e non avendo una documentazione completa che permettesse di attestare gli accordi tra privato e Comune, ha applicato la sanzione amministrativa sulla base della mancanza della doppia conformità, calcolando l' oblazione sul valore venale della parte di immobile costruita in abuso. In questo caso, il valore della sanzione risulta molto più alto.

Preso atto della posizione del Comune di Due Carrare, che esponendosi per iscritto si prende la responsabilità di quanto attestato, il C.T.U. nella presente riformulazione si attiene ai conteggi ed alle richieste dell' Ufficio Tecnico, vista anche la convenienza che ne deriva per la vendita giudiziaria.

Metodo di stima

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

Tale metodo potrà essere integrato con altri in caso di necessità, che verranno spiegati nel corso della perizia.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti



dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezzario dei Lavori pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE

**Lotto 1– Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.**

Il presente lotto costituisce una stazione di servizio composta da impianto di distribuzione carburante, autolavaggio ed aspirazione, edificio a servizi ospitante un officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini ed un appartamento.

\*\*\*

## 3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

**Lotto 1– Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.**

*Intestatario:*

proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

*Catasto Fabbricati:*

- Foglio 20, mapp. **452 sub 11**, z.c. 2, cat. E/3, rendita € 2.960,64, via dell' Industria, piano S1-T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 8**, z.c. 2, cat. D/8, rendita € 358,00, via dell' Industria, piano T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 12**, z.c. 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 143 mq, sup. tot 147 mq rendita € 1.625,77, via dell' Industria, piano S1-T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 13**, z.c. 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 241mq, sup. tot 274 mq rendita € 2.738,25, via dell' Industria, piano T-1;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 14**, z.c. 2, cat. C/3, classe 3, consistenza 287mq, sup. tot 335 mq rendita € 489,14, via dell' Industria, piano S1,T-1;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 15**, z.c. 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. tot 126 mq

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



rendita € 284,05, via dell' Industria, piano T-1;

- Foglio 20, mapp. **452 sub 16**, z.c. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 214mq, sup. tot 234 mq  
rendita € 320,51, via dell' Industria, piano S1;

- Foglio 20, mapp. **452 sub 17**, b.c.n.c. (piazzale-aree di manovra-rampa) ai sub 8, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

*Catasto Terreni:*

- Foglio 20, **mapp. 452**, qualità Ente Urbano, superficie 3.281;

Il mapp. 300 del foglio 20 è stato frazionato nei map. 583, 584, 585, 586, 588, 589, 590 che risultano proprietà di terzi e quindi stralciati dalla presente procedura.

\*\*\*

Dati Catastali Atto di Pignoramento

Dal confronto tra i dati presenti nell' atto di pignoramento n° rep. 2022/2021 del 13/05/2021, trascritto a Padova il 15/06/2021 RG 25689 RP 16875 e quelli effettivamente oggetto della presente perizia vanno precisate le seguenti variazioni:

- gli immobili citati nel Comune di Abano Terme sono stati stralciati con atto di restrizione di beni del 28/10/2021, rep. 205/2021;

- gli immobili siti nel Comune di Albignasego sono stati compravenduti con atto del 05/08/2021 a firma del Notaio Clarizio Giulia, n° rep. 306/206;

- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13

mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell' Avv.

- estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;

- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131;

- con l' ultima compravendita del 22/12/2023 a firma del Notaio Stefano Zanellato di Conselve rep. n. 46063/25761, trascritta a Padova il 03/01/2024 R.G. 328, R.P. 207 , sono stati stralciati dalla procedura esecutiva i terreni al fg. 24, mapp. 35, 65, parte ex 117 (ora 525), parte ex 90 (ora 524), parte ex 64 (ora 528) appartenenti al Lotto 4.

Il succitato pignoramento è stato integrato con gli immobili di Monselice, attraverso un nuovo atto del 13/05/2021 rep. 2022/2021, trascritto Este il 15/06/2021, RG 3301, RP 2385.

Vi sono, inoltre immobili risultanti invendibili perché occupati da opere già realizzate . Essi sono:

- **mappale 242 del foglio 18** occupato da viabilità esistente e quindi da cedere al Comune;

- **mappale 288 del foglio 18** occupato per una parte da un lotto residenziale e per una parte da zona agricola: sarà necessario cedere al lotto edificato la quota parte afferente alla sua proprietà;

- **mapp. 425 del foglio 20** occupato dall' ecocentro costruito dal Comune di Due Carrare;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 959**, qualità F/2, sup. 88 mq (**proprietà  $\frac{1}{2}$** ), via Pontemanco n. 1 snc piano terra (RINUNCIA DEL PIGNORAMENTO);  
I restanti immobili vengono univocamente identificati.

\*\*\*

Dati Catastali Istanza di Vendita

Dal confronto tra i dati presenti nell' istanza di vendita e quelli oggetto della presente relazione tecnica, si sottolineano le seguenti variazioni:

- gli immobili citati nel Comune di Abano Terme sono stati stralciati con atto di restrizione di beni del 28/10/2021, rep. 205/2021;
- gli immobili siti nel Comune di Albignasego sono stati compravenduti con atto del 05/08/2021 a firma del Notaio Clarizio Giulia, n° rep. 306/206;
- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13 mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell' Avv.
- estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;
- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131;
- con l' ultima compravendita del 22/12/2023 a firma del Notaio Stefano Zanellato di Conselve rep. n. 46063/25761, trascritta a Padova il 03/01/2024 R.G. 328, R.P. 207 , sono stati stralciati dalla procedura esecutiva i terreni al fg. 24, mapp. 35, 65, parte ex 117 (ora 525), parte ex 90 (ora 524), parte ex 64 (ora 528) appartenenti al Lotto 4.

Il succitato pignoramento è stato integrato con gli immobili di Monselice, attraverso un nuovo atto del 13/05/2021 rep. 2022/2021, trascritto Este il 15/06/2021, RG 3301, RP 2385.

- **mappale 242 del foglio 18** occupato da viabilità esistente e quindi da cedere al Comune;
- **mappale 288 del foglio 18** occupato per una parte da un lotto residenziale e per una parte da zona agricola: sarà necessario cedere al lotto edificato la quota parte afferente alla sua proprietà;

- mapp. **425 del foglio 20** occupato dall' ecocentro costruito dal Comune di Due Carrare;  
*Catasto Fabbricati:*

- Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 959**, qualità F/2, sup. 88 mq (**proprietà  $\frac{1}{2}$** ), via Pontemanco n. 1 snc piano terra (RINUNCIA DEL PIGNORAMENTO);  
Gli immobili vengono comunque univocamente identificati.

\*\*\*

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



**Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.**

Le difformità riscontrate nella precedente Relazione estimativa devono essere legittimate catastalmente dopo l' ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria.

Per la redazione della relativa pratica di variazione planimetrica è necessario l' esborso di € 2.000 relativamente alla parcella di un tecnico.

**Conclusioni:**

Per quanto sopra citato **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**; il costo per l' ottenimento della rettifica catastale è di € 2.000,00.

**4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI****Titolo di provenienza .**

Gli immobili siti a Carrara Santo Stefano e appartenenti in parte al **Lotto 1** sono pervenuti alla proprietà in forza dell'atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 2 aprile 1993 ai nn. 8062/5710, da



quanto alle originarie particelle 299 di are 80.89, 126 di are 0.10 e 298 di are 66.50;

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Magliulo, da quanto all'originaria particella 11 di 3.19.60;

- in forza dell'atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. stesso Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5387/3916, da quanto all'originaria particella 99 di are 35.50 del catasto terreni, ora corrispondente alle particelle 422 e 423;

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5388/3917, dalla Società "

quanto alla particella 307.

Gli immobili appartenenti al **Lotto 1 al mapp. 452** sono stati compravenduti grazie ai seguenti

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



atti:

- in forza del sopra citato atto in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Federico Magliulo, quanto all'originaria particella 299, Foglio 6 del catasto terreni del Comune di Santo Stefano;
- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 14 luglio 1996 n. 20.838 rep. Notaio Magliulo, quanto all'originaria particella 99, Foglio 6 del Comune di Carrara Santo Stefano;
- in forza dell'atto di compravendita in data 20 giugno 2003 n. 7.184 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova il 3 luglio 2003 ai nn. 29489/18661, da  
quanto all'originaria particella 98, Foglio 20

del Comune di Due Carrara;

A favore di non risulta trascritta alcuna provenienza a partire dal 2 gennaio 1974; tuttavia le relative risultanze catastali evidenziano, già dall'1 luglio 1970, l'intestazione, per la piena proprietà, in capo allo stesso.

Iscrizione **servitù di passaggio** a favore del

Atto Notaio Marco Silva n. 39.469 rep. 17.924 del 23/03/2021, atto di compravendita nel quale è sancita la servitù a servizio dei fondi 578, 579 e 41 del foglio 20 in Comune di Due Carrare, insistente sui mappali 452, 422, 427, 432, 550 e 580 del foglio 20 del medesimo Comune.

\*\*\*

#### 5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

CDU DUE CARRARE (Carrara Santo Stefano e Carrara San Giorgio) ricostruito dal Perito sulla base della documentazione fornita dall' Ente e dal colloquio con i tecnici comunali.

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 20, mapp. 452	F2 – aree per attrezzature di interesse comune (art. 40.3 NTO) - attuale	Esistente impianto carburante ed edificio a servizi		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA	Area già edificata

\*\*\*

#### 6 . CONFORMITÀ TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288





**Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.**

- Permesso di Costruire n. 14 del 04/02/2005, prot. n. 1204 del 28/10/2003 pratica n. 2003/103, intestata a \_\_\_\_\_ per la costruzione di nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia "stazione di servizio" in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Permesso di Costruire n. 107 del 28/07/2006, prot. 6566 del 26/05/2006 pratica n. 2006/091, intestato a \_\_\_\_\_ per variante in corso d' opera al P.C. n. 14 del 04/02/2006 per costruzione nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia "stazione di servizio" in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Richiesta del Certificato di Agibilità del 07/08/2008 prot. 9612 at. 10, intestata a \_\_\_\_\_ relativo all' immobile sito in viale dell' Industria 2/A adibito ad uso commerciale – distribuzione carburanti in riferimento al PC n. 14 del 04/08/2005 e variante PC n. 107 del 28/07/2006.
- D.I.A. ai sensi L.R. 14/2009 detta "Piano Casa" , n° 173/10 del 01/09/2010 prot. n. 826, intestata a \_\_\_\_\_ per ampliamento della stazione di servizio "TOP SERVICE" ed installazione di pannelli fotovoltaici parzialmente integrati in copertura.
- Determinazione favorevole sulla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria del 23/08/2024 n. 14007, pratica n. 2024/160S, prot., integrazione del 16/10/2024, intestata a \_\_\_\_\_ relativa a: sanatoria ai sensi art. 37 del DPR n. 380/2001 e ss.mm. Per interventi realizzati presso l' immobile destinato a stazione di servizio e recupero sottotetto ai sensi ex L.R. n. 51/2019 – n. SUAP 02360440289-14052024-2100.

Sulla base della determinazione favorevole del Comune di Due Carrare alla domanda di Permesso di Costruire a sanatoria, si evince che l' immobile acquisisce la legittimazione solo dopo il pagamento di € **15.598,00** come sanzione amministrativa e la presentazione dei documenti relativi allo schema della rete fognaria con richiesta autorizzazione allo scarico, relazione e tavole di cui ex L.S. n. 10/1991, relazione sulla conformità ai sensi dec. Min. 17/01/2018 ed il completamento degli elaborati grafici.

La stima dell' elaborazione dei documenti da ultimare, calcolata per l' importo dei lavori difforni di € 100.800,00 è di circa il 6% (compresa la richiesta di agibilità), pari a € **6.048,00**.

Il totale da pagare per ottenere la legittimità dell' immobile è di complessivi € **21.646,00**

**Conclusioni**

**Al momento NON SI PUO' DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL' IMMOBILE per il mancato completamento della pratica in sanatoria. Per ottenere la legittimità dell' immobile è necessario un esborso di € 21.646,00**

\*\*\*





## 7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

### Consistenza

La **superficie commerciale** è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

\*\*\*

La **superficie commerciale** è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
- 3) *calcolo della superficie commerciale dei portici*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) *calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza*: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) *calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie)*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) *calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra*: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

\*\*\*

**Lotto 1- Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.***Descrizione degli immobili*

L' impianto di distribuzione carburante è situato in adiacenza alla zona artigianale di Cornegliana, lungo via dell' Industria. Si tratta di un impianto fornito di autolavaggio, con un edificio ospitante un officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini ed un appartamento. I terreni posti sul retro del fabbricato, anch' essi pignorati, costituiscono un area ceduta al Comune attraverso una convenzione per la realizzazione di un eco-centro.

*Confini*

Il lotto 1A confina a Nord con via dell' Industria, a Sud con il mappale 425 dove è situato l' ecocentro, a Est con i mappali 422 e 427 costituenti la strada di accesso ai lotti successivi, ad Ovest con i mappali 583 e 584.

*Distribuzione interna dei locali*

L' edificio a servizi è composto da due piani fuori terra ed un' interrato, ospitante per un terzo un punto vendita con bar, per un terzo un ristorante e per l' altro terzo da un' officina meccanica. Sopra al bar al primo piano giace un appartamento ad uso residenziale, mentre il secondo livello dell' officina è composto da un soppalco interno. Gli impianti del distributore prevedono una zona aspiratori, tre pompe di benzina ed un autolavaggio con parte automatica e parte self-service e serbatoi interrati. Il piazzale è circondato da parcheggi scoperti.

*Finiture*

L' edificio è stato costruito di recente (2010). La parte a bar ha serramenti in alluminio, pavimenti in mattonelle in ceramica, controsoffitto in cartongesso, la parte a ristorante ha serramenti metallici apribili a libro, pavimenti in ceramica e solaio in legno. La parte ad officina è costruita in pannelli prefabbricati in cemento armato, solaio in legno, pavimenti in cemento e serramenti metallici.

L' interrato, costruito con muri in cemento armato o in blocchi, presenta ambienti di servizio ai piani superiori ed è accessibile con una rampa posta sul retro del fabbricato .

*Impianti*

L' impianto di riscaldamento: nell' appartamento , così come nel bar e nel ristorante è a pavimento con caldaia a gas; l' autofficina non è riscaldata, mentre l' ufficio ed il wc sono scaldati con split inverter.



L' impianto elettrico comune tra bar ed appartamento, esterno per autofficina, sottotraccia nei restanti dei casi.

Impianto di climatizzazione: assente

L' impianto fognario : eseguito di recente.

L' impianto di distribuzione carburante è composto da:

n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,

n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,

n° 1 accettatore self-service,

n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,

n° 1 erogatore tipo doppio D,

n°1 pensilina.

#### *Stato di conservazione*

Gli immobili sono in buono stato di conservazione, tranne la parte dell' interrato abusivo che sembra essere stato costruito con materiale povero.

#### *Giudizio sintetico*

Il Lotto 1 è facilmente vendibile poiché accorpa immobili con funzioni interconnesse tra loro: il distributore carburanti con autolavaggio, l' officina meccanica, il locale bar-ristorante con appartamento.

#### *Calcolo della superficie degli immobili*

Impianto distributori carburante

distributori con pensilina

$$\text{mq } 346,40 \times 1,00 = \text{mq } 346,40$$

locali tecnici (deposito oli, locale gestore)

$$\text{mq } 12,22 \times 1,00 = \underline{\text{mq } 12,22}$$

$$\text{mq } 358,62$$

Bar

magazzini p.int.

$$\text{mq } 125,50 \times 0,35 = \text{mq } 43,92$$

bar p.t.

$$\text{mq } 111,00 \times 1,00 = \text{mq } 111,00$$

pensilina plateatico

$$\text{mq } 34,13 \times 0,25 = \underline{\text{mq } 8,53}$$

$$\text{mq } 163,45$$

Ristorante – pizzeria

piano terra

$$\text{mq } 245,00 \times 1,00 = \text{mq } 245,00$$

soppalco hm 2,93

$$\text{mq } 126,40 \times 1,00 = \underline{\text{mq } 126,40}$$

$$\text{mq } 371,40$$

Officina

p. interrato

$$\text{mq } 150,40 \times 0,35 = \text{mq } 5,40$$

p. terra

$$\text{mq } 157,70 \times 1,00 = \text{mq } 157,40$$

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



soppalco hm 2,74		$\text{mq } 39,40 \times 1,00 = \text{mq } 39,40$ $\text{mq } 202,50$
Appartamento		
ingresso p.t.		$\text{mq } 15,26 \times 1,00 = \text{mq } 15,26$
appartamento 1° piano hm 2,97		$\text{mq } 113,00 \times 1,00 = \text{mq } 113,00$
ripostiglio		$\text{mq } 13,87 \times 0,35 = \text{mq } 4,85$ $\text{mq } 133,11$
Magazzino interrato		$\text{mq } 233,58 \times 0,35 = \text{mq } 82,00$
<b>totale superficie edificio</b>	<b>residenziale</b>	<b>mq 133,11</b>
	<b>commerciale</b>	<b>mq 534,85</b>
	<b>laboratorio</b>	<b>me 284,00</b>

**totale superficie distributore** (3 pompe di carburante con pensilina, 3 aspirazione, lavaggio automatico, lavaggio manuale, 4 serbatoi interrati) **mq 2.868,00**

#### Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Per la stima dell' impianto di carburante, dove il metodo comparativo non può essere applicato a causa della mancanza di prezzi di riferimento, si può procedere con il calcolo del valore catastale dell' immobile attraverso la rendita, unico dato certo. Il valore catastale si ricava moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l' immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale:

- 115,5 per gli immobili adibiti ad abitazione principale (escluse A/1 A/7 A/8)
- 126 per gli immobili di categoria catastale A (esclusa cat. A/10) e C (esclusa cat. C/1)
- 176,4 per gli immobili di categoria catastale B
- 63 per gli immobili di categoria A/10 (uffici) e gli immobili categoria di D
- 42,84 per gli immobili di categoria C/1 (negozi/botteghe) e gli immobili di categoria E
- 112,5 per Terreni agricoli, da moltiplicare al reddito dominicale



La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è quindi la seguente:  
[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito.

#### *Indagini di mercato*

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili ristrutturati** (non nuovi perché non corrispondenti alle caratteristiche degli immobili da stimare) **a Due Carrare** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

**uso commerciale €/mq 900,00**

**uso residenziale €/mq 1.200,00**

**uso laboratorio €/mq 610,00**

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

#### *1) Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

#### *2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

#### *3) Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

#### *4) caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

#### *5) Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

*Indici immobili pignorati*

Edificio a servizi del distributore

#### Parte commerciale

- <i>Caratteristiche posizionali medie: area periferica</i>	0,90
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra ed interrato</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : buone</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: negozio</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale</i>	0,90
- <i>Vetustà fisica: .15 anni</i>	0,92
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,67</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 900,00 X 0,67 = €/MQ 603,00

Il valore dell' immobile a destinazione commerciale di superficie pari a mq 535,85 risulta di € 322.117,00

#### Parte a laboratorio

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



- Caratteristiche posizionali medie: zona periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra ed interrato	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: autofficina	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	0,95
- Vetustà fisica: .15 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,70</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 610,00 X 0,70.= €/MQ 427

Il valore della parte a laboratorio dell' immobile di superficie pari a mq 284 risulta di € 121.268,00

#### Parte residenziale

- Caratteristiche posizionali medie: periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: residenziale	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 15 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,74</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 1.200,00 X 0,74= €/MQ 888,00

Il valore della parte residenziale dell' immobile di superficie pari a mq 133,11 risulta di € 118.202,00.

Il valore complessivo del fabbricato è di € 561.587,00

#### Distributore carburante

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito.

La rendita catastale del mapp. 452 sub 7 di categoria E3 è di € 6.782,00, mentre la rendita del mapp. 458 sub 8 di categoria D8 è di € 358,00.

Valore mapp. 452 sub 7: € 6.728,00 + (5% di 6.728,00) x 42,84 = € 305.068,00

Valore mapp. 452 sub 8: € 358,00 + (5% di 358,00) x 63 = € 23.682,00  
= € 328.750,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288





Valore del terreno del distributore di mq 2862 x €/mq 12,00	= € 34.344,00
tot valore distributore	= € 363.094,00

Il valore complessivo del LOTTO 1 è di € 924.681,00.

\*\*\*

#### 8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

##### Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D' AZIENDA AUTENTICATA DAL NOTAIO MARCO SILVA DI PADOVA.

Registrato all' Agenzia delle Entrate di Padova il 19/09/2006 n. 4583 serie 2

- Contraenti: (società concedente, proprietaria del ramo d' azienda per l' esercizio della stazione di servizio di distribuzione carburanti) Amministratore unico e  
(società affittuaria) Presidente del Consiglio di Amministrazione

- Oggetto: concede in affitto a il ramo d' azienda per l' attività di esercizio della stazione carburante comprensiva di tutti i beni costituenti la stazione compresa l' area ove è eretto l' impianto carburanti.

- crediti e debiti aziendali antecedenti alla stipula a favore e a carico della società concedente restano obbligo di così come la stessa rimane estranea alla gestione dell' attività affittuaria, la quale dovrà accollarsi tutte le spese relative alla gestione del ramo di' azienda.

- durata: 15 anni e 8 giorni con scadenza il 30/09/2021 e rinnovo di anno in anno se non interverrà disdetta almeno 6 mesi prima.

- affitto €/annui 150.000,00, pari a €/mese 12.500,00

- subaffitto: solo su consenso del concedente.

##### **Verifica opponibilità alla procedura del contratto**

Il contratto è antecedente al pignoramento, quindi è da reputarsi **opponibile alla procedura**. La sua scadenza ufficiale è trascorsa e quindi è possibile sospendere il rinnovo annuale 6 mesi prima della scadenza .

Il canone in vigore dovrebbe essere di €/annui 90.000,00, pari a €/mese 7.500,00

Sulla base del mercato odierno di beni simili si identifica un valore di locazione pari €/annui 156.000,00. Il canone stabilito nel contratto di affitto di ramo d' azienda , pari a **€ 150.000,00 è congruo**, mentre la riduzione a **€/annui 90.000,00** stabilita con scrittura privata **non è congrua**.

SCRITTURA PRIVATA PER RIDUZIONE DEL CANONE IN PRECEDENTE CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D' AZIENDA DEL 28/02/2020

Contraenti:

Oggetto: nel precedente contratto era stato concordato un canone annuo di € 150.000,00, modificato con scrittura privata del 30/05/2014 in base all' andamento del mercato ad €/annui

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



90.000,00. Si richiede l' ulteriore diminuzione del canone in conseguenza allo stato di emergenza legato all' epidemia COVID 2019.

Canone: riduzione da €/annui 90.000,00 a €45.000,00.

Durata: sino alla fine dello stato di emergenza proclamato a livello nazionale.

**La scrittura privata oggi non è più valida in conseguenza della fine dell' epidemia.**

CONTRATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL'USO .DI UN IMPIANTO DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI PETROLIFERI

del 08/08/2016, registrato ad Este il 08/08/2016 n° 1697 serie3.

Tra:

il quale dichiara di agire non in proprio ma  
quale Amministratore Unico della

e:

la quale dichiara di agire non in  
proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

premesse

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel  
costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative  
attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati  
dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio  
dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006  
rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la  
gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a la gestione del  
punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo  
gradimento della e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto  
di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

si conviene e stipula quanto segue

- le attrezzature di proprietà della Comodante date ad uso gratuito alla Comodataria sono le  
seguenti:

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,  
n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,  
n° 1 accettatore self-service,  
n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,  
n° 1 erogatore tipo doppio D,  
n°1 pensilina,  
ufficio del gestore,  
piazzale e terreno;

- la durata del contratto è fissata in 6 anni (dal 10/08/2016 al 09/08/2022) + ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta (08/08/2028);
- l' efficacia del contratto è subordinata al mantenimento di tutte le autorizzazioni , permessi e licenze necessari per la gestione del punto vendita;
- la dichiarazione di fallimento della Comodataria o la sua sottoposizione a procedura liquidatoria o concorsuale provocherà immediata risoluzione del contratto;
- la Comodataria si impegna a mantenere il punto vendita curato e manutentato, potrà porre modifiche a colori, insegne e pubblicità senza l' approvazione dell' accomodante, obbligo del rispetto degli orari e divieto di manomissione dei bolli metrici dello stato.
- la Comodataria è libera di fissare il periodi di riposo annuo in linea con le prescrizioni dell' autorità regionale;
- la Comodataria si impegna a mantenere con diligenza e prudenza nell' uso e nella custodia tutte le attrezzature che compongono il punto vendita, a far rispettare tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene nel lavoro;
- la Comodataria si impegna a mantenere in funzione tutti i dispositivi dati in comodato;
- eventuali danni dovranno essere denunciati e comunicati alla Comodataria;
- le spese di esercizio sono a carico della Comodataria;
- le spese di manutenzione straordinaria meccanica ed elettrica dei beni mobili ed immobili sono a carico della Comodataria;
- la Comodante può accedere al punto vendita.

Clausola risolutiva espressa: la risoluzione del contratto avverrà in caso di comprovata alterazione e manipolazione da parte della Comodataria dei prodotti commercializzati con intenti fraudolenti, manomissione fraudolenta dei sigilli, violazione contestata alla Comodataria delle disposizioni di legge.

Sospensione o risoluzione del contratto: in caso in cui la Comodataria abbia commesso reati anche fiscali. In caso di assoluzione il contratto può riprendere, in caso di condanna vi è diritto di recesso con effetto immediato.

La riconsegna del punto vendita avverrà con la liberazione di cose e persone dai locali dell' impianto e con l' inventario delle merci di proprietà della Comodataria; in caso di ritardo nella consegna si applicherà una penale di €/giorno 10,00.

#### Verifica opponibilità alla procedura dei contratti

Tale contratto non riguarda direttamente l' esecutata

ma il suo ramo

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



d' azienda Il contratto è datato ante pignoramento.  
Nulla la sottoscritta può dichiarare sull' opponibilità alla procedura in quanto necessitano valutazioni da parte di un Legale.

## ACCORDO DI CONVENZIONAMENTO

del 25/09/2019

Tra la Società petrolifera rappresentata  
da (ramo d' azienda della società )  
premessò

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel Comune di Due Carrare (PD), Via dell'Industria, 2/b, costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006 rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a la gestione del punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo gradimento della e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

si conviene e stipula quanto segue

- durata della convenzione anni 5 (dal 01/10/2019) + anni 5 in caso di mancata disdetta;
- che la fornitura petrolifera completa dei prodotti, anche in caso di gestione a terzi dell' impianto, verrà garantita a ;
- che un terzo gestore accetti le forme di pagamento indicate dalla Società petrolifera;
- di mantenere costante mente rifornito il punto vendita di carburanti e lubrificanti;
- il prezzo di vendita verrà comunicato dalla Società petrolifera al gestore;
- il corrispettivo per la Convenzionata sarà: minimo €/anno 36.000,00 + integrazione di € 25 per ogni 1000 litri ulteriori ai 1.100.000 litri da liquidarsi una volta l' anno;
- i corrispettivi saranno vincolati al mantenimento delle autorizzazioni necessarie all' esercizio, al permanere dell' intestazione della licenza a ditte diverse dalla Convenzionata, alla mancanza di variazioni della viabilità, tali da comportare notevoli variazioni di traffico. In caso di mutamenti di mercato la Società può richiedere modifiche dei listini o dei costi con variazioni dei compensi; in caso di mancato accordo tra le parti il contratto può interrompersi anticipatamente senza penali o danni.

I costi di adeguamento delle attrezzature di straordinaria manutenzione in caso di interventi

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



normativi sono a carico della Convenzionata che dovrà occuparsene entro 48 ore dalla segnalazione ed in caso di inottemperanza la società petrolifera potrà provvedere addebitando alla prima le spese. I casi di acquisto da parte della Società petrolifera di nuovi beni estranei a quelli dati in comodato, alla soluzione del contratto questi saranno rimossi.

I costi relativi all' impianto, di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno a carico della società petrolifera.

#### **Verifica opponibilità alla procedura dei contratti**

Tale contratto non riguarda direttamente l' esecutata ma il suo ramo d' azienda Il contratto è datato ante pignoramento.

Nulla la sottoscritta può dichiarare sull' opponibilità alla procedura in quanto necessitano valutazioni da parte di un Legale.

La **scadenza è prevista per il 01/10/2024.**

Per quanto concerne la verifica della congruità del canone di comodato, essa non è riscontrabile a causa della mancanza di valori di riferimento e di dati con cui si possa calcolare la parte variabile del canone stesso, connesso con l' importo di carburante venduto annuo. L' unica considerazione estimativa in merito è che la parte fissa del canone (pari a €/mese 3.000,00) è proporzionalmente alta rispetto al valore dell' impianto e quindi che non sia da considerarsi vile.

#### **CONTRATTO DI COMODATO D' USO GRATUITO DI IMMOBILI COMMERCIALI**

Registrato all' Agenzia delle Entrate di Rovigo il 30/06/2021 n. 1014 serie 3.

Contraenti:

Oggetto: occupazione di locale ad uso officina ed accessori e piazzale con impianto lavaggio, via dell' Industria 2A, per servizi di lavaggio ed igienizzazione autoveicoli, riparazione/sostituzione pneumatici e piccole riparazioni meccaniche.

Durata: 6 anni dal 10/06/2021 con scadenza il 09/06/2027 + 6 anni.

Subaffitto non concesso.

#### **Verifica opponibilità alla procedura dei contratti**

Il contratto essendo di comodato **non è opponibile** alla procedura.

#### **CONTRATTO DI NOLEGGIO MACCHINARI ED ATTREZZATURE VARIE**

Registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Rovigo il 30/06/2021 n. 1015 serie 3.

Contraenti:

Oggetto: noleggio macchinari riferiti al lavaggio e igienizzazione autoveicoli

Durata: anni 6 dal 10/06/2021 con scadenza il 09/06/2027 con rinnovo di ulteriori 6 anni salvo disdetta.

Subnoleggio non permesso

Canone: €/annui 24.000,00 +IVA, pari a €/mensili 2.000,00.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



**Verifica opponibilità alla procedura dei contratti**

Il contratto **non è opponibile** alla procedura perché registrato (30/06/2021) successivamente alla trascrizione del pignoramento (15/06/2021).

\*\*\*

**9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.**

Il compendio immobiliare è stato suddiviso sulla base delle indicazioni del C.T.U. e del Custode Giudiziario.

\*\*\*

**10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione contro, ipoteca volontaria accesa in data 19 novembre 2002 ai nn. 48905/9902, a favore della

a carico di

limitatamente agli immobili sopra descritti alla lettera c) n. 11) - per Euro 165.266 (centosessantacinquemiladuecentosessantasei), capitale Euro 82.633 (ottantaduemilaseicentotrentatré), tasso di interesse annuo del 5,40% (cinque virgola quaranta per cento) variabile, in forza dell'atto di mutuo fondiario - ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 5 novembre 2002 n. 6.721 rep. Notaio Elena Bressan di Conselve, gravante le particelle 3 sub. 1, Foglio 28 del catasto dei fabbricati e le particelle 3 e 352, Foglio 28 del catasto terreni del Comune di Due Carrara (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni); ipoteca il cui relativo credito la Società si era accollata in quota parte giusta atto di compravendita in data 2 agosto 2005 n. 13.547 rep. Notaio Silva sopra citato; in merito si precisa che a margine di detta formalità ipotecaria risulta la seguente comunicazione: **"Comunicazione n. 2913 del 11/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2007. Cancellazione totale non eseguibile"**;

- Iscrizione contro del 04/11/2006 R.G.59908, R.P.15577, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Marco Silva di Rubano, rep. 16803/5059 del 31/10/2006, a favore di  
contro ; importo capitale € 1.500.000,00, importo totale € 3.000.000,00  
ipoteca gravante su parte degli immobili pignorati, quali: Comune di Due Carrare, foglio 20, mapp. 452 sub 1, 2, 3, 4, 5,.



- Iscrizione contro del 30/07/2014 R.G.23202, R.P.3606, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Daria Righetto di Due Carrare, rep. 5872/2981 del 14/07/2014, a favore di  
contro ; importo capitale € 1.900.000,00, importo totale € 1.900.000,00 ipoteca gravante sui seguenti immobili, in parte pignorati dalla presente procedura, quali: Comune di Due Carrare, foglio 20, mapp. 41, 307, 400, 422, 423, 432, 551, 552, 556, 550, 550 sub. 1.
  
- Iscrizione contro del 24/10/2017 R.G.41034, R.P.7050, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Daria Righetto di Due Carrare, rep. 8302/4213 del 29/09/2017, a favore di  
contro ; importo capitale € 1.900.000,00, importo totale € 1.900.000,00 ipoteca gravante sui seguenti immobili, in parte pignorati dalla presente procedura, quali: Comune di Due Carrare, foglio 24, mapp. 35, 38, 64, 90, 117, 188, 326, foglio 10, mappali 35, 38, 64, 90, 117, 188, 326.
  
- Iscrizione contro del 15/06/2021 R.G.25689, R.P. 16875, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 13/05/2021, rep. 2022/2021, a favore di  
contro gravante su parte degli immobili pignorati nella presente perizia.
  
- Iscrizione contro del 15/06/2021 R.G.3301, R.P. 2385 Ufficio Provinciale di Este, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 13/05/2021, rep. 2022/2021, a favore di  
contro gravante su parte degli immobili pignorati nella presente perizia, in particolare quelli siti a Monselice, foglio 31, mapp. 1242, 947, 950, 952.
  
- Annotazione del 21/01/2022 R.G. 2087, R.P. 297, atto giudiziario – annotazione a trascrizione –restrizione di beni del 28/10/2021, a firma del Tribunale di Padova, rep. 205/2021, a favore di  
contro relativamente agli immobili siti ad Abano Terme, foglio 8, mapp. 42 sub 2, 3, 4, 5.
  
- Trascrizione contro del 06/08/2021 R.G. 35956, R.P. 23894 a firma del Notaio Giulio Clarizio di Padova, del 05/08/2021, rep. 306/206, atto di compravendita a favore di  
contro vendita dei seguenti beni pignorati siti ad Albignasego: fg 21, mapp. 69 sub 29, 45.

\*\*\*

#### 11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288





Non risultano formalità suscettibili di cancellazione.

\*\*\*

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Rimangono a carico dell' acquirente i contratti non opponibili alla procedura e con canone congruo.

\*\*\*

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

\*\*\*

14.CONCLUSIONI

I Lotti vengono come di seguito stimati:

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.

Valore	€ 924.681,00
Spese tecniche	€ 23.646,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 138.702,00 (-)
Valore di vendita	€ 762.333,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO € 762.333,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E OCCUPATI

il distributore di carburante, occupato con contratto di

comodato e di fornitura da non viene

svalutato poiché l' attività di gestione può essere interrotta facilmente,

mentre la fornitura è comunque da ritenersi necessaria per continuare

l' attività.

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1 € 762.333,00

\*\*\*

Con la presente Relazione Estimativa si ritiene di aver adempito all' incarico conferito.

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Teolo, 03/03/2025

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto



Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

