

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.B184@DAMILANO.IT

TRIBUNALE DI MILANO – SEZ II CIVILE PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO

BANCA ANNIA SOC. COOP

con avv. Luca Filipponi

nei confronti di

BLOCK INDUSTRIE S.R.L.

con avv. Mattia Simone Rossetti

R.G.E. 522/2024

Giudice Delegato: **dott. Guendalina Pascale**

Curatore: avv. Marco Moro Visconti

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)



Firmato digitalmente da:
STEFANIA MAGNI
Ruolo: Architetto
Organizzazione: Ordine
degli Architetti P.P.C. della
Provincia di Milano
Data: 14/07/2025 13:38:07



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)

Categoria: **C/3** [laboratori artigianali]

Dati Catastali: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 3**

Corpo B

Beni in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)

Categoria: **C/3** [laboratori artigianali]

Dati Catastali: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 4**

Corpo C

Beni in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)

Categoria: **C/2** [magazzino deposito]

Dati Catastali: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 5**

cat C/3 - 5 cat C/2 - 6 cat A/2 - 7 cat A/2

Corpo D

Beni in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)

Categoria: **A/2** [abitazione civile]

Dati Catastali: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 6**

Corpo E

Beni in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)

Categoria: **A/2** [abitazione civile]

Dati Catastali: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 7**

Corpo F

Beni in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)

ENTE URBANO

Dati Catastali: **Catasto Terreni Foglio: 14 Particella: 443**



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima liquidazione giudiziale RG 522/2024

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dalla proprietà

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo

da libero: €.**534.262,77**

da occupato: €.**407.730,36**



LOTTO 001 – CORPI A-B-C-D-E -F

(EDIFICIO PRODUTTIVO CON PERTINENZE)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastralmente via Ponte Valli) immobile produttivo con magazzini e zone destinate a residenza, posto al piano T e 1 composto da 1 corpo di fabbrica ad uso laboratorio con servizi e spogliatoi, zone residenziali al piano superiore, un corpo minore dedicato a laboratorio deposito e corpi tecnici.

Terreno scoperto pertinenziale ad utilizzo esclusivo.

1.2. Quote e tipologia del diritto soggetto a liquidazione giudiziale

1/1 di piena proprietà degli immobili di:

- **1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L.** sede in MILANO (MI) 07354580966

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto FABBRICATI del Comune di ROVOLON (Codice:H622) provincia di PADOVA come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L.** sede in MILANO (MI) 07354580966

- **CORPO A**

dati identificativi: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 3, cat. C/3**

dati classamento: Categoria **C/3**; Classe 2; Consistenza 454 mq; Superficie Catastale Totale mq 483; RC. €. 844,09.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H622 - Foglio 14 - Particella 443

Indirizzo: VIA PONTE VALLI Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita: 298

Il sub 3 proviene da: Foglio 14 Particella 448 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 448 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 449 ; Foglio 14 Particella 450 Unità immobiliari soppresse dal 01/02/1988 per VARIAZIONE del 01/02/1988 in atti dal 03/12/1998 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1368.1/1988).

Annotazioni: di stadio: istanza contact center 3700178



Coerenze

da nord a sud in senso orario: cortile-ingresso comune/ingresso comune-altra UI/cortile/cortile-ingresso comune - cortile.

• **CORPO B**

dati identificativi: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 4, cat. C/3**

dati classamento: Categoria **C/3**; Classe 2; Consistenza 478 mq; Superficie Catastale Totale mq 511; RC. €. 888,72.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H622 - Foglio 14 - Particella 443

Indirizzo: VIA PONTE VALLI Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/04/2018 Pratica n. PD0070715 in atti dal 27/04/2018 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.33849.1/2018)

Il sub 4 proviene da: Foglio 14 Particella 448 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 448 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 449 ; Foglio 14 Particella 450 Unità immobiliari soppresse dal 01/02/1988 per VARIAZIONE del 01/02/1988 in atti dal 03/12/1998 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1368.1/1988).

Annotazioni: di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1368/1988

Coerenze

da nord a sud in senso orario: ingresso comune - cortile /cortile/cortile/altra UI- ingresso comune.

• **CORPO C**

dati identificativi: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 5, cat. C/2**

dati classamento: Categoria **C/2**; Classe 1; Consistenza 125 mq; Superficie Catastale Totale mq 135; RC. €. 206,58.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H622 - Foglio 14 - Particella 443

Indirizzo: VIA PONTE VALLI Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il sub 5 proviene da: Foglio 14 Particella 448 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 448 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 449 ; Foglio 14 Particella 450 Unità immobiliari soppresse dal 01/02/1988 per VARIAZIONE del 01/02/1988 in atti dal 03/12/1998 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1368.1/1988).

Partita: 298

Annotazioni: di stadio: istanza contact center 3700224

Coerenze

da nord a sud in senso orario: cortile /cortile/cortile/altra UI-cortile.



- **CORPO D**

dati identificativi: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 6, cat. A/2**

dati classamento: Categoria **A/2**; Classe 1; Consistenza 7v; Superficie Catastale Totale mq 131
- Totale: escluse aree scoperte: 131 m² ; RC. €. 451,90.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H622 - Foglio 14 - Particella 443

Indirizzo: VIA PONTE VALLI Piano T -1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il sub 6 proviene da: Foglio 14 Particella 448 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 448 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 449 ; Foglio 14 Particella 450 Unità immobiliari soppresse dal 01/02/1988 per VARIAZIONE del 01/02/1988 in atti dal 03/12/1998 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1368.1/1988).

Partita: 298

Annotazioni: di stadio: istanza contact center 3700198

Coerenze

da nord a sud in senso orario: cortile /cortile/cortile-copertura/ingresso comune.

Della CT: altra UI/cortile/cortile/altra UI.

- **CORPO E**

dati identificativi: **Foglio 14 particella n. 448 sub: 7, cat. A/2**

dati classamento: Categoria **A/2**; Classe 1; Consistenza 7v; Superficie Catastale Totale mq 151
- Totale: escluse aree scoperte: 151 m² ; RC. €. 451,90.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune H622 - Foglio 14 - Particella 443

Indirizzo: VIA PONTE VALLI Piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il sub 7 proviene da: Foglio 14 Particella 448 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 448 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 449 ; Foglio 14 Particella 450 Unità immobiliari soppresse dal 01/02/1988 per VARIAZIONE del 01/02/1988 in atti dal 03/12/1998 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1368.1/1988).

Partita: 298

Annotazioni: di stadio: istanza contact center 3700199

Coerenze

da nord a sud in senso orario: ingresso comune/copertura-cortile/cortile /cortile.

1.4. Identificati al catasto TERRENI del Comune di ROVOLON (Codice:H622) provincia di PADOVA come segue:



• **CORPO F - TERRENO**

dati identificativi: **CATASTO TERRENI Foglio 14 particella n. 443**

dati classamento: Qualità Classe **ENTE URBANO**; Superficie 3.622 m².

Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune H622 - Foglio 14 - Particella 448

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 13/05/1997 in atti dal 20/03/1998 (n. 167549.512/1987)

Annotazioni: di immobile: NIP

con tipo mappale in data 13 maggio 1997 n. 167549.512, in atti dal 20 marzo 1998, le particelle 502 di a. 6.40 e 503 di a. 1.20 sono state fuse nella particella 443 di a. 28.62 che è divenuta ente urbano con la maggiore consistenza di a. 36.22.

Coerenze

da nord a sud in senso orario: Strada Provinciale/map 803-515-803-422/map 446-624-445444/map 97.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene

Nessuna.

NB: Il pignoramento del 2023 risulta trascritto anche sul mappale terreno correlato (Fg 14 map 443 catasto terreni).

Il pignoramento del 2024 e la sentenza risultano trascritte solo al catasto fabbricati (corpi A-B-C-D-E).

2 DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 001

2.1. Descrizione sommaria della zona

In Comune di Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli)- Fascia/zona: SUBURBANA - Destinazione: PRODUTTIVA Tipologia prevalente: CAPANNONI TIPICI.

Lungo la SP 38, all'interno del piano ambientale del parco Colli Euganei.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Zona rurale di tipologia agricola all'interno di parco protetto.

Tutti i servizi di sostegno alla residenza e commerciale sono raggiungibili in pochi minuti di auto verso i centri abitati limitrofi di Rovolon e Bastia.

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS E 019 ROVOLON-BARBARANO VICENTINO – E043 ROVOLON-PADOVA-CERVARESE– E103 Abano Istituti - Cervarese - Bastia – Vò.

Collegamento alla rete autostradale: A31 ROVIGO-PIOVENE – E 70 MI-VE.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare di tipo produttivo posto in Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastalmente via Ponte Valli) zona suburbana all'interno del parco dei Colli euganei con bassa densità edilizia e zone produttive



a capannoni.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio produttivo 1.129 mq a destinazione artigianale e residenziale di 2 piani fuori terra costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: prefabbricata in c.a.p., pilastri e travi, solaio intermedio e di copertura con tegoli a doppio 'T';
- Tamponamento esterno con pannelli prefabbricati parzialmente coibentati;
- facciate: vetro rivestimento lapideo e fasce marcapiano;
- accesso: portoncino in alluminio e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.

condizioni generali dello stabile: BUONE.

TERRENO PERTINENZIALE mq. 3622 a pavimentazione asfaltata, delimitato da muro di cinta e cancellata in ferro con apertura carraia elettrificata e zona parcheggio transito mezzi.

Aree coperte e scoperte.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ PRODUTTIVA MQ 1129 con terreno pertinenziale mq 2491 di area scoperta

Il bene è ubicato all'interno della zona vincolata del parco dei colli Euganei, in uno stabile di tipo produttivo con attività commerciali ed artigianali distribuite al piano terra ed una zona destinata a residenza temporanea ed uffici al piano superiore. Locali tecnici e di deposito al piano terra.

L'edificio è posto lungo la strada provinciale con affaccio (NSEO) verso il terreno di pertinenza. L'immobile insiste in un agglomerato suburbano scarsamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del Parco dei Colli Euganei ne accentua le potenzialità ed il valore soprattutto in ambito delle zone destinate a residenza e commerciale.

Trattasi attualmente di unità produttiva adibita ad unità artigianale mista residenza, composta da un corpo principale con ingresso comune, area espositiva con vetrine sullo spiazzo di proprietà, laboratori, depositi e blocco servizi. Al piano superiore residenza destinata anche a uffici e laboratori.

Corpo secondario locali tecnici, deposito, laboratorio e centrale termica, locali servizi.

Terreno pertinenziale.



CORPO PRINCIPALE - EDIFICIO PRODUTTIVO

PIANO TERRA mq. 998

LABORATORIO: mq 297+mq.701 zona laboratorio

composto da ingresso su ampia hall vetrata con scala in marmo che porta ai piani superiori e a 2 ampi locali con ampie vetrate a tutt'altezza prospettanti il piazzale di ingresso, locali destinati a spogliatoi uffici e servizi.

Vano scala secondario di accesso al piano superiore.

Passaggio alla zona produttiva composta da 2 ampi laboratori comunicanti (mq. 335+366), con accessi sull'esterno e portelloni scorrevoli sul retro.

Illuminazione zenitale tramite lucernari sulla zona laboratorio.

2 Centrali termiche con accesso dall'esterno.

Quadrupla esposizione nord sud est ovest.

PIANO 1 mq. 245

N. 3 APPARTAMENTI

Ampia Hall di accesso dalla scala con parete finestrata a tutt'altezza, pareti e controsoffitti decorati:

APPARTAMENTO OVEST – ATTUALMENTE UFFICI mq. 114:

Ingresso su disimpegno, salottino, n. 3 camere 1 studio, bagno, ripostiglio. Doppio affaccio NORD-SUD su terreno pertinenziale e copertura laboratorio.

APPARTAMENTO CENTRALE mq. 88:

Doppio ingresso su disimpegno, ampio soggiorno di rappresentanza con 5 finestre doppio affaccio, cucina, antibagno e bagno. Pavimenti in maioliche decorate. Ingresso secondario autonomo da scala esterna separata.

Doppia esposizione NORD-SUD su terreno pertinenziale e copertura laboratorio.

APPARTAMENTO OVEST mq. 43

Ingresso autonomo da esterno tramite scala separata, disimpegno, 1 camera, 1 bagno, soggiorno pranzo. Triplo affaccio NORD-SUD-OVEST su terreno pertinenziale e copertura laboratorio.

Unica esposizione OVEST su terreno pertinenziale.

ELEMENTI COSTRUTTIVI DEL CORPO PRINCIPALE

- esposizione: quadrupla su terreno pertinenziale asfaltato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad altezza porta e nella zona cucina fino ad altezza sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile, controsoffitti decorati;
- copertura capannone controsoffitto con lucernari. Alcune infiltrazioni e muffa;
- ETERNIT BONIFICATO – ASSENTE;



- pavimenti: in materiali lapidei, in ceramica monocottura, gres, gres porcellanato e parquet prefinito;
 - infissi esterni: in alluminio e vetri doppi. Grate fisse. Portellone scorrevole sul retro;
 - scala interna in marmo;
 - porta d'accesso: di sicurezza;
 - porte interne: in PVC;
 - antifurto interno;
 - imp. elettrico: sotto traccia - a vista;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: autonomo a gasolio con termoconvettori + ACS;
 - acqua calda sanitaria: bollitore elettrico in alcuni servizi;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
 - impianto di condizionamento: MULTISPLIT;
 - Altezza 3.20 ml nel locale commerciale 3,55 ml zona laboratorio; 3,00 p 1.
- condizioni generali: DISCRETE.

CORPO SECONDARIO

PIANO TERRA mq. 207

MAGAZZINO CON SPOGLIATOIO E SERVIZIO mq. 128

N. 2 magazzini laboratori comunicanti, 1 bagno ed uno spogliatoio. Triplo affaccio NORD-SUD-OVEST.

N.1 MAGAZZINO DEPOSITO mq. 41 con, centrale termica. Unico affaccio NORD.

Completano il blocco del corpo secondario 2 tettoie esterne (mq.24 + 13,80).

ELEMENTI COSTRUTTIVI DEL CORPO SECONDARIO

- esposizione: quadrupla su terreno pertinenziale asfaltato;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in ceramica monocottura-gres, ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e PVC. Grate fisse, tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: in ferro;
- porte interne: in PVC,
- imp. elettrico: a vista;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a gasolio con termoconvettori e radiatori in alluminio con termovalvole;



- acqua calda sanitaria: bollitore elettrico;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè ;
 - impianto di condizionamento: MULTISPLIT;
 - altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali: SUFFICIENTI.

2.4. Breve descrizione della zona

Rovolon è un comune italiano di 4 866 abitanti della provincia di Padova in Veneto, situato ad ovest del capoluogo ai confini con la provincia di Vicenza. Il territorio si trova nella parte settentrionale del Parco Regionale dei Colli Euganei. Si tratta di un comune sparso, a 152 m s.l.m, adagiato sul versante settentrionale del Monte della Madonna, in una posizione sopraelevata dalla quale si può spaziare verso nord, dai Colli Berici a tutta la corona delle Prealpi Venete.

L'economia del comune è prevalentemente agricola, con coltivazioni di mais e cereali in pianura e vigneti e frutteti (ciliegi) in collina. Numerose sono le attività legate all'enogastronomia locale dei Colli Euganei (ristoranti, agriturismi, trattorie, enoteche).

Particolarmente importante è la produzione di vini.

Il territorio comunale è attraversato dalla Strada Provinciale SP 38 Scapacchiò, le cui diramazioni collegano il centro abitato di Bastia a comuni vicentini. Il più vicino casello autostradale (5 km) è Albettone-Barbarano, lungo la Autostrada A31 Valdagno. Da Rovolon ha origine la Strada Provinciale SP 77 Costigliola, che scende verso Tre Ponti di Teolo e la zona termale.

Il territorio comunale è servito da tre linee di trasporto pubblico extraurbano, che collegano le frazioni a Padova, Caselle di Selvazzano, Este, e Abano Terme:

Le più vicine stazioni ferroviarie sono a Grisignano di Zocco (15 km), Montegrotto Terme (20 km), e Padova (25 km).

Il Parco Regionale dei Colli Euganei, di circa 18.694 ettari di superficie, è stato istituito nel 1989 identificando un'area di grande interesse geomorfologico, caratterizzata da colli di origine vulcanica formatasi circa 35 milioni di anni fa (Oligocene).

Il Parco, abitato dall'uomo fin dal Paleolitico Inferiore, racchiude interessanti siti archeologici, musei naturalistici ed etnografici. Al suo interno si collocano 15 comuni che uniscono al pregio ambientale le suggestioni di fortificazioni medievali, antichi borghi in pietra, ville venete, giardini storici, eremi e monasteri, avvolti nella quiete di pregiati vigneti. Le aree boschive sono dominate da ampie zone a macchia mediterranea, castagneti e querceti. Sono molti i sentieri che ne formano la rete esplorativa, Eccellenti la ricettività alberghiera e la ristorazione.

2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile risulta censito al catasto energetico Ve.Net Regione del Veneto ai numeri:

Sub 3 n. 63144/2015 del 20/05/2015 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 23.8 kWh/m²a. Porzione di capannone artigianale distribuita su piano unico adiacente e parzialmente sottostante ad altre unità riscaldate, con esposizione nord-ovest-sud. Scadenza 20/05/2025.



Sub 4 n. 63149/2015 del 20/05/2015 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 24,6 kWh/m²a. Porzione di capannone artigianale distribuita su piano unico adiacente e parzialmente sottostante ad altre unità riscaldate, con esposizione nord-est-sud. Scadenza 20/05/2025.

Sub 6 n. 63158/2015 del 20/05/2015 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 132.1 kWh/m²a. Alloggio ubicato al piano 1 distribuito su piano unico, soprastante ad unità riscaldata con esposizione nord-est-sud. Scadenza 20/05/2025.

Sub 7 n. 63159/2015 del 20/05/2015 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 137.9 kWh/m²a. Alloggio ubicato al piano 1 distribuito su piano unico, soprastante ad unità riscaldata con esposizione nord-ovest-sud. Scadenza 20/05/2025.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NP

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NP

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/01/2025 ad ore 11:00, si è rinvenuto il sig. Longo Ivan amministratore delegato di BLOCK INDUSTRIE che ha dichiarato il bene occupato dalla proprietà con propria attività aziendale (stabilimento di maglieria).

Da verifica presso Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Territoriale PD risulta esistere:

n. 1 Contratto di affitto sui sub 3-4;

n. 1 Contratto di comodato sui sub 3,4,5,6,7.

3.2. Esistenza contratti locazione

1. Contratto di AFFITTO D'AZIENDA, in Montichiari, 11 aprile 2024, notaio Selina Generali N.6.928 di Repertorio N.5.752 di Raccolta;

REGISTRATO A BRESCIA il 17/04/2024 N. 17832 SERIE 1T;

DEPOSITATO PRESSO IL REGISTRO IMPRESE DI MILANO MONZA BRIANZA LODI il 15/04/2024 Prot.N. 240075/2024;

ISCRITTO il 15/04/2024 R.I. n.07354580966 R.E.A. n.MI-195289.

BLOCK INDUSTRIE S.R.L. CONCEDE IN AFFITTO alla società BLOCK INDUSTRIES S.R.L.

La durata del contratto di affitto viene concordemente fissata in 2 (due) anni a decorrere



dal giorno 13 maggio 2024 con tacito rinnovo annuale;

2. Contratto di Comodato gratuito su bene immobile a tempo indeterminato.

Data di stipula 01/06/2024

Comodante: **BLOCK INDUSTRIE S.R.L.** sede in MILANO (MI) 07354580966

Comodataria: **BLOCK INDUSTRIE S.R.L.** sede in MILANO (MI) 13419690964

protocollo 24061219171719528

registrato il 12/06/2024 al n. 002640-serie 3X

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 27/05/2015

- **1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L.** sede in MILANO (MI) 07354580966

proprietà per la quota di 1/1 dal 27/05/2015

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. CARACCIOLO MARIO Repertorio 45414/25104 del 27/05/2015 in Padova (PD);

trascritto a Padova in data 05/06/2015 - Registro Particolare 11472 Registro Generale 16854

A favore: 1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L.

Contro: 1/1 LONGO IMMOBILIARE S.R.L.

Prezzo: €. 222.553,56

4.2. Precedenti proprietari dal 28/12/2010 al 27/05/2015

- **1/1 LONGO IMMOBILIARE S.R.L.** .sede in ALBETTONE (VI) 02296700244

per TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' con atto in autentica Notaio Dott. SIGNORILE PIETRO Repertorio 14973/3579 del 28/12/2010 in Noventa Vicentina;

trascritto a Padova in data 13/01/2011 - Registro Particolare 682 Registro Generale 1090

A favore: 1/1 LONGO IMMOBILIARE S.R.L.

Contro: 1/1 "LONGO IMMOBILIARE S.A.S. DI LONGO GIOACCHINO & C

dal 14/07/2005 al 28/12/2010

- **1/1 LONGO IMMOBILIARE S.A.S. DI LONGO GIOACCHINO & C** sede in ALBETTONE (VI) 02296700244

per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE con atto in autentica Notaio Dott. SIGNORILE PIETRO Repertorio 7127 del 14/07/2005 in Noventa Vicentina;

trascritto a Padova in data 03/08/2005 - Registro Particolare 21060 Registro Generale 38775

A favore: 1/1 LONGO IMMOBILIARE S.A.S. D [REDACTED]



Contro: 1/1 HAPPY DAYS S.A.S. DI LONGO FABIO & C.

ANTE VENTENNIO dal 22/04/1997 al 14/07/2005

- **1/1 HAPPY DAYS S.A.S. DI LONGO FABIO & C** sede in PADOVA (PD) 0033805024
per MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE con atto in autentica Notaio Dott. DORIA ROBERTO Repertorio 185358 del 22/04/1997 in Padova;
trascritto a Padova in data 21/05/1997 - Registro Particolare 9499 Registro Generale 13472
per TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE con atto in autentica Notaio Dott. DORIA ROBERTO Repertorio Repertorio 185358 del 22/04/1997 in Padova;
trascritto a Padova in data 21/05/1997 - Registro Particolare 9500 Registro Generale 13473
A favore: 1/1 HAPPY DAYS S.A.S. [REDACTED]
Contro: 1/1 HAPPY DAYS - S.A.S. [REDACTED]

Il bene è stato acquistato dall'originaria società **HAPPY DAYS S.P.A.** CON SEDE IN VICENZA con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Bordieri in data 18.12.1975 rep. n. 4985; registrata a VE 02/01/1976 n. 21 vol 35; trascritto a Padova in data 02.01.1976 ai n.ri 5 R.G. e 4 R.P.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Notaio Francesco De Stefano in Schio (VI) alla data del 27/12/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (in all) alla data del 30/01/2025 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile, ad esclusione del pignoramento del 2024 e della sentenza del 2024 trascritti esclusivamente sul catasto fabbricati (CORPI A-B-C-D-E).

5.1. Vincoli ed oneri giuridici

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna



- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Servitù attiva di non elevare costituita a favore dei beni oggetto di perizia con atto autentificato dal Notaio Nicola Cassano di Padova in data 25.11.1982 rep.n. 23.386 ed in data 29.11.1982 rep. n. 23.439,

registrato a Padova in data 06.12.1982 al n. 8765 Atti Privati

trascritto a Padova in data 07.12.1982 ai n.ri 22444 R.G. e 18199 R.P.

tra [REDACTED] e HAPPY DAYS srl

Relativamente a Fg 14 map 446/445/444/97 c [REDACTED] e map 503/502/443 di HAPPY DAYS.

Eventuali note: nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 27/05/2015

derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio CARACCILO MARIO Repertorio 45415/25105 del 27/05/2015 in Padova;

Iscritta a Padova il 05/06/2015 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 16857

a favore 1/1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) CF: 00884060526

contro 1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L.

Importo ipoteca €. 300.000,00 di cui €. 150.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava su tutti i beni in oggetto di perizia.

Ipoteca volontaria del 17/02/2017

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio MISOMALO MARIO Repertorio 35142/19965 del 17/02/2017 in Vicenza (VI);

Iscritta a Padova il 06/03/2017 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 8578

a favore 1/1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) CF: 00884060526

contro 1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L.

Importo ipoteca €. 392.000,00 di cui €. 196.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava su tutti i beni in oggetto di perizia.

Ipoteca giudiziale del 11/10/2023

derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI TRENTO Repertorio 773 del 11/10/2023



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima liquidazione giudiziale RG 522/2024

Iscritta a Padova il 24/10/2023 - Registro Particolare 6398 Registro Generale 39096
a favore 1/1 MEDIOCREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A. Sede TRENTO (TN) CF: 00108470220
contro 1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L.
Importo ipoteca €. 70.000,00 di cui €. 52.002,34 di capitale.
Grava esclusivamente sui beni appartenenti al catasto Fabbricati (Corpi A-B-C-D-E).

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15/11/2023

UNEP C/O TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 6541 del 15/11/2023 derivante da DECRETO INGIUNTIVO

trascritto a Padova il 21/12/2023 - Registro Particolare 33759 Registro Generale 47651
contro 1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di 1/1 TM INDUSTRIES S.R.L. SOCIETA UNIPERSONALE Sede THIENE (VI) CF: 03791480241
Grava su tutti i beni in oggetto di perizia.

Pignoramento del 16/02/2024

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 904 del 16/02/2024
trascritto a Padova il 06/03/2024 - Registro Particolare 5770 Registro Generale 8186
contro 1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di 1/1 MEDIOCREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A. Sede TRENTO (TN) CF: 00108470220
Per €. 55.411,64 Oltre spese ed interessi
Grava esclusivamente sui beni appartenenti al catasto Fabbricati (Corpi A-B-C-D-E).

Altre trascrizioni

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 18/09/2024

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE II CIVILE Repertorio 315/2024 del 18/09/2024;
trascritta a Padova il 26/11/2024 - Registro Particolare 31473 Registro Generale 44355
contro 1/1 BLOCK INDUSTRIE S.R.L. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di 1/1 MASSA DEI CREDITORI DI BLOCK INDUSTRIE S.R.L.
PROMOSSA SU ISTANZA DEPOSITATA IN DATA 13.3.24 DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP.
GIUDICE DELEGATO DOTT. GUENDALINA PASCALE
CURATORE AVV. MARCO MORO VISCONTI.



Grava esclusivamente sui beni appartenenti al catasto Fabbricati (Corpi A-B-C-D-E).

5.3 Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

GLI IMMOBILI SONO CONFORMI DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTANO CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PAT del Comune di ROVOLON (PD) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 15.04.2016.

risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

PA ZONE DI PROMOZIONE AGRICOLA (art. 15).

Vincolo idrogeologico-forestale - R.D.L. 30.12.23 n. 3267

EDIFICATO PRODUTTIVO

Paesaggio dei terrazzi e dei versanti coltivati

CLASSE AGRONOMICA DEL TERRENO - Classe IV

ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO - Core Area (PTRC)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Vincolo idrogeologico-forestale - R.D.L. 30.12.23 n. 3267





- +— ferrovia
- limiti zone UC non modificabili con varianti parziali
- PA, zone di promozione agricola (Art. 15)
- PR, zone di protezione agro-forestale (Art. 14)
- RNI, zone di riserva naturale integrata (Art. 12)
- RNO, zone di riserva naturale orientata (Art. 13)
- UC, zone di urbanizzazione controllata (Art. 16)

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- autorizzazione per costruzioni edilizie n. 286 in data 03.06.1968;
- permesso di agibilità n. 286 rilasciato in data 06.11.1969;
- concessione edilizia n. 1300 in data 17.07.1982 e successiva variante in corso d'opera in data 15.04.1983, prot. n. 1158;
- concessione edilizia in sanatoria in data 23.03.1983 n. 1300 (permesso di agibilità n. 1300 in data 21.01.1984);
- permesso di costruire in sanatoria in data 18.06.2013 n. 461/47/19 (relativo alla domanda di condono edilizio in data 01.10.1986 prot. n. 3838);
- DIA 5629/16 MODIFICHE INTERNE MANUTENZIONE STRAORDINARIA – VARIANTE IN CORSO D'OPERA con autorizzazione paesaggistica soggetto art 95 Regolamento Edilizio Vigente;
- CIL 5906/19 del 15/03/2019 INSTALLAZIONE DI MANUFATTI ELETTRICI IN SAGOMA E A RIDOSSO DI RECINZIONE SU EDIFICIO ARTIGIANALE.

Autorizzato 20/02/19 NO AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA n. 347 del 14/01/2019.

6.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.



6.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA. NON E' STATA PRESENTATA LA PRATICA DI ADEGUAMENTO CATASTALE DOPO LA RISTRUTTURAZIONE DEL 2015.

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 3.500,00

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che in caso di decreto di trasferimento le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state computate in questa perizia.

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili (L. 13/1989)

ACCESSIBILE

7 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

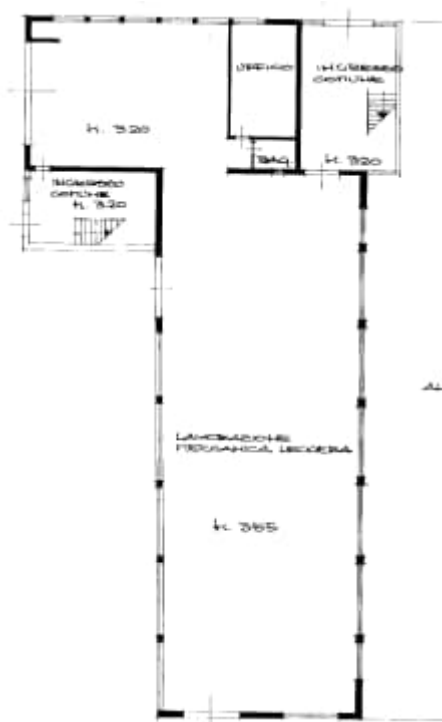
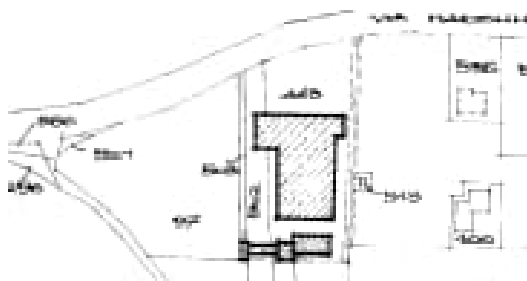
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
A - B LABORATORIO	sup lorda di pavimento	994,00	1	994,00
C - MAGAZZINO DEPOSITO	sup lorda di pavimento	135,00	1	135,00
D-E ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	282,00	1	282,00

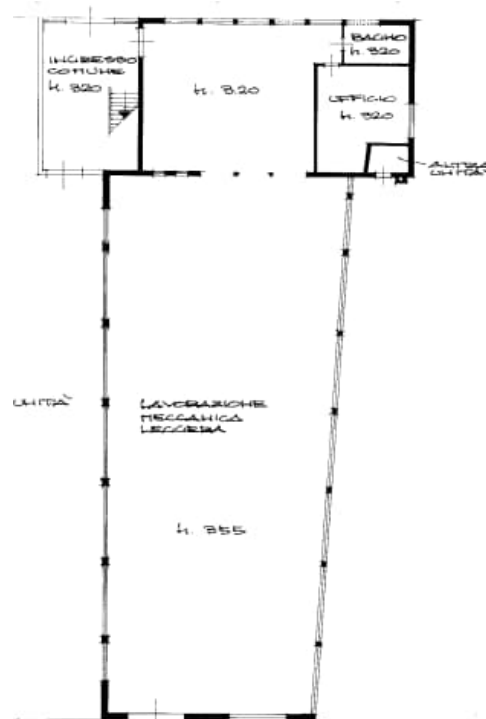
CT	sup lorda di pavimento	3,15	0,25	0,79
TERRENO PERTINENZIALE	sup lorda di pavimento	2.489,85	0,15	373,48
TOT		3.904,00		1.785,27

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

7.2 STRALCI PLANIMETRIE CATASTALI



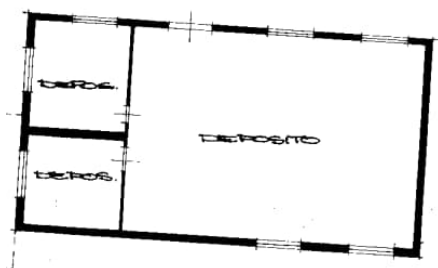
PT SUB 3



PT SUB 4

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

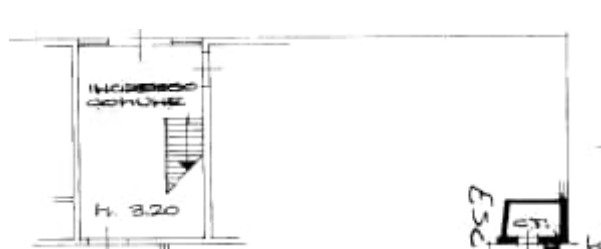
Relazione di stima liquidazione giudiziale RG 522/2024



PT SUB 5



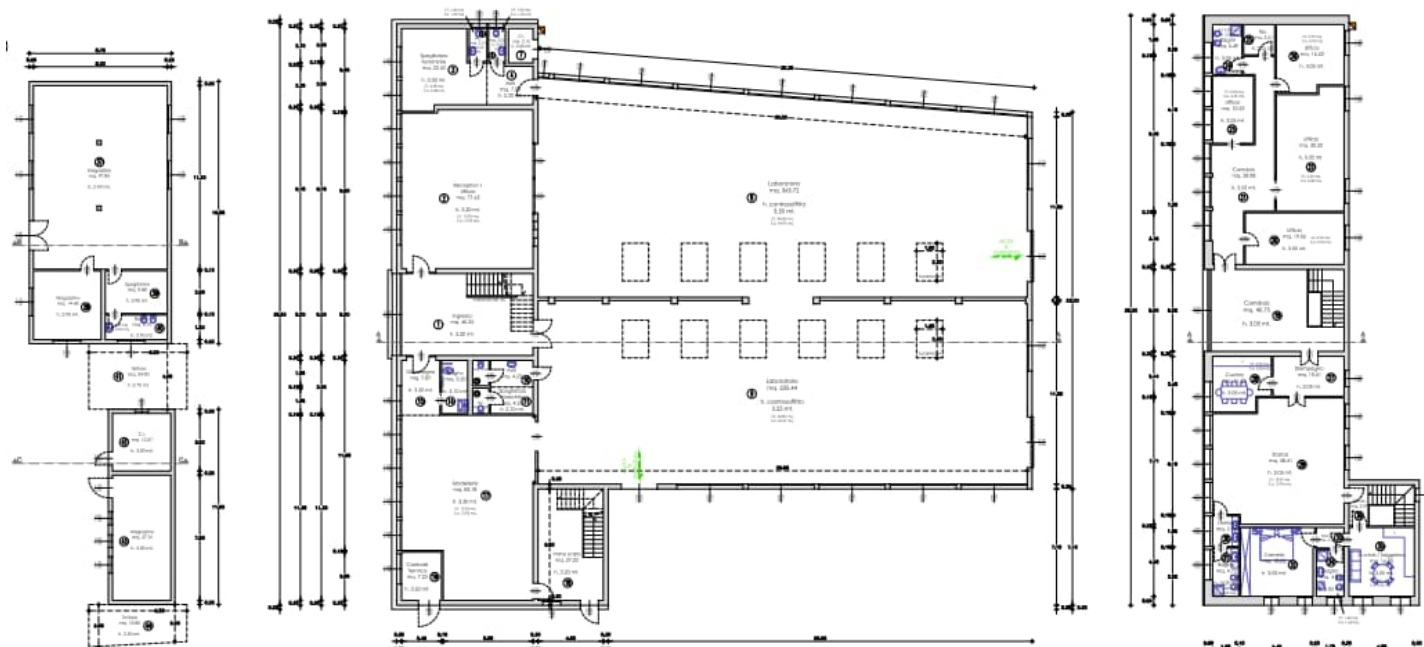
P1 SUB 7



P1 - PT SUB 6

7.3

STRALCIO PLANIMETRIA ATTUALE



8 STIMA

8.1 Criterio di stima

Ai sensi dell' art. 568 c.p.c l'esperto incaricato dovrà attenersi espressamente ai migliori



standard estimativi nazionali e internazionali, formalizzando un vincolo metodologico che riconosce le norme tecniche di riferimento come elemento essenziale della giusta valutazione.

Il sottoscritto esperto si atterrà ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali indicando esplicitamente gli standard e i criteri applicati, garantendo trasparenza, tracciabilità metodologica e maggiore difendibilità della perizia, anche in sede di opposizione, a tutela del valore della proprietà privata in quanto è fondamentale importante che la perizia di stima venga stilata secondo criteri oggettivi e verificabili rendendo le perizie non solo più attendibili, ma anche più eque per tutte le parti coinvolte.

Il sottoscritto esperto, dichiarando di operare con competenza, rigore metodologico e trasparenza, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevedeva una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024. L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori.

Se sul mercato al dettaglio, l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal



peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *"Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.*

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Anche nel 2022 è proseguita la lenta risalita del settore non residenziale con livelli di performance che tuttavia sono ancora negativi. *"Il segmento terziario-commerciale ha fatto registrare una variazione annua delle compravendite pari al +3,3%. Il comparto uffici, per il secondo anno consecutivo, ha segnato una variazione annua positiva pari al 7,6%, mentre quello riferito ai negozi evidenzia un aumento del 4,7.* La debole risalita dei prezzi di uffici e negozi è riconducibile ad un'inversione delle aspettative della parte offerente, che da negative sono tornate positive, e dalla contestuale riduzione del potere contrattuale della domanda.

In questo contesto meno favorevole per il mercato delle riqualificazioni, le novità apportate dall'approvazione della revisione della Direttiva Case Green e lo stop alla cessione del credito per i bonus edilizi hanno visto emergere negli ultimi mesi alcuni paradossi sul tema dell'efficientamento energetico nelle nostre città e sollevato un imperativo all'azione rivolto a mondo pubblico e privato.

"Da un lato, la maturata consapevolezza della necessità di una riqualificazione profonda del patrimonio abitativo come leva cruciale per il raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica si sta scontrando con la mancanza di una cornice istituzionale e finanziaria che consenta di mantenere la promessa pubblica legata alla transizione ecologica e al bisogno di abitare che la vecchia cornice non era riuscita a mantenere.

Sebbene i risultati finali del Superbonus 110% siano sembrati irrisonanti (circa il 3% dei 12,5 mln di edifici), gli impatti, nel bilancio generale, sono molteplici e molto più complessi, a partire da quello ambientale generato.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Secondo le analisi di JLL, il mercato dell'office leasing ha totalizzato, nel 2023, circa 680.000 mq di take-up di cui 426.000 mq a Milano e 250.000 mq a Roma.

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

Per quello che riguarda il mercato degli immobili commerciali Dopo un trimestre, il quarto del 2023, da ricordare come uno dei migliori degli ultimi due anni, grazie a importanti transazioni di centri commerciali 'out of town' e superfici retail nelle high street, il 2024 si conferma con un aumento del volume degli investimenti nel mercato immobiliare commerciale. Si assiste all'inizio di un processo di ripresa del mercato retail real estate, un trend positivo che si accentuerà per poi proseguire con



un'accelerazione nel 2025",

I valori di vendita e i canoni di locazione hanno mostrato, nei principali Paesi dell'Unione, un incremento medio prossimo all'1,5 per cento che si prevede possa essere seguito da un ulteriore rialzo dell'uno per cento, durante l'anno in corso. Tale crescita è riconducibile, in prevalenza, alla riconferma dei livelli pre-pandemici dei passaggi all'interno degli shopping center e, in molti Stati e città del continente, al superamento del numero di arrivi turistici rispetto a quanto fatto registrare nel corso del 2019 nonché al processo di ridimensionamento degli andamenti relativi alla penetrazione dell'e-commerce nelle diverse realtà e della propensione, da parte del consumatore, a modalità di acquisto online rispetto allo shopping presso i punti vendita fisici. Nel corso del 2023, anche nel caso dell'Italia, le quotazioni confermano l'inversione di tendenza registrata nel 2022 rispetto all'andamento negativo del biennio 2020-2021. L'anno appena trascorso conferma un consolidamento delle dinamiche relative alle quotazioni immobiliari, stabili rispetto all'anno precedente; le previsioni per il 2025 vedono una lieve crescita sia per le Grandi superfici commerciali (più 0,4 per cento per i prezzi e canoni) che per gli esercizi di vicinato (più 0,6 per i prezzi e più 0,4 per i canoni).

Le caratteristiche intrinseche del settore non smettono di attrarre investitori, soprattutto su operazioni di sales&leasing, grazie alla presenza di flussi di cassa relativamente costanti nel lungo periodo e al processo positivo di adattamento e resistenza della vendita al dettaglio nei confronti dei canali digitali del commercio.

Nonostante un'offerta di prodotto ad oggi piuttosto limitata, resta costante l'attenzione verso il segmento delle high street e delle strade del lusso, con un focus particolare sulle città di Milano e Roma, che dopo la pandemia hanno riacquisito forza e visibilità, anche grazie al ritorno dei flussi turistici internazionali. Il settore della vendita al dettaglio ha dato prova di un buon grado di resistenza e adattabilità, tanto che l'interesse dei rivenditori si sta ampliando fino a comprendere anche città considerate secondarie ma caratterizzate da intensi flussi turistici non eccessivamente stagionalizzati, come è il caso di Bologna e Verona.

Nel corso del 2023 il mercato immobiliare a vocazione commerciale ha fatto registrare un fatturato complessivo di circa 6,1 miliardi di euro, con un calo sull'anno precedente di 5,4 punti percentuali. Gli ultimi cinque anni hanno visto un leggero aumento della componente del fatturato relativa alle Grandi superfici commerciali, a discapito dei negozi di vicinato, che è passata dal rappresentare il settanta per cento a una quota poco superiore all'ottanta per cento. Nel primo semestre del 2023 le transazioni hanno mostrato una variazione positiva sia sull'anno precedente che sul periodo pre-pandemico. Il sud e le isole hanno registrato le migliori variazioni, seguite dal nord, il quale conta circa la metà delle transazioni complessive (concentrate prevalentemente nell'area ovest).

Per quanto concerne i centri commerciali, il livello raggiunto dai canoni di locazione si è consolidato, mentre spesa media per cliente e afflusso di persone interessate all'acquisto sono, seppure lievemente, cresciuti High street, Secondary street e località del lusso nel nuovo decennio.

Come emerge nel Rapporto di Scenari Immobiliari, l'analisi delle principali vie dello shopping presenti nelle città italiane prese in esame racconta una situazione pressoché stabile a livello complessivo, in termini di quantità di locali commerciali e numero medio di vetrine per negozio. Il confronto con il biennio precedente ha permesso di osservare un consolidamento delle presenze dei marchi, dell'occupazione degli spazi e una sostituzione di parte dell'abbigliamento e servizi con luoghi per la ristorazione.

Le diverse città hanno registrato comportamenti eterogenei soprattutto in tema di numero di spazi commerciali ad oggi vuoti.

La provincia di Padova nella regione Veneto ha una popolazione di 939.670 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima liquidazione giudiziale RG 522/2024

affitto) sono: Padova, Abano Terme, Albignasego, Este, Vigonza, Monselice, Selvazzano Dentro, Cittadella, Piove di Sacco.

E' una provincia molto importante dal punto di vista immobiliare e circa il 22% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa provincia.

Nell'intera provincia sono presenti oltre 26.087 immobili in vendita e 4.206 in affitto, con un indice di circa 32 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.210 €/m².

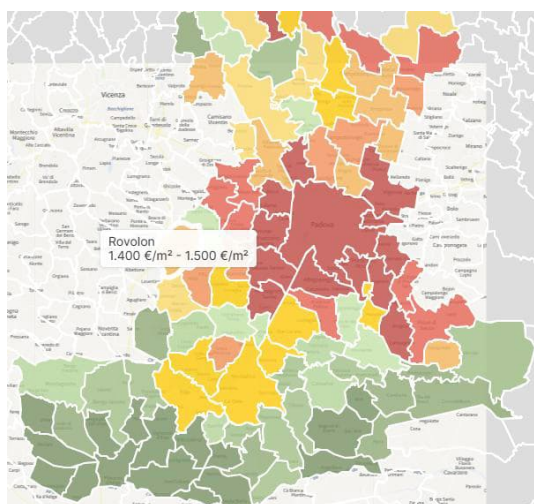
Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da case indipendenti con 12.978 annunci complessivi, seguita da appartamenti (11.570 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 1.464 annunci in totale, seguita da negozi (1.381 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Padova (29%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Cinto Euganeo (72 annunci per mille abitanti). La provincia di Padova ha un prezzo degli appartamenti di circa 2.005 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 44% in meno rispetto ai prezzi medi nella città metropolitana di Milano e circa il 224% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia.

Il prezzo medio degli appartamenti nella provincia non è uniforme tra i diversi comuni, anche se nella maggioranza dei casi ha un prezzo compreso tra 1.680 €/m² e 2.325 €/m²

Andamento dei prezzi degli immobili a Rovolon

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Rovolon, sia in vendita sia in affitto.



Quotazioni immobiliari nel comune di Rovolon

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Rovolon. Il periodo di riferimento è Febbraio 2025.



1.498 €/m²

da 320 €/m² a 2.334 €/m²



8,47 €/m²

da 6,02 €/m² a 13,20 €/m²

tipologia ▲	vendita	affitto
appartamento	€ 2.000 /m²	€ 9,8 /m² mese
attico	€ 2.200 /m²	€ 11,1 /m² mese
bifamiliare	€ 1.550 /m²	€ 6,3 /m² mese
bivano	€ 1.800 /m²	€ 10,7 /m² mese
casa indipendente	€ 1.600 /m²	€ 7,6 /m² mese
casa semindipendente	€ 1.600 /m²	€ 11,6 /m² mese
casale	€ 800 /m²	€ 4,7 /m² mese
esavano	€ 1.450 /m²	€ 10,1 /m² mese
🔍 locale commerciale	€ 1.150 /m²	€ 8,1 /m² mese
loft	€ 1.900 /m²	€ 13,4 /m² mese
mansarda	€ 2.000 /m²	€ 10,5 /m² mese
monolocale	€ 1.700 /m²	€ 12,2 /m² mese
pentavano	€ 1.400 /m²	€ 8 /m² mese
quadrivano	€ 1.750 /m²	€ 8,2 /m² mese
trivano	€ 1.650 /m²	€ 8,7 /m² mese
ufficio	€ 1.450 /m²	€ 9,1 /m² mese

Nel comune di Rovolon sono al momento presenti 100 offerte per appartamenti in vendita, che rappresentano meno dell'1% degli annunci di questa tipologia in provincia di Padova.

In media nell'intero il comune, il prezzo richiesto degli appartamenti in vendita è attualmente pari a 1.710 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.115 €/m² e 2.300 €/m². Nella zona OMI B1 (SEDE MUNICIPALE - LOC. BASTIA), che è tra quelle con il maggior numero di annunci ed è anche la più costosa, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a 1.895 €/m². I prezzi più bassi si registrano invece presso la zona OMI R1 (ZONA RURALE) e raggiungono in media 1.495 €/m².

Per il mercato residenziale a Febbraio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.498 al metro quadro, con un aumento del 11,05% rispetto a Febbraio 2024 (1.349 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rovolon ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2025, con un valore di € 1.498 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.200 al metro quadro.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita in provincia di Padova mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente stabili (+0,56%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in provincia di Padova, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da casali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 21% negli ultimi 3 mesi.

A Padova, su un totale di 8.683 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 196.

Prezzo medio locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Padova presenti su Caasa, aggiornato venerdì 7 marzo 2025: 1.605 €/m². Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 8,6 €/m² mese.



I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Padova sono in calo negli ultimi 6 mesi (-3,85%). La contrazione dei prezzi rilevata non è chiaramente evidenziabile nel periodo in esame. Negli ultimi 3 mesi i prezzi sono invece sostanzialmente stabili.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

dei servizi e impianti; dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile, della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci, dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

se per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto e di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);



se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixit  funzionale" o esistano attivit  manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA   SCATURITA DALL'INTERPOLAZIONE LINEARE DI TUTTI I DATI ACQUISITI APPORTATI GLI OPPORTUNI INDICI DI CORREZIONE ED ADEGUAMENTO ALLO STATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

Si precisa che l'immobile oggetto di perizia si presta a molteplici utilizzi in quanto composto da zone destinate ad esercizio produttivo con ampie vetrine espositive. Zona destinata a residenza con ampie vetrate sul verde attualmente destinate anche ad ufficio. Ampia zona destinata a laboratorio e magazzino. Buoni spazi destinati ai locali tecnici ed ampio spazio esterno esclusivo coperto e scoperto.

Particolarmente pregiata la posizione la conformazione e la vista.Questo rende l'immobile estremamente versatile negli utilizzi futuri e ad alto potenziale.Per la valutazione si terr  conto in proporzione della destinazione d'uso dei singoli subalterni allo stato attuale.

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2 - Provincia: PADOVA COMUNE ROVOLON zona OMI R1.**

Nella zona indicata non sono disponibili quotazioni OMI. Si prenderanno in considerazione zone limitrofe simili.ZONA AGRICOLA

Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI STATO CONSERVATIVO NORMALE: Valore Mercato medio ( /mq) 450,00

Tipologia: RESIDENZIALE - Valore Mercato medio ( /mq) 1.025,00

Tipologia: UFFICI Valore Mercato medio ( /mq) 1.035,00

Tipologia: NEGOZI Valore Mercato medio ( /mq) 1.215,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: ROVOLON

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20PRODUTTIVA,%20VIA%20%20MAGGIO,%20VIA%20ALBET

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (�/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (�/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	420	580	L	2,5	3,2	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: TEOLO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20PRODUTTIVA,%20VIA%20MEUCCI,%20VIA%20VOLTA

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (�/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (�/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	425	600	L	3	3,8	L



8.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2022. I-II-III_IV trimestre 2023

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI - 1° 2° semestre 2024.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 – 1/2/24;

Rapporto 2024 sul mercato immobiliare commerciale. Presentato il Rapporto 2024 sul mercato immobiliare commerciale nel corso del convegno "NELLA TERRA DI MEZZO – Negozi e centri commerciali: la rotta di operatori, prodotti, mercato e società verso l'autenticità" organizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Svicom.

8.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
A - B LABORATORIO	994,00	€ 273,49	€ 271.852,55
C - MAGAZZINO DEPOSITO	135,00	€ 136,75	€ 18.460,81
D-E ABITAZIONE	282,00	€ 1.032,33	€ 291.116,30
CT	0,79	€ 1.032,33	€ 812,96
TERRENO PERTINENZIALE	373,48	€ 135,00	€ 50.419,46
Stima sintetica comparativa parametrica	1.785,27	€ 354,38	€ 632.662,09
Valore corpo	1.411,00	€ 412,07	€ 581.429,67
Valore Accessori	374,27		€ 51.232,42
Valore complessivo intero			€ 632.662,09
Valore complessivo diritto e quota		1	€ 632.662,09

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15%, per assenza di garanzia per vizi	94.899,31 €	- 94.899,31 €
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	3.500,00 €	- 3.500,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	4.616,00 €	
Prezzo base del lotto:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		407.730,36 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		534.262,77 €



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima liquidazione giudiziale RG 522/2024

NB: Prezzo base consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

9 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali. NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

BENE SOGGETTO A VINCOLO PARCO EUGANEI.

Milano li 27/03/2025

IL CTU ESPERTO STIMATORE





ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ALL 1 | Planimetrie catastali dei beni |
| ALL 2 | Verifica assenza contratti affitto |
| ALL. 3 | Visura storica catastale dei beni |
| ALL 4 | Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni |
| Note di iscrizione e trascrizione | |
| ALL. 5 | Titolo di provenienza |
| ALL 6 | Pratiche edilizie/urbanistiche |
| ALL. 7 | APE |