

dott. P. Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Difesi e rappresentati dall' **Avv. M. Tommasi**

contro

Difesi e rappresentati dagli **Avv. ti L. Massaro e G.D. Toffanin**

e

(minorenne, rappresentata da **Mazzonetto Mariantonietta**)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quesito	3
Relazione del CTU	4
Documentazione prodotta	4
Descrizione generale	4
Identificazione dei beni	4
Menzioni urbanistiche	5
Descrizione	5
LOTTO 1	6
LOTTO 2	7
Corrispondenza dei beni	8
Beni Pignorati	8
Conformità	9
Difformità riscontrate	9
Regolarità catastale e presenza di vincoli	10
Stato di possesso e Proprietà	10
Regime Patrimoniale	11
Provenienza	11
Formalità pregiudizievoli	14
Stima Lotto 1	15
Stima Lotto 2	16
Elenco allegati	18



Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 59, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi con provvedimento del 22.05.2024, dopo aver prestato il giuramento telematicamente in data 13.06.2024 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

13.06.2024: giuramento;
27.05.2024: produzione estratto di mappa;
27.05.2024: produzione visure ed elaborato planimetrico;
27.05.2024: produzione planimetrie catastali;
24.06.2024: richiesta accesso agli atti;
25.06.2024: richiesta atti di matrimonio al Comune di Padova;
27.06.2024: richiesta atti di matrimonio al Comune di Veggiano;
29.08.2024: accesso agli atti e richiesta delle copie;
01.10.2024: richiesta atti di matrimonio al Comune di Cervarese Santa Croce;
02.10.2024: arrivo atto di matrimonio Sig. [REDACTED]
17.10.2024: ritiro copie;
29.10.2024: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
29.10.2024: sopralluogo all'immobile.



Documentazione prodotta

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione edilizia;
- Estratto dell'atto di matrimonio;
- Ispezioni e note ipotecarie complete.

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di porzione di un complesso commerciale e industriale, ubicato in via Fossona al civico n. 50 in frazione di Fossona, nel Comune di Cervarese Santa Croce (PD).

La zona in questione, ubicata tra i Colli Euganei a Sud - Ovest e centro abitato di Cervarese Santa Croce a Nord è zona prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di ampie zone coltivate intervallate da piccoli centri abitati.

Il lotto prende accesso dall'angolo Nord - Ovest, dalla (SP38), strada provinciale 38, che in quel tratto prende il nome di via Fossona, che collega la località di Fossona a Sud - Ovest con la località di San Marco a Nord - Est.

Il compendio è costituito da tre distinti fabbricati edificati su scoperto proprio in posizione arretrata rispetto al fronte strada cui è collegato mediante strada privata di sezione ristretta.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

DATI CATASTALI

I beni risultano catastalmente così censiti:

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), N.C.E.U. foglio 10, part. 397

- sub 1 | b.c.n.c.;
- sub 4 | cat. D/8 | R. € 5.174,20;
- sub 6 | cat. D/7 | R. € 6.054,00.

Rispettivamente capannone autonomo e porzione di ulteriore più ampio fabbricato, tutti eretti su terreno così censito al N.C.T.

- Fg. 10 | part. 397 | Ente Urbano | Ha 01.64.34.

Al N.C.E.U.

- Part. 397 sub. 1: confina su tutti i lati con altri mappali, internamente ingloba i subb. 2, 4, 6, 8, 9, 10;
- Part. 397 sub. 4: confina su tutti i lati con il sub. 1 (scoperto comune);
- Part. 397 sub. 6: confina a Sud - Ovest con il sub. 2, e su tutti i restanti lati con il sub. 1 (scoperto comune).

Al N.C.T.

- Part. 397: da Nord in senso orario: part. 398, 400, 433, 401, 399, 476, 18, 142, 18, 79, 51, 52 tutti stesso foglio.

Sulla base di quanto riportato nel C.D.U. rilasciato il 08.04.2024 il terreno catastalmente censito in Comune di Cervarese Santa Croce al N.C.T. foglio 10 mappale 397, ricade nell'A.T.O. 2 ed è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Piano degli interventi (P.I.)

In Zona E con siepi e alberati esistenti, con funzioni di corridoio ecologico.

Piano Assetto del Territorio (P.A.T.)

In Zona Agricola, allevamenti soggetta in parte a vincolo paesaggistico Scolo Nina o Fossona.

Tavola delle Fragilità

Il mappale ricade in area idonea.

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di un complesso artigianale ubicato in via Fossona al civico n. 50 nel Comune di Cervarese Santa Croce; tale complesso è oggi ceduto in comodato d'uso gratuito con contratto stipulato in giorno 10.03.2017 di durata anni 20 e cioè fino al 28.02.2037 alla ditta [REDACTED] che vi svolge attività di produzione e vendita vini.

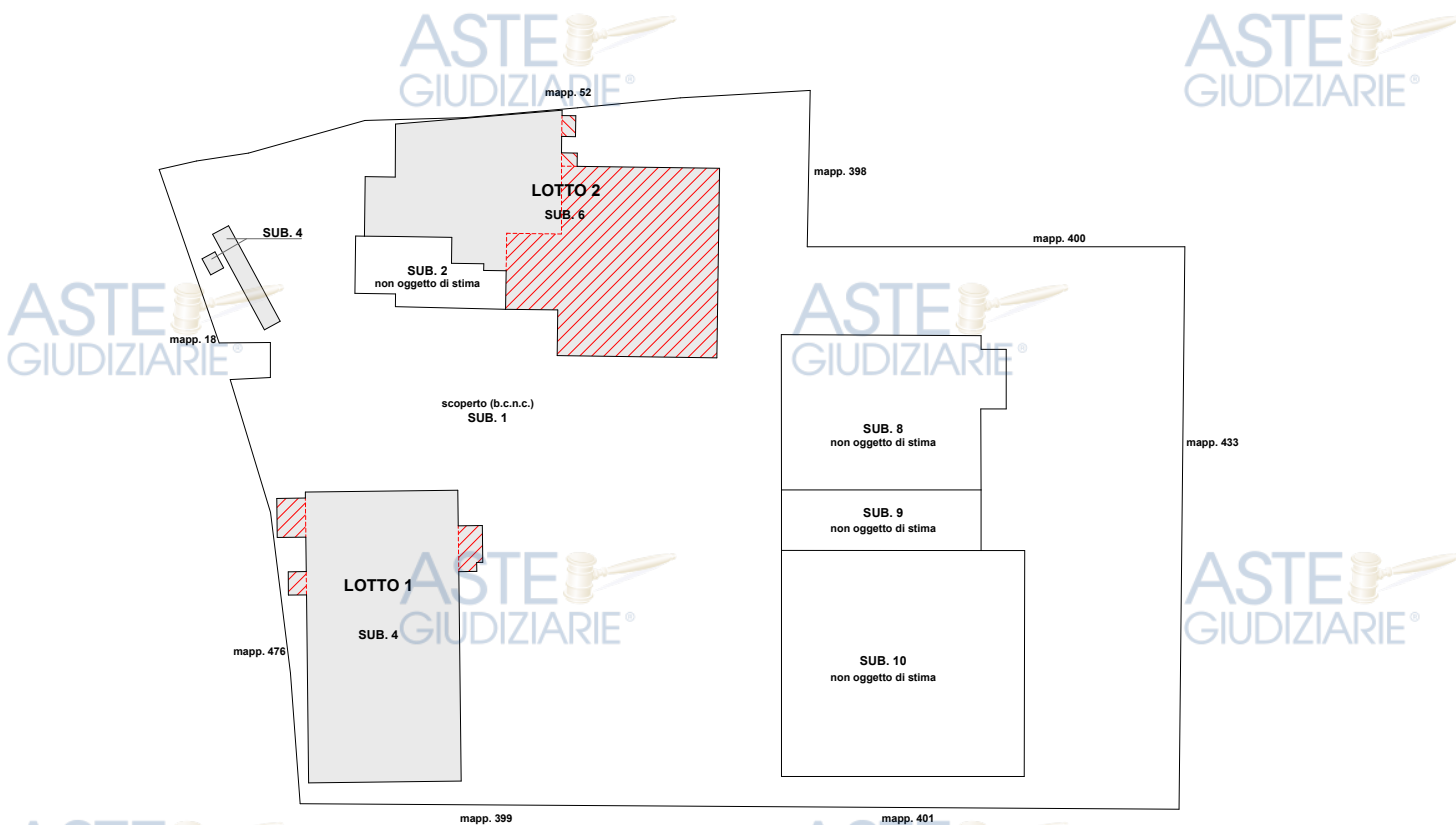
Oggetto della presente stima sono due distinte unità:

1. la prima, descritta al subalterno 4 costituita da un intero capannone ubicato nell'angolo Sud - Ovest del mappale 397 fg. 10 N.C.T. e dalla pesa ubicata nelle vicinanze dell'ingresso posto nell'angolo Nord - Ovest del lotto;
2. la seconda, descritta dal subalterno 6, costituita da capannone ad uso artigianale a sua volta porzione di più ampio fabbricato ubicato a metà del lato Nord del mapp. 397, che ospita anche due unità residenziali (subb. 2 e 7), non oggetto della



Ai fini della redazione della presente perizia i beni sono stati suddivisi in due lotti così definiti e riassumibili nello schema sottostante:

- Lotto 1: N.C.E.U. Fg. 10, mapp. 397, sub. 4: locale di vendita e deposito;
- Lotto 2: N.C.E.U. Fg. 10, mapp. 397, sub. 6: locale produzione e lavorazione.



Di seguito si procederà alla descrizione di ciascun lotto.

LOTTO 1

L'immobile in questione si sviluppa con un unico piano fuori terra e presenta un'altezza interna pari a circa 6 m.

Il fabbricato si sviluppa con forma rettangolare con andamento prevalente Nord – Sud da cui aggettano tre piccoli volumi (blocco wc e due magazzini, segnati con retino tratteggiato rosso nello schema grafico allegato) realizzati abusivamente.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cls gettati in opera, e muratura perimetrale portante in mattoni; il tetto è realizzato con copponi a Y su cui poggiano onduline metalliche a forma di shed; internamente è presente un controsoffitto realizzato con travetti in cls e lastre in cls.

L'accesso avviene da Nord, mediante due portoni industriali scorrevoli tinteggiati di grigio; esternamente l'immobile è tinteggiato con una colorazione bianca.

Internamente il fabbricato si compone da un grande spazio adibito a deposito scandito e dalla presenza dei pilastri posti centralmente, e di un'area più piccola, ubicata nell'angolo Nord - Ovest del fabbricato, destinata alla vendita e alla degustazione.

Al centro del lato Nord è stato realizzato un ufficio vendita con funzione di showroom, di forma pressoché quadrata che si sviluppa con altezza pari a circa m 2,75, al piano terra che presenta un ulteriore piccolo volume di dimensioni minori e di altezza pari a m. 2,50 utilizzato come deposito/ripostiglio.

Ricompresa nel medesimo subalterno ma posizionata all'esterno del capannone, in vicinanza all'ingresso del lotto di terreno scoperto, è presente una pesa a ponte con relativo locale tecnico.

Finiture

I pavimenti sono rivestiti da piastrelle nella zona degustazione e vendita, estesa per circa 1/6 della superficie complessiva del capannone, mentre la porzione restante è realizzata in battuto di cemento senza particolari finiture. La copertura, come già detto, presenta internamente una controsoffittatura realizzata lastre in cls.

Riscaldamento e produzione di acqua calda

Non è presente alcun impianto di riscaldamento o raffrescamento.

Stato d'uso

L'unità si presenta in mediocre stato d'uso; sono inoltre presenti chiazze di umidità distribuite in modo ubiquo nel controsoffitto, ed in particolare nel pilastro centrale della facciata Nord del capannone, originate da diffuse infiltrazioni dalla copertura.

LOTTO 2

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato che ospita anche due residenze, costituita da edificio artigianale sviluppata al piano terra e parzialmente al piano primo, attualmente adibito alla produzione e alla lavorazione di prodotti vinicoli.

La struttura portante è realizzata con murature perimetrali in mattoni e pilastri in cls prefabbricati e mensoloni orizzontali su cui poggia il tetto, realizzato con copponi a Y e lamiera in alluminio.

L'interno si articola essenzialmente in due grandi porzioni: una prima, Est di forma pressoché quadrata (segnata con retino tratteggiato rosso nello schema grafico allegato) realizzata abusivamente, e una seconda, più articolata, ubicata ad Ovest, a sua volta suddivisa in zona cantina e zona lavorazione, che ingloba, nell'angolo Sud - Ovest, l'unità residenziale descritta al subalterno 2 e non oggetto della presente relazione.

Le due zone, unite tra loro senza soluzione di continuità, formano al centro della facciata Sud un angolo retto, che costituisce l'ingresso principale del capannone.

La facciata Ovest presenta inoltre un piccolo portico, utilizzato come parcheggio delle auto.

Si riscontra inoltre la presenza di due ulteriori volumi di dimensioni molto contenute posti esternamente alla parete Est del blocco Ovest che ospitano un locale tecnico e un ripostiglio, parimenti abusive. Dal piano terra mediante scala interna in metallo si accede a un piccolo spazio al piano primo, soprastante parte dell'abitazione Sub 2, utilizzato come deposito e di altezza pari a m. 2,78

Finiture

I pavimenti sono in cls finito al grezzo quasi ovunque, ad esclusione di una piccola porzione finita in piastrelle klinker rosse caratterizzata da controsoffittatura in lamiera metallica.

Le murature perimetrali sono portanti e realizzate in mattoni.

Riscaldamento e produzione di acqua calda

Non è presente alcun impianto di riscaldamento; è presente tuttavia un impianto di raffrescamento tramite macchine esterne e split.

Stato d'uso

L'unità appare in discreto stato di conservazione.

CORRISPONDENZA DEI BENI

BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 28.03.2024 rep. n. 1944 Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 11.04.2024 ai nn. 13278/9432 e gravante sui seguenti beni per la piena proprietà

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 397 | sub. 4 | cat. D/8;
- Part. 397 | sub. 6 | cat. D/7;
- Part. 397 | sub. 1 | b.c.n.c.;

A favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.

a carico di:

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

Per le seguenti quote di proprietà:

- Sig. [REDACTED]: quota di 1/3 di proprietà;
- Sig. [REDACTED]: quota di 1/3 di proprietà;
- Sig. [REDACTED]: quota di 1/6 di proprietà;
- Sig.ra [REDACTED]: quota di 1/6 di proprietà.

I beni risultano correttamente elencati anche nell'istanza di vendita.

CONFORMITÀ

Sulla base di quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato in data 17.10.2024 l'edificio risulta edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

LOTTO 1 (SUB 4)

- 06.03.1970 Licenza Edilizia n. 10/106/1970, rilasciata dal Comune di Cervarese Santa Croce (PD) ai fratelli [REDACTED], per "costruire un capannone per deposito";
- 24.03.1972 Licenza Edilizia n. 122 prot. n. 902, rilasciata dal Comune di Cervarese Santa Croce (PD) ai fratelli [REDACTED], per "costruire un muro divisorio";

LOTTO 2 (SUB 6)

- 16.02.1968 Licenza Edilizia n. 91/1966, rilasciata dal Comune di Cervarese Santa Croce (PD) ai fratelli [REDACTED] per l'"ampliamento di un capannone ad uso magazzino";
- 02.11.2020 Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prat. n. 05039160287-29102020-1803 prot. n. 0009896, rilasciata dal Comune di Cervarese Santa Croce (PD) alla ditta [REDACTED], per "interventi di manutenzione alla copertura del fabbricato ad uso cantina, in Cervarese Santa Croce, via Fossona n. 50 – foglio 10, mappale 397 mediante rimozione di copertura e soffitti in lastre di cemento amianto, e realizzazione di nuova copertura e soffitti in pannelli metallici termo isolati".

Difformità riscontrate

LOTTO 1 (SUB. 4)

Si riscontrano le seguenti difformità:

- a. Presenza dei volumi laterali (uno ad Est e due ad Ovest),
- b. difformità forometriche esterne e difformità interne.

Le difformità descritte al punto a. andranno rimosse, con una spesa qui quantificata in complessivi

€ 15.000,00, mentre le difformità forometriche ed interne possono essere sanate mediante la presentazione di apposita pratica edilizia con un costo stimato a corpo in € 7.000,00 comprensivi delle spese del tecnico incaricato.

L'accesso agli atti non ha permesso di rinvenire planimetrie depositate inerenti alla zona Est dell'immobile, di talché dalla documentazione estratta ad oggi risulterebbe regolare unicamente la zona Ovest, parzialmente presente prima del 1967 e parzialmente edificata mediante licenza edilizia n. 91/1966 del 16.02.1968.

La porzione Est, tuttavia, risulta correttamente accatastata all'UTE ed è correttamente rappresentata presente nelle planimetrie catastali, fatto salvo per la presenza di lievi difformità nella rappresentazione grafica.

La porzione Est del lotto 2 è stata oggetto di ricerca particolarmente approfondita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cervarese S. Croce, senza tuttavia che le estese indagini svolte abbiano portato alla luce la presenza di qualsivoglia pratica edilizia che ne avesse autorizzato l'edificazione.

È pur vero che in data 02.11.2020 a seguito CILA prat. n. 05039160287-29102020-1803 prot. n. 0009896 ne veniva licenziato il completo rifacimento del tetto, ma il volume edilizio in oggetto seppur segnato come esistente nelle tavole di progetto risulta tuttavia edificato in totale assenza di qualsivoglia pratica edilizia.

Ne consegue che esso dovrà essere demolito, con un costo quantificato dallo scrivente a _____ corpo _____ in _____
€ 70.000,00.

REGOLARITÀ CATASTALE E PRESENZA DI VINCOLI

REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

Il sub 4 (lotto 1) non presenta difformità nella planimetria catastale.

Il sub 6 (lotto 2) presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente nella realizzazione di una tramezzatura in cartongesso posta a divisione del locale al piano primo.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

STATO DI POSSESSO E PROPRIETÀ

Ad oggi gli immobili risultano in ditta ai seguenti soggetti:

- Sig. _____ per la quota di 1/3 di proprietà;
- Sig. _____ per la quota di 1/3 di proprietà;
- Sig. _____ per la quota di 1/6 di proprietà;



- Sig. [REDACTED] per la quota di 1/6 di proprietà.

Il possesso dei beni descritti a lotto 1, tuttavia risulta in capo alla società [REDACTED] in forza di contratto di comodato gratuito stipulato tra il Sig. [REDACTED] e la società [REDACTED], in data 10.03.2017, registrato a Padova il 10.03.2017 al n. 729 e con scadenza al 28.02.2037, riguardante espressamente i seguenti immobili:

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 397 | sub. 4 | R. € 5.174,20;
- Part. 397 | sub. 5 | R. € 6.275,20 (oggi subb. 8, 9 e 10).

Gli immobili descritti al lotto 1 pertanto risultano oggi in possesso della società [REDACTED] della quale è legale rappresentante il Sig. [REDACTED] (esecutato)

REGIME PATRIMONIALE

I Sig.ri [REDACTED] risultano essere celibi, mentre il Sig. [REDACTED] risulta essere coniugato con il Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con atto di matrimonio contratto il giorno 22.04.2015 nel Comune di Inchcolm (Scozia)

PROVENIENZA

FONTI

- Certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova in data 29.04.2024;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 17.01.2025.

STORIA CATASTALE

Al N.C.T.:

1. Con frazionamento del 11.11.2008 pratica n. PD0311069 in atti dal 11.11.2008 (n. 311069.1/2008 e 311069.2/2008) le originali particelle censite al N.C.T. in Comune di Cervarese Santa Croce (PD) al foglio 10, mappali 35, vigneto, di Ha 01.39.56 e 36, seminativo di are 77.57 venivano soppresse, generando, tra gli altri, i seguenti identificativi:
 - part. 397 | vigneto | Ha 01.10.66;
 - part. 402 | seminativo | are 48.40;
2. Con tipo mappale del 11.11.2008 pratica n. PD0311069 in atti dal 11.11.2008 (n. 311069.1/2008) il mapp. 397, vigneto, di Ha 01.10.66 generava il seguente identificativo:
 - Fg. 10 | part. 397 | ente urbano | Ha 01.10.66;

3. Con Tipo mappale del 11.11.2008 pratica n. PD0311069 in atti dal 11.11.2008 (n. 311069.2/2008) l'originale particella censita al N.C.T. in Comune di Cervarese S. Croce al Fg. 10 part. 34, Fabbr. Promisq di are 05.28 veniva soppresso e unito ai mapp.li 397 e 402 generando l'attuale identificativo

• **Fg. 10. | part. 397 | ente urbano | Ha. 01.64.34.**

AI N.C.E.U.:

1. Con variazione del 14.05.2009 pratica n. PD00157537 in atti dal 14.05.2009 per divisione – ampliamento – ristrutturazione (n. 27832.1/2009) la particella censita al N.C.E.U. in Comune di Cervarese Santa Croce al foglio 10, mappale 35, categoria C/2 consistenza 319 m², rendita 659,00 €, variava soppressa generando i seguenti identificativi:
- **Fg. 10 | part. 397 | sub. 1 – attuale identificativo;**
 - Fg. 10 | part. 397 | sub. 3 | cat. D/7;
2. Con variazione del 14.05.2009 pratica n. PD0157557 in atti dal 14.05.2009 – unità afferenti edificate su area di corte (n. 2550.1/2009), il sub. 3 generava i seguenti identificativi:
- Fg. 10. | part. 397 | sub. 3 | cat. D/7;
 - Fg. 10. | part. 397 | sub. 4 | cat. D/8 – attuale identificativo;
3. Con variazione del 17.04.2015 pratica n. PD0095343 in atti dal 17.04.2015 – divisione con cambio destinazione (n. 82464.1/2015) il sub 3 veniva soppresso generando, tra gli altri, l'attuale identificativo:
- Fg. 10 | part. 397 | sub. 6 | cat. D/7 – attuale identificativo;

PROVENIENZA

1. Al ventennio l'area su parte della quale in seguito è stato costruito il fabbricato oggetto di pignoramento risultava in ditta al Sig. [REDACTED] per la piena proprietà, cui erano pervenute dal Sig. [REDACTED] in per atto di compravendita in data 27.09.1940 a rogito Notaio Todeschini dott. Gregorio di San Martino di Lupari (PD) rep. n. 442, trascritto a Padova il 30.09.1940 ai nn. 4712/3441.
2. Con atto di successione contro la morte del Sig. [REDACTED] deceduto il 24.04.1979, registrata a Padova al n. 1559 vol. 15, e trascritta a Padova il 25.03.1980 ai nn. 6196/4725, i beni in oggetto passavano in ditta ai seguenti soggetti:
- [REDACTED] per quota di 1/3 di piena proprietà;
 - [REDACTED] per quota di 1/9 della piena proprietà;
 - [REDACTED] per quota di 1/9 della piena proprietà;

- [REDACTED] per quota di 1/9 della piena proprietà;

[REDACTED] per quota di 1/9 della piena proprietà;

- [REDACTED] per quota di 1/9 della piena proprietà;
- [REDACTED] per quota di 1/9 di piena proprietà.

3. Con atto di compravendita in data 20.01.1982 a rogito Notaio Rocchi Dott. Pierino di Padova, rep. n. 15861 e trascritto a Padova il 17.02.1982 ai nn. 3026/2609, le Sig.re [REDACTED] cedevano le loro quote di proprietà ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] Le quote di proprietà pertanto divenivano le seguenti:

- [REDACTED] 1/5 di piena proprietà;
- [REDACTED] – 1/5 di piena proprietà;
- [REDACTED] – 1/5 di piena proprietà;
- [REDACTED] – 1/5 di piena proprietà;
- [REDACTED] – 1/5 di piena proprietà.

4. Con verbale di conciliazione transattiva in data 13.04.2017 nella Causa Civile n. 3368/2017 R.G. del Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 11.05.2017 ai nn. 17323/11027, i Sig.ri [REDACTED], cedevano le quote dei beni a loro intestate al Sig. [REDACTED], che a seguito di tale atto acquisiva la piena proprietà dei beni per l'intera quota di 100/100.

5. Con atto di successione contro la morte del Sig. [REDACTED], deceduto il 13.04.2020, registrata a Padova il 12.05.2021 ai nn. 177376/88888, e trascritta a Padova il 13.05.2021. ai nn. 20302/13241, e successive:

a. accettazione d'eredità con beneficio d'inventario [REDACTED] in data 08.06.2020 Tribunale di Padova rep. n. 2943 e trascritta a Padova il 15.06.2020 ai nn. 18036/11589¹;

b. accettazione d'eredità con beneficio d'inventario a favore della Sig.ra [REDACTED] in data 23.07.2020 Tribunale di Padova rep. n. 4326 e trascritta a Padova il 30.07.2020 ai nn. 25108/16319.

la proprietà passa in ditta agli attuali intestatari:

- **Sig. [REDACTED] quota di 1/3 di proprietà;**

¹ Si segnala che per mero refuso nella certificazione ventennale prodotta dal creditore procedente gli estremi della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei sig.ri [REDACTED], vengono riportati con i nn. 25108/16319 del 23.07.2020. Tale trascrizione tuttavia è relativa all'accettazione della sola Sig.ra [REDACTED]. Gli estremi corretti della nota dell'accettazione da parte dei Sig.ri [REDACTED] sono pertanto quelli riportati in perizia e cioè nn 18036/11589 del 15.06.2020.



- Sig. [REDACTED] quota di 1/3 di proprietà;
- Sig. [REDACTED]: quota di 1/6 di proprietà;
- Sig.ra [REDACTED] quota di 1/6 di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 20.03.2015 nn. 8143/1333 – a favore di Equitalia Nord S.p.a. – contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] – Ipoteca legale in forza di provvedimento amministrativo per capitale € 280.806,56, complessivi € 561.613,12 in data 16.03.2015 n. 716/7715, gravante espressamente sui seguenti beni:

a. Per la quota di 1/5 di piena proprietà

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), N.C.E.U. foglio 10, part. 397

- Sub. 3;

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 516

- Sub. 3 graffato sub. 5;

b. per quota di 1/3 della piena proprietà.

Comune di Veggiano (PD), N.C.E.U. foglio 17, part. 603

- Sub. 5;

e successiva annotazione

- 21.07.2017 nn. 28910/5489 – riduzione di somma – da capitale € 252.646,91 a € 252.646,91 - complessivi € 505.293,82

Trascrizioni

- 11.04.2024 nn. 13278/9432 – a favore dei Sig.ri [REDACTED] – contro i Sig.ri [REDACTED] – ciascuno per la propria quota di proprietà, e complessivamente per l'intero –Verbale pignoramento immobili in data 28.03.2024 rep. n. 1944 Tribunale di Padova, gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), N.C.E.U. foglio 10, part. 397

- Sub. 4 | D/8;
- Sub. 6 | D/7;
- Sub. 1.

Altre formalità

- 04.06.1969 nn. 8614/6693 – a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – contro il Sig. [REDACTED] – atto del 24.04.1969 Notaio Crivellari Dott. Francesco di Padova rep. n. 166026, con cui si costituiva il diritto di superficie e per la costruzione di

una cabina elettrica e la conseguente servitù di elettrodotto, entrambi gravanti sul mapp. 35/a Fg. 10 N.C.T. in Comune di Cervarese S. Croce:

- 26.11.1979 nn. 20422/15683 – a favore del Comune di Cervarese Santa Croce. – contro i Sig.ri [REDACTED] – atto di obbligo a non edificare in data 09.11.1979 Notaio Rocchi Dott. Pierino di Padova rep. n. 10660, gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), N.C.E.U. foglio 10, part. 35 e 36

In cui tutte le parti si sono obbligate a non alterare o modificare la destinazione di tale edificio per i successivi dieci anni ai sensi della L.R. n. 58/1978.²

STIMA LOTTO 1

METODO UTILIZZATO:

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.**

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Valutazione media per mq:	€	300,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi ³ : 15%=	€	45,00/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 10%=	€	30,00/mq
Riduzione per stato di possesso ⁴ : 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

$$\text{€/mq } 300,00 - \text{€/mq } 45,00 - \text{€/mq } 30,00 = \text{€/mq } 225,00$$

Superficie commerciale:

destinazione	Mq:	percentuale	Mq commerciali
locale vendita	46,73	100 %	46,73
deposito	1.178,92	100 %	1.178,92
magazzino primo piano	46,73	50 %	23,37
locale pesa e pesa ponte	61,62	15 %	9,24
TOTALE METRI QUADRATI	1.334,00		1.258,26

Valutazione dell'immobile

$$\text{mq } 1.258,26 \times \text{€ } 225,00/\text{mq} = \text{€ } 283.108,50$$

² Vincolo scaduto in quanto antecedente al ventennio

³ Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

⁴ Pari a 0% in quanto il contratto di comodato non trasferisce alcun diritto reale sull'immobile.

a tale importo va detratto il costo delle difformità; da cui:

€ 283.108,50 – € 22.000,00 = € 261.108,50

valutazione a corpo:

€ 260.000,00 (Euro Duecentosessantamila/00)

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli o oneri opponibili alla procedura esecutiva gravanti sugli immobili in oggetto.

STIMA LOTTO 2

METODO UTILIZZATO:

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.** La stima per metro quadrato tiene conto della maggiore vetustà dell'immobile in oggetto e del fatto che esso non si sviluppa in modo autonomo, ma è inserito tra altri fabbricato che ne condizionano lo sviluppo

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Valutazione media per mq;	€	250,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi ⁵ : 15%=	€	37,50/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 10%=	€	25,00/mq
Riduzione per stato di possesso ⁶ : 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

€/mq 250,00 – €/mq 37,50 – €/mq 25,00 = €/mq 187,50

Superficie commerciale:

destinazione	Mq:	percentuale	Mq commerciali
cantina – area			
lavorazione	709,70	100 %	709,70
deposito primo piano	69,30	70 %	48,51
portico	49,58	15 %	7,44
poggiolo	9,00	15 %	1,35
TOTALE METRI QUADRATI	837,58		767,00

⁵ Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

⁶ Pari a 0% in quanto il contratto di comodato non trasferisce alcun diritto reale sull'immobile.

Valutazione dell'immobile

mq 767,00 x € 187,50/mq = € 143.812,50

a tale importo va detratto il costo della demolizione della porzione Est; da cui:

€ 143.812,50 – € 70.000,00 = € 73.812,50

valutazione a corpo:

€ 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00)

Non si rilevano vincoli o oneri opponibili alla procedura esecutiva gravanti sugli immobili in oggetto.

Il CTU

Arch. Carlo Marchesini




Padova, 20 gennaio 2025



ALLEGATO A.: Giuramento;
ALLEGATO B.: 16.02.1968 Licenza Edilizia n. 91/1966 (Lotto 2);
ALLEGATO C.: Disegni - Licenza edilizia n. 91/1966 (Lotto 2)
ALLEGATO D.: 06.03.1970 Licenza Edilizia n. 10/106/1970 (Lotto 1);
ALLEGATO E.: 24.03.1972 Licenza Edilizia n. 122 prot. n. 902 (Lotto 1);
ALLEGATO F.: Disegni - Licenza Edilizia n. 122 prot. n. 902 (Lotto 1);
ALLEGATO G.: 01.11.2020 CILA prot. n. 0009896 (Lotto 2);
ALLEGATO H.: Disegni - CILA prot. n. 0009896 (Lotto 2);
ALLEGATO I.: Registrazione Comodato gratuito;
ALLEGATO J.: Estratto dell'atto di matrimonio;
ALLEGATO K.: Allegato fotografico;
ALLEGATO L.: Estratto di mappa;
ALLEGATO M.: Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni;
ALLEGATO N.: Planimetrie catastali;
ALLEGATO O.: Visure catastali;
ALLEGATO P.: Ispezioni e visure ipotecarie.

