

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**G.E. Dr.ssa Paola ROSSI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2024****PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO UNICO****CREDITORE PROCEDENTE:**

BCC NPLS 2020 S.R.L., società unipersonale con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05098890261, e per essa doValue S.p.A., con sede a Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, C.F. e P.IVA 00390840239, rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso.

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 08.05.2024 rep. n. 1409 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 10.06.2024 ai nn. 21853/15641.

**CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà.

DITTA INTESTATA

[REDACTED]

UBICAZIONE

Comune di Santa Giustina in Colle (PD), via San Francesco n. 28 [clicca qui](#).

QUALITÀ

Intero fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra, contenente otto unità immobiliari a destinazione residenziale (quattro per piano), dotato di scoperto comune circostante.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Fg. 22:

Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat. Tot.	Rendita
181	2	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90
181	4	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90
181	9	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	3,5 vani	69 m ²	€ 216,91
181	10	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	3,5 vani	69 m ²	€ 216,91
181	12	VIA SAN FRANCESCO Piano 1	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90
181	13	VIA SAN FRANCESCO Piano 1	A/3	1	3,5 vani	67 m ²	€ 216,91
181	14	VIA SAN FRANCESCO Piano 1	A/3	1	3,5 vani	67 m ²	€ 216,91
181	15	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90

Costituenti l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Fg. 22, mapp. 181 di are 11.04, Ente Urbano.

Fanno parte del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonchè sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- Il cortile comune identificato al Catasto Fabbricato col mapp. 181 sub. 16 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- la rampa di scala comune identificata al Catasto Fabbricato col mapp. 181 sub. 8 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 12 e 13;
- la rampa di scala comune identificata al Catasto Fabbricato col mapp. 181 sub. 11 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 14 e 15.

CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il Catasto Terreni): mapp.li nn. 1296 – 1304 – 1303 – 696 – 724 stesso Comune e Foglio.

OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, sulla base della documentazione ricevuta dal Custode Giudiziale, il lotto è occupato come segue:

Unità sub. 2: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/a, pertanto essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 01.04.2022, con contratto di locazione registrato il 05.04.2022 al n. 000658 serie 3T. Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

Unità sub. 4: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/b, quindi essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 01.02.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 30.01.2021, registrato il 01.02.2021 al n. 000246 serie 3T. Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

Unità sub. 9: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/e, quindi essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 30.01.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione registrato il 01.02.2021 al n. 000247 serie 3T. Canone mensile pari ad € 450,00, pari a complessivi € 5.400,00/anno.

Unità sub. 10: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/f, quindi essere occupata dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] dal 01.05.2024 al 30.04.2028, con contratto di locazione registrato il

24.05.2024 al n. 000741 serie 3T. Canone mensile pari ad € 520,00, pari a complessivi € 6.240,00/anno.

Unità sub. 12: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/c, quindi essere occupata dalla società [REDACTED], dal 01.04.2022 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 29.01.2021, registrato il 11.02.2021 al n. 000355 serie 3T. Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

Unità sub. 13: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/g, quindi essere libera, in quanto soggetta a provvedimento di liberazione del Tribunale di Padova del 23.11.2023; anche se i locali sembravano tuttavia ugualmente occupati.

Unità sub. 14: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/h, quindi essere occupata dalla società [REDACTED] dal 01.02.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 29.01.2021, registrato il 11.02.2021 al n. 000357 serie 3T. Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

Unità sub. 15: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/d, quindi essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 01.02.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 30.01.2021, registrato il 01.02.2021 al n. 000248 serie 3T. Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico competente, si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato corrispondente al presente lotto veniva edificato con C.E. n. 196 del 21.12.1996 e successiva variante in corso d'opera C.E. n. 90 del 08.09.1999, alla quale seguiva il Permesso di abitabilità e agibilità n. 90/99 del 16.02.2000;
- che la recinzione perimetrale veniva legittimata con Autorizzazione Edilizia n. 85 del 07.09.1999;

- che per le opere realizzate in difformità (cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e ricavo di quattro abitazioni: subb. 9, 10, 13 e 14), venivano rilasciati:

- P.d.C. in sanatoria n. 37/04 del 20.02.2009 e relativo certificato di agibilità n. 37/04 del 27.02.2009;
- P.d.C. in sanatoria n. 38/04 del 20.02.2009 e relativo certificato di agibilità n. 38/04 del 27.02.2009;
- P.d.C. in sanatoria n. 39/04 del 20.02.2009 e relativo certificato di agibilità n. 39/04 del 27.02.2009;
- P.d.C. in sanatoria n. 40/04 del 20.02.2009 e relativo certificato di agibilità n. 40/04 del 27.02.2009;

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, sono emerse le seguenti discrepanze:

1. la recinzione perimetrale non corrisponde a quella autorizzata, inoltre è presente un terzo ingresso carraio dalla strada privata laterale posta ad ovest, privo di legittimazione;
2. le unità corrispondenti ai subb. 2, 4, 12 e 15 presentano alcune difformità distributive, in particolare non risultano presenti i locali disimpegno ed atrio (tali superfici attualmente fanno parte della zona giorno), il locale "bagno" è di dimensioni ridotte rispetto allo stato autorizzato, in quanto vi è stato ricavato un vano disimpegno accessibile direttamente dalla zona giorno.

REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

In merito al punto n. 1: in codesta sede si ritiene di contemplare il ripristino dello stato autorizzato, quantificandone forfettariamente un costo di € 10.000,00 circa.

In merito al punto n. 2: anche per tali illeciti in detta sede si ritiene di contemplare il ripristino dello stato autorizzato, quantificando una spesa forfettaria di complessivi € 5.000,00 per unità immobiliare, pari a complessivi € 20.000,00.

È comunque parere dello scrivente C.T.U. che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Santa Giustina in Colle è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato decreto n. 155 del 24.11.2016 a firma del Presidente della Provincia, e del relativo Piano degli Interventi (P.I.). Secondo quest'ultimo strumento urbanistico, in aderenza alle previsioni del P.A.T., il fabbricato contenente i lotti in oggetto ricade in **Zona Territoriale Omogenea "C.1a" – Nuclei edificati in ambito agricolo**, priva di potenzialità edificatoria, disciplinato in via principale dall'art. 31 delle relative N.T.A.

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

PROVENIENZA

Al ventennio la piena proprietà del compendio in oggetto era della sig.ra

[REDACTED]

[REDACTED], essendole pervenuto dai sig.ri:

- [REDACTED]

[REDACTED];

- [REDACTED]

[REDACTED]

parte con atto di compravendita n. 43150 di rep. del 02.05.2001 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), registrato a Padova il 15.05.2001 al n. 3248 serie 1V ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 08.05.2001 ai nn. 16629/10841;

parte con atto di donazione n. 54435 di rep. del 22.09.2003, sempre a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), registrato a Padova il 08.10.2003 al n. 4429 serie 1V ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 26.09.2003 ai nn. 41695/25904.

Successivamente, la sig.ra [REDACTED] cedeva i beni all'attuale proprietaria (società [REDACTED]), con atto di compravendita n. 198.725 di rep. 06.11.2020 a rogito notaio Luigi Liguori di Vigevano, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 11.11.2020 ai nn. 25069/39102.

VINCOLI E SERVITÙ

Il lotto in oggetto è interessato da:

- VINCOLO DI DESTINAZIONE di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Roberto Paone di Camposampiero n. 21235 di rep. del 12.11.1996, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 19.11.1996 ai nn. 26186/18579;
- SERVITÙ di passaggio costituita con atto n. 5188 di rep. del 01.10.1975 a rogito notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), registrato a Padova il 14.10.1975 al n. 8838, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 03.10.1975 ai nn. 11573/9184, successivamente modificata con atto n. 64486 di rep. del 02.12.2005 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 16.12.2005 ai nn. 60491/32358, 60492/32359, 60493/32360, 60494/32361, 60495/32362, 60496/32363, 60497/32364, corrente a cavaliere della linea di confine delle attuali particelle 724, 725 e delle particelle 697, 696 e 181, tutte del Foglio 22;
- VINCOLO di distanza costituito sempre con atto n. 64486 di rep. del 02.12.2005 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 16.12.2005 ai nn. 60491/32358, 60492/32359, 60493/32360, 60494/32361, 60495/32362, 60496/32363, 60497/32364, gravante sui mapp.li 181, 376 sub. 6 e 696, confinanti con i mapp.li 724 e 725, tutti del Foglio 22. Il tutto come meglio precisato nell'atto allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato è privo di amministratore (l'immobile è stato finora in proprietà di un unico soggetto), allo stato attuale non sembra vi siano spese condominiali fisse a carico degli occupanti.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**nn. 21853 R.G. e 15641 R.P. del 10.06.2024**

a favore: BCC NPLS 2020 S.R.L., con sede a Conegliano (TV);
a carico: [REDACTED], ... omissis...;
titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 08.05.2024 rep. n. 1409

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 22:
mapp. 181 subb. 2, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;
(corrispondenti a quelli relativi al lotto in oggetto).

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 25730 R.G. e 5991 R.P. del 02.07.2010

a favore: CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede a Vedelago (TV) C.F.
00274980267;

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito
del 30.06.2010 n. 82284/31924 di rep. a rogito notaio Roberto Paone
di Camposampiero (PD), per la somma di € 550.000,00 e la durata di
anni 10 mesi 6 giorni 1;

somma iscritta: complessivamente € 1.045.000,00;

beni colpiti: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 22:
mapp. 181 subb. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;
(corrispondenti a quelli relativi al lotto in oggetto).

diritto: piena proprietà.

nn. 39843 R.G. e 6235 R.P. del 30.12.2013

a favore: BANCA PADOVANA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ
COOPERATIVA, con sede a Campodarsego (PD), C.F.
00331430280;

a carico:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del
17.08.2009 n. 72876/27938 di rep. a rogito notaio Giorgio Fassanelli,
per la somma di € 600.000,00 e la durata di anni 6 mesi 4;

somma iscritta: complessivamente € 900.000,00;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, Fg. 14:

mapp. 404 di are 00.60;

mapp. 708 di are 44.00;

mapp. 710 di ha 1.27.06;

mapp. 711 di are 40.00;

mapp. 715 di are 51.02;

mapp. 716 di are 25.00;

Unità Neg. 2: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 22:

mapp. 181 subb. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;

(corrispondenti a quelli relativi al lotto in oggetto).

diritto: piena proprietà.

PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO

Per quanto riportato nell'APE allegato all'atto di provenienza, le unità immobiliari costituenti il presente lotto risultano avere la seguente prestazione energetica:

Unità sub. 2: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 101,548 kWh/m³ anno.

Unità sub. 4: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 95,587 kWh/m³ anno.

Unità sub. 9: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 85,41 kWh/m³ anno.

Unità sub. 10: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 84,98 kWh/m³ anno.

Unità sub. 12: "classe E", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 85,51 kWh/m³ anno.

Unità sub. 13: "classe E", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 73,581 kWh/m³ anno.

Unità sub. 14: “classe E”, con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 103,47 kWh/m³ anno.

Unità sub. 15: “classe E”, con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 103,42 kWh/m³ anno.

CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

I contratti di locazione in essere prevedono i seguenti canoni annui:

Unità sub. 2: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 4: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 9: € 5.400,00, pari ad € 450,00/mese.

Unità sub. 10: € 6.240,00, pari ad € 520,00/mese.

Unità sub. 12: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 14: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 15: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

L'unica unità non locata è quella corrispondente al sub. 13, che per comodità di calcolo, si può ipotizzare sia locata parimenti a quelle corrispondenti ai subb. 2, 4, 12, 14 e 15, pari ad € 4.800,00 annui (€ 400,00/mese).

In tal caso somma una locazione annua complessiva pari ad € 40.440,00, pari ad una locazione complessiva media mensile di € 3.370,00.

Secondo fonte Nomisma, per la città e la Provincia di Padova, spazi a destinazione residenziale generano un rendimento potenziale lordo annuo che va dal 4 al 5% circa.

Pertanto, considerando prudenzialmente un rendimento pari al 4% e moltiplicandolo per il valore di stima del lotto si otterrà il canone lordo potenziale (Clp) che potrebbe essere richiesto.

Clp= € 455.000,00 x 4% = € 18.200,00.

Pari a complessivi € 1.516,67/mese circa.

Nel caso in cui, invece del rendimento annuale che gli immobili potrebbero garantire se fossero locati a terzi, si prendessero come riferimento gli importi unitari del Borsino Immobiliare relativi ad abitazioni di seconda fascia (a parere dello

scrivente architetto quelle che più si avvicinano alle caratteristiche del lotto in oggetto):

minimo: € 1,61/mq; massimo: € 2,01/mq.

Sulla base di tali importi il valore di locazione del lotto sarebbe pertanto il seguente:

- minimo: mq 522,80 x € 1,61 = € 841,71/mese, pari ad un canone annuo minimo di € 10.100,52 circa;

- massimo: mq 522,80 x € 2,01 = € 1.050,82/mese, pari ad un canone annuo massimo di € 12.609,94 circa.

Alla luce di quanto sopra (non esprimendosi sull'opponibilità o meno del canone di locazione alla presente procedura, essendo questione di natura giuridica e non tecnica), si ritenere che il contratto in essere sia maggiormente elevato rispetto all'ordinario.

PREZZO BASE:

€ 360.000,00.
