STUDIO TECNICO PERITALE
35020 – PONTE SAN NICOLO' – Via Roma n. 9 – Tell-049/643377
Albo Geometri Provincia di Padova n. 3351
Albo Consulenti Tecnici - Tribunale Civile e Penale di Padova n. 1476

TRIBUNALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2024

C.T.U.: Geometra Luca BOCCON

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Pignoramento immobiliare n. 686 del 12.02.24 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Padova in data 11.04.24 ai nn. 13289 R.G. e 9435 R.P

RELAZIONE TECNICA

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO:

Il sottoscritto geometra, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 1476, nominato C.T.U. con provvedimento del 07.05.2024 nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr. G.G. AMENDUNI, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquistare, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G.E. per i provvedimenti di competenza;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;*

b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinchè si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

c) *lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altri tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c. , esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*

d) *il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propeter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e relativa trascrizione), ivi compresi vincoli derivanti da contratti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con suo carattere storico-artisticoi;

e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esso grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

f) *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 4, sesto comma, della L. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

i) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese*

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

B. *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. : allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) , e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche al P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'APE solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.*

C. *L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un cd rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia ai debitori a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova dell'invio dovrà essere depositata in cancelleria).*

D. *Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 gg. prima dell'udienza, egli dovrà intervenirvi per fornire i chiarimenti*

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiesti

E. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo.

PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e dal sopralluogo eseguito è emerso che i beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Montegrotto Terme, Abano Terme e Padova . Per quanto sarà riferito in seguito si è ritenuto opportuno suddividere tali beni in **CINQUE LOTTI** :

- ***LOTTO N. 1***: Locale uso palestra in Montegrotto Terme (PD), Galleria Manzoni n. 1
- ***LOTTO N. 2***: Ufficio in Montegrotto Terme (PD), Galleria Manzoni n. 3
- ***LOTTO N. 3***: Locale ad uso magazzino in Montegrotto Terme (PD), via Carducci
- ***LOTTO N. 4***: Appezzamento di terreno in Abano Terme (PD), via Busonera
- ***LOTTO N. 5***: Locali ad uso cantina in Padova via Cavallotti n. 48

INDAGINI SVOLTE:

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle visure presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Padova, per espletare gli accertamenti del caso e per reperire i documenti necessari;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Montegrotto Terme e Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della presente procedura , nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

Codesto Tribunale al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, previa comunicazione agli interessati, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si allegano alla presente n. 44 stampe;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO n° 1

DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

UBICAZIONE:

Comune di Montegrotto Terme, Galleria Manzoni n. 1

QUALITÀ:

Immobile ad uso palestra dislocato al piano primo

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

N.C.E.U.: Comune di Montegrotto Terme, Foglio 7 (vedi visure: all. n. 2)

- Mapp. n. 930 sub. 185, cat. D/6, Via Manzoni , Rendita Catastale € 2.160,00 (si veda planimetria all. n. 3)

Porzioni di fabbricato erette su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Montegrotto Terme (PD), Foglio 7 (estratto: all. 1):

mapp. n. 930 di are 58.00 Ente Urbano (si veda visura all. n. 6)

Fanno parte della porzione inoltre le **comproprietà** delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa Terreni*:* mapp. nn. 1005-1617- via carducci-mapp. 65 stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di unità ad uso palestra, dislocata al piano primo, della superficie complessiva di mq. 280 circa (vedi foto) . Essa fa parte di ampio complesso condominiale ad uso commerciale-direzionale-residenziale denominato "*Condominio Manzoni*" posto nel centro di Montegrotto Terme tra via Manzoni e via Carducci. L'edificio , edificato a metà degli anni ottanta , risulta costruito con sistemi tradizionali, strutture portanti in murature di laterizio e cls, solai in latero-

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cemento, copertura a falde inclinate e piane, grondaie in lamiera di acciaio preverniciato, divisori interni in laterizio, intonaco esterno al civile. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta di quanto risultante dalle planimetrie e dalle visure catastali, il bene di cui al presente lotto ed oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano primo: locale ad uso palestra di mq. 230 e locali accessori , spogliatoi e wc per complessivi mq. 50.

L'unità presenta le seguenti **rifiniture**:

pavimenti: in piastrelle di ceramica, marmo e parquette

rivestimenti: intonaco al civile e piastrelle in ceramica

serramenti esterni: in alluminio e vetro ;

serramenti interni: in legno tamburato con o senza specchiature;

Esso è, inoltre, dotato dei seguenti **impianti:**

impianto elettrico: con tubazioni sotto traccia normale componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con ventilconvettori

Impianto idrosanitario: tubazioni di adduzione e scarico incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in porcellana bianca, rubinetterie in acciaio cromato.

Al complesso si accede direttamente da galleria Manzoni tramite scala ed ascensore

OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dalla " " con sede in

con contratto di locazione con scadenza il 30.06.2027 e canone attuale di € 1.000+ iva mensili (allegato 16). La porzione locata non occupa tutta l'unità oggetto di esecuzione ma una superficie di mq. 170 circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare che l'edificio principale contenente l'unità oggetto del presente lotto (titoli:allegato n. 7-8) è stato costruito con :

- Concessione Edilizia n. 150/79 del 08.05.1980
- Abitabilita/agibilità del 05.08.1982

OPERE ABUSIVE-ADEGUAMENTI

In sede di sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali depositate presso Agenzia del Territorio e quanto autorizzato dal Comune si è accertato che:

- All'interno dell'unità sono state rimosse alcune pareti divisorie ed alcuni locali non presentano la destinazione indicata nelle planimetrie catastali.

Si ritiene che le opere non conformi possano essere sanate in applicazione alle recenti disposizioni di cui alla Legge n. 105 del 24 luglio 2024 ; si quantifica un costo forfettario complessivo di € 2.500 compreso l'aggiornamento catastale..

A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto sono pervenuti alla per atto di compravendita del 05.10.2005 n. 65853/18734 di rep. Notaio Vaudano di Padova ivi registrato e trascritto il 20.10.2005 ai nn. 50372/26937

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Da accertamenti effettuati è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia,

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilevati al N.C.E.U. ed al N.C.T., non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento .

LOTTO n° 2

DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE:

Comune di Montegrotto Terme, Galleria Manzoni n. 3

QUALITÀ:

Immobile ad uso ufficio, dislocato al piano primo

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

N.C.E.U.: Comune di Montegrotto Terme, Foglio 7 (vedi visure: all. n. 2)

- Mapp. n. 930 sub. 184, cat. A/10, Via Manzoni , vani 4,5,Rendita Catastale € 1.591,98 (si veda planimetria all. n. 4)

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porzioni di fabbricato erette su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Montegrotto Terme (PD), Foglio 7 (estratto: all. 1):

mapp. n. 930 di are 58.00 Ente Urbano (si veda visura all. n. 6)

Fanno parte della porzione inoltre le **comproprietà** delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa Terreni*:* mapp. nn. 1005-1617- via carducci-mapp. 65 stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di unità ad uso ufficio, dislocata al piano primo, della superficie complessiva di mq. 115 (vedi foto) . Essa fa parte del complesso condominiale denominato "*Condominio Manzoni*" posto nel centro di Montegrotto Terme tra via Manzoni e via Carducci. L'edificio , edificato a metà degli anni ottanta , risulta costruito con sistemi tradizionali, strutture portanti in murature di laterizio e cls, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate e piane, grondaie in lamiera di acciaio preverniciato, divisori interni in laterizio, intonaco esterno al civile. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta di quanto risultante dalle planimetrie e dalle visure catastali, il bene di cui al presente lotto ed oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano primo: ingresso e tre locali ad uso ufficio di complessivi mq. 100 e locali accessori-wc di mq. 15.

L'unità presenta le seguenti **rifiniture**:

pavimenti: in piastrelle di ceramica, marmo e parquette

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rivestimenti: intonaco al civile e piastrelle in ceramica

serramenti esterni: in alluminio e vetro ;

serramenti interni: in legno tamburato con o senza specchiature;

Esso è, inoltre, dotato dei seguenti **impianti:**

impianto elettrico: con tubazioni sotto traccia normale componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con ventilconvettori

Impianto idrosanitario: tubazioni di adduzione e scarico incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in porcellana bianca, rubinetterie in acciaio cromato.

Al complesso si accede direttamente da galleria Manzoni tramite scala ed ascensore

OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal Sig. con contratto di locazione con scadenza il 31.08.2029 e canone attuale di € 800+ iva mensili (allegato 17)

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare che l'edificio principale contenente l'unità oggetto del presente lotto (titoli:allegati n. 7-8) è stato costruito con :

- Concessione Edilizia n. 150/79 del 08.05.1980
- Abitabilita/agibilità del 05.08.1982

A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto sono pervenuti alla per atto di compravendita del 05.10.2005 n. 65853/18734 di rep. Notaio Vaudano di Padova ivi registrato e trascritto il 20.10.2005 ai nn. 50372/26937

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

LOTTO n° 3

DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE:

Comune di Montegrotto Terme, via Carducci

QUALITÀ:

Immobile ad uso magazzino al piano interrato

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

N.C.E.U.: Comune di Montegrotto Terme, Foglio 7 (vedi visure: all. n. 2)

- Mapp. n. 930 sub. 181, cat. C/2, mq. 155,Rendita Catastale € 448,28 (si veda planimetria all. n. 5)

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porzioni di fabbricato erette su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Montegrotto Terme (PD), Foglio 7 (estratto: all. 1):

mapp. n. 930 di are 58.00 Ente Urbano (si veda visura all. n. 6)

Fanno parte della porzione inoltre le **comproprietà** delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa Terreni*:* mapp. nn. 1005-1617- via carducci-mapp. 65 stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di magazzino , dislocato al piano interrato, della superficie complessiva di mq. 175 (vedi foto) . Esso fa parte del complesso condominiale ad uso commerciale-direzionale-residenziale denominato "*Condominio Manzoni*" posto nel centro di Montegrotto Terme. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta di quanto risultante dalle planimetrie e dalle visure catastali, il bene di cui al presente lotto ed oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano interrato: locale ad uso magazzino per complessivi mq. 175 .

L'unità presenta le seguenti **rifiniture**:

pavimenti: in cls lisciato

rivestimenti: intonaco al civile e cls

serramenti esterni: in ferro e vetro ;

Al magazzino si accede da via Carducci tramite una rampa carrabile

OCCUPAZIONE

Il bene risulta nella disponibilità di parte esecutata.

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare che l'edificio principale contenente l'unità oggetto del presente lotto (titoli:allegati n. 7-8) è stato costruito con :

- Concessione Edilizia n. 150/79 del 08.05.1980
- Abitabilita/agibilità del 05.08.1982

OPERE ABUSIVE-ADEGUAMENTI

In sede di sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali depositate presso Agenzia del Territorio e quanto autorizzato dal Comune si è accertato che:

- All'interno del magazzino è stato ricavato un locale wc ed eseguite alcune partiture interne .

Si ritiene che le opere non conformi possano essere sanate in applicazione alle recenti disposizioni di cui alla Legge n. 105 del 24 luglio 2024 ; si quantifica un costo forfettario complessivo di € 2.500 compreso l'aggiornamento catastale.

A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto sono pervenuti alla per atto di compravendita del 05.10.2005 n. 65853/18734 di rep. Notaio Vaudano di Padova ivi registrato e trascritto il 20.10.2005 ai nn. 50372/26937

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO n° 4

DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE:

Comune di Abano Terme, via Busonera

QUALITÀ:

Appezzamento di terreno ad uso parcheggio

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Appezzamento di terreno censito al:

N.C.T.: Comune di Abano Terme, Foglio 18 (estratto: all. n. 9):

mapp. n. 1499 di are 01.02 seminativo (visura all. n. 10)

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreni*:* mapp. nn. 1501-1723-679-1498 stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 102 attualmente destinato a parcheggio e non direttamente collegato alla strada pubblica . Tale area, derivante da più ampio lotto (originario mapp. 1309 del foglio 18) frazionato, risulta di fatto interclusa in quanto alla stessa si accede solamente dal condominio posto su via Busonera civico n. 79/a.

OCCUPAZIONE

Il bene risulta nella disponibilità di parte esecutata

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto n. 4 sono pervenuti alla per atto di Compravendita del 03.04.1992 n. 34266 di rep. Notaio Martini registrato a Padova il 17.04.1992 al n. 572 AP.

LOTTO n° 5

DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE:

Comune di Padova via Cavallotti n. 46

QUALITÀ:

Due locali ad uso cantina al piano interrato

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.C.E.U.: Comune di Padova, Foglio 151 (vedi visure: all. n. 12)

- Mapp. n. 225 sub. 17, cat. C/2, Via Cavallotti , mq. 15, Rendita Catastale € 44,93 (si veda planimetria all. n. 13)
- Mapp. n. 225 sub. 19, cat. C/2, Via Cavallotti , mq. 15, Rendita Catastale € 44,93 (si veda planimetria all. n. 14)

Porzioni di fabbricato erette su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Padova (PD), Foglio 151 (estratto: all. 11):

mapp. n. 225 di are 03.20 Ente Urbano (visura all. n. 15)

Fanno parte della porzione inoltre le **comproprietà** delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa Terreni*:* mapp. nn. 1416-222- via Cavallotti- mapp. 510 stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di due locali ad uso cantina , dislocati al piano interrato , della superficie complessiva di mq. 30 . Essi fanno parte di condominio ad uso commerciale-residenziale sito in Padova via Cavallotti n. 46. L'edificio , edificato a negli anni cinquanta, risulta costruito con sistemi tradizionali. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta di quanto risultante dalle planimetrie e dalle visure catastali, il bene di cui al presente lotto ed oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano interrato *(h.int= m. 1,90):* due locali ad uso cantina della superficie complessiva di mq. 30. Tali locali risultano privi di tutte le finiture oltre che interessati da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

importanti e preoccupanti fenomeni infiltrativi dell'impianto fognario; necessitano opere di straordinaria manutenzione.

Alle cantine si accede tramite scala interna dall' ingresso condominiale

OCCUPAZIONE

I beni risultano liberi

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare che l'edificio principale contenente l'unità oggetto del presente lotto è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967

A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto sono pervenuti alla per atto di compravendita del 07.05.1998 n. 48643 di rep. Notaio Martini di Padova ivi registrato e trascritto il 12.05.1998 ai nn. 12737/8688

****

TRASCRIZIONI A CARICO

trascrizione nn. 13289 R.G. – 9435 R.P. del 11.04.2024

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 686 del 12.02.2024

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1-2-3-4-5

ISCRIZIONI CONTRO

iscrizione nn. 52801 R.G. – 12758 R.P. del 08/10/2007

a favore:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

beni e diritti colpiti: LOTTO 1-2-3

somma ingiunta: Per capitale: Euro 370.000 Totale: Euro 740.000

iscrizione nn. 10086 R.G. – 1613 R.P. del 16/03/2007

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1-2-3-

somma ingiunta: Per capitale: Euro 307.073,78 Totale: Euro 614.147,56

DIRITTI DI COMPROPRIETA' E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI, QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA, DIVISIBILITA', STRALCIO DI QUOTA IN NATURA-VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Sentito l'Amministratore del "Condominio Manzoni" geom. Fincato Massimo della S.A.I.E. Amministrazione relativamente ai beni di Montegrotto Terme alla data della presente risultano delle spese Condominiali non corrisposte (allegato 18):

- a consuntivo per il 2023 di ***euro 17.390,53***
- a preventivo per il 2024 di ***euro 6.814,55***

per complessive ***euro 24.205,08.***

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica delle aree, delle rifiniture ed impianti in dotazione agli stessi, dei costi di sanatoria e ripristino, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta il quale terrà conto di un deprezzamento del 15% considerato il fatto che non vi è garanzia per vizi e vi spese condominiali:

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 1

Superficie commerciale : mq. 280

Valutazione unitaria : €/mq. 800,00 (*)

Stima: Mq. 280 x €/mq. 800,00 = €. 224.000,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 224.000 x 85%= € 190.400,00 - € 2.500,00 (oneri di sanatoria)= 187.900,00

Arrotondato a € 188.000,00 (diconsi centoottantottomila euro)

(*) compresa incidenza del terreno coperto e scoperto di pertinenza

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 1 € 188.000,00

LOTTO N. 2

Superficie commerciale : mq. 115

Valutazione unitaria : €/mq. 1.100,00 (*)

Stima: Mq. 115 x €/mq. 1.100,00 = €. 126.500,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 126.500 x 85%= € 107.525,00

Arrotondato a € 107.500,00 (diconsi centosettemilacinquecento euro)

(*) compresa incidenza del terreno coperto e scoperto di pertinenza

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 2 € 107.500,00

LOTTO N. 3

Superficie commerciale : mq. 175

Valutazione unitaria : €/mq. 400,00 (*)

Stima: Mq. 175 x €/mq. 400,00 = €. 70.000,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 70.000 x 85%= € 59.500,00- € 2.500,00 (oneri di sanatoria)= 57.000,00

Arrotondato a € 57.000,00 (diconsi cinquantasettemila euro)

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(*) compresa incidenza del terreno coperto e scoperto di pertinenza

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 3 **€ 57.000,00**

LOTTO N. 4

Superficie catastale : mq. 102

Valutazione unitaria : €/mq. 30,00

Stima: Mq. 102 x €/mq. 30,00 = €. 3.060,00

Arrotondato a € 3.000,00 (diconsi tremila euro)

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 4 **€ 3.000,00**

LOTTO N. 5

Valutazione a corpo € 5.000,00 (diconsi cinquemila euro)

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 5 **€ 5.000,00**

Tanto per l'incarico ricevuto.

Ponte San Nicolò 28 ottobre 2024

Il C.T.U.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica LOTTO 1-2-3-4-5

1*-Estratto di mappa Foglio 7 mapp. 930*

2*-Visura NCEU Foglio 7 mapp. 930 sub 181-184-185*

3*- Planimetria catastale Foglio 7 mapp. 930 sub. 185*

4*- Planimetria catastale Foglio 7 mapp. 930 sub. 184*

5*- Planimetria catastale Foglio 7 mapp. 930 sub. 181*

6*- Visura NCT Foglio 7 mapp. 930*

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***7**- Titoli edilizi*

***8**-Abitabilità*

***9**-Estratto di mappa Foglio 18 mapp. 1499*

***10**-Visura NCT Foglio 18 mapp. 1499*

***11**-Estratto di mappa Foglio 151 mapp. 225*

***12**-Visura NCEU Foglio 151 mapp. 225 sub 17-19*

***13**- Planimetria catastale Foglio 151 mapp. 225 sub 17*

***14**- Planimetria catastale Foglio 151 mapp. 225 sub 19*

***15**- Visura NCT Foglio 151 mapp. 225*

***16**- Contratto di locazione*

***17**- Contratto di locazione*

***18**- Spese condominiali*

***19**- Conservatoria*

Firmato Da: BOCCON LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b90d697f2d9e9184176eb68cea7f843

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009