

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93-2024**

**Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da**

**Contro**

**LOTTO N. 3**

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



**PRESENTAZIONE**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

Rappresentata dallo studio legale

**DEBITORI:**



## **BENI PIGNORATI:**

Nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, il compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione, iene di seguito indicato:

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

### **Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

#### **Catasto Terreni:**

**1-Foglio n. 6, part. n. 204,**

**2-Foglio n. 6, part. n. 430,**

**3-Foglio n. 6, part. n. 24,**

#### **Catasto Fabbricati:**

**4-Foglio n. 6, part. n. 60, cat. A/6 Abitazione tipo Rurale,**

**5-Foglio n. 6, part. n. 63, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare**

**6-Foglio n. 6, part. n. 23, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare**

**7-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 1, Ente Comune**

**8-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 2, Cat. A/7,**

**9-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 3, Cat. C/6,**

**10-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 4, Cat. A/5 Ultrapopolare,**

#### **Catasto Fabbricati:**

**11-Foglio n. 15, part. n. 1945, sub. 8, Cat. C/1 Negozi e Botteghe**

#### **Catasto Fabbricati:**

**12-Foglio n. 15, part. n. 1945, sub. 9, Cat. A/3 Abitazione tipo Economico**

#### **Catasto Fabbricati:**

**13-Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1, Cat. C/1 Negozi e Botteghe**

**14-Foglio n. 6, part. n. 794, Cat. F/1 Area Urbana**

**15-Foglio n. 6, part. n. 795, Cat. F/1 Area Urbana**

#### **Catasto Fabbricati:**

**16-Foglio n. 6, part. n. 579, Ente Urbano**

**17-Foglio n. 6, part. n. 794, Ente Urbano**

**18-Foglio n. 6, part. n. 795, Ente Urbano**

Per quota di diritto di proprietà Superficiaria pari a 1/2 di

Per quota di diritto di proprietà Superficiaria pari 1/2 di

Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 2:

Catasto Fabbricati:

1-Foglio n. 6, part. n. 790, Cat. F/1 Area Urbana

2-Foglio n. 6, part. n. 791, Cat. F/1 Area Urbana

3-Foglio n. 6, part. n. 792, Cat. F/1 Area Urbana

Catasto Fabbricati:

4-Foglio n. 6, part. n. 790, Ente Urbano

5-Foglio n. 6, part. n. 791, Ente Urbano

6-Foglio n. 6, part. n. 792, Ente Urbano

INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 93-2024 promossa da:

PREMESSA

VALIDA PER TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE  
PIGNORATO

Per lo scrivente stimatore, la certificazione notarile, risulta completa in quanto nella stessa, come anche dallo scrivente stimatore, vengono segnalate alcune **discrepanze riguardo alla discrezione di beni immobili pignorati riportati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, che si riportano di seguito:**

1 -la non corretta identificazione catastale di alcuni beni, i quali appartengono al “Catasto Terreni” e non al “Catasto Fabbricati”, in quanto:

-nell'Unità Negoziale n. 1 (della N.T.P.) gli immobili n. 16, 17, 18, vengono censiti come Catasto Fabbricati anziché Catasto Terreni;

-nell'Unità Negoziale n. 2 (della N.T.P.) gli immobili n. 4, 5, 6, vengono censiti come Catasto Fabbricati anziché Catasto Terreni.

2 -L'indicazione di "Proprietà Superficiaria" anziché "Diritto di Superficie", come rilevato anche dall'atto di provenienza, in quanto:

-nell'Unità Negoziale n.1 (della N.T.P.), i beni vengono indicati come "proprietà superficiaria" anziché "diritto di superficie";

3 -nella nota di trascrizione del pignoramento, non risulta indicata la particella di terreno censita Catasto Terreni Folio n. 6, Part. n. 227 di 75 mq di proprietà degli esecutati, presente nelle accettazioni tacite dell'eredità, la quale, se rimane fuori dal perimetro del compendio immobiliare pignorato, risulterà essere un piccolo terreno intercluso, tra i beni appartenenti agli esecutati ed i beni appartenenti a terzi, causando quindi una diminuzione del valore di stima ed una minor appetibilità degli immobili posti in vendita all'asta;

4-Infine:

-per l'immobile n. 4 dell'Unità Negoziale N. 1, Non vi sono le planimetrie catastali;

-per l'immobile n. 10 dell'Unità Negoziale N. 1, Non vi sono le planimetrie catastali e neppure viene indicato nell'estratto di mappa.

Lo scrivente stimatore, dopo aver esaminato tutti gli atti ed effettuato il sopralluogo a tutti i beni pignorati, ha suddiviso il compendio immobiliare in 4 lotti, e precisamente:

**Lotto n. 1:** gli immobili n. 13, 14, 15, 16, 17, 18, dell'unità negoziale n.1 e gli immobili n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, dell'unità negoziale n. 2

**Lotto n.2:** gli immobili n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, dell'unità negoziale n.1

**Lotto n.3:** l'immobile n. 11, dell'unità negoziale n.1

**Lotto n.4:** l'immobile n. 12, dell'unità negoziale n.1

### **LOTTO N. 3**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

**Catasto Fabbricati:**

**-Foglio n. 15, part. n. 1945, sub. 8, Cat. C/1 Negozi e Botteghe**

## RELAZIONE TECNICA

### Elenco operazioni peritali

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all'Agenzia del Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell'incarico;
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

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

L'immobile oggetto del pignoramento è sito ad Anguillara Veneta (PD) in via Chiesa, 15, all'interno del centro abitato del paese, vicino al municipio e alla chiesa del Comune.

Il Lotto n. 3, rappresenta un negozio, che si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo.

Il piano terra è suddiviso in 2 ambienti uno molto grande e l'altro più piccolo, ognuno con piccolo servizio. Il negozio si affaccia sul viale principale del Comune con 4 vetrine 2 più grandi e due più piccole con totale di 3 accessi.

Al piano primo, è presente un magazzino ed una terrazza, che non sono collegati agli ambienti del piano terra, ma sono raggiungibili esternamente.

Attualmente sono accessibili tramite l'appartamento al piano primo, che appartiene al Lotto n. 4.

Attualmente il negozio è chiuso non occupato.

Il Lotto n. 3 è censito catastalmente come Catasto Fabbricati:

Foglio n. 15 part. n. 1945 sub. 8 Cat. C/1 cl.4, e condivide con il Lotto n. 4 che rappresenta un appartamento al piano primo, il cortile area di sedime dell'intero fabbricato, con i relativi accessi, censiti con il sub. 7 (bene comune non censibile-Cortile).



Da informazioni ricevute dagli esecutati, i contatori del'unità commerciale (negozi) Lotto n. 3, sono tutti chiusi e sono indipendenti dai contatori degli impianti dell'abitazione al piano primo, Lotto n.4.

Lo scrivente stimatore osserva che durante il sopralluogo nello spigolo posto a Sud del cortile, vi è un altro cancelletto che porta ad altra stradina. Da informazioni ricevute in loco dagli esecutati, detto cancelletto è rimasto come vecchio passaggio pedonale della precedenti proprietà.

La superficie complessiva del Lotto n. 3, tra piano terra e piano primo (magazzino) comprensivo anche delle murature perimetrali ma escluso la terrazza, risulta essere pari a circa 285,76 mq, con terrazza di circa 30,71 mq altezze dei locali al piano terra che variano da mt 2,89 a 2,96.

**Il Lotto n. 3 (negozi), ha le seguenti finiture ed impiantistica:**

-la parte più piccola del negozio ha finiture esterne ed interne quali pavimenti e vetrine che sono recenti, ma l'impiantistica risulta quasi del tutto divelta;

-la parte più grande del negozio ha tutte le finiture dell'epoca, compreso le due vetrine.

Complessivamente l'immobile risulta NON in buone condizioni e pertanto ha necessità di un radicale intervento di ristrutturazione sia riguardo all'impiantistica che riguardo alle finiture interne ed esterne.

**Il Lotto n. 3 (negozi), ha le seguenti criticità e difformità:**

**a**-Nello stato di fatto le tramezze interne corrispondono alle planimetrie catastali, ma non corrispondono alle planimetrie di progetto concessionato,

**b**-la tettoia presente nel retro dell'edificio, all'altezza della parte più piccola del negozio, non è presente né nei progetti, né censita catastalmente;

**c**-l'area scoperta dell'edificio risulta essere comune e proscua con l'appartamento al piano primo, Lotto n.4.

Dagli elementi raccolti in loco, l'immobile Lotto n.3, NON si presenta in buone condizioni.

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI                             |
|----|-----------------|----------------|---------------------------------------------|
|    | a               |                | Proprietà per ½ in regime di bene personale |
| 2  | a               |                | Proprietà per ½ in regime di bene personale |

| N. | Sez | Foglio | Particella | Sub | Z. Cens | Cat. | Classe | Consist | Sup. Catastale | Rendita    |
|----|-----|--------|------------|-----|---------|------|--------|---------|----------------|------------|
|    |     | 15     | 1945       | 8   |         | C/1  | 4      | 242 mq  | Totale 268 mq  | € 3.199,55 |

Indirizzo: Viale Chiesa.

Il sedime dell'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Anguillara Veneta

| N. | Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie<br>Ha are ca |
|----|--------|------------|----------------|-------------------------|
| 1  | 15     | 1945       | Ente Urbano    | 00 04 82                |

(si vedano allegati n. 1-4)

**CONFINI:**

**La part n. 676**, confina a Nord con strada via Chiesa, a Est con part. n. 187 e 533, a Sud con part. n. 193 e 207, a Ovest con part. n. 261;

-precisando che il Lotto n. 3, (negozio) si estende al piano terra e parte al piano primo, e che la restante parte del piano primo vi è il sub., 9, Lotto n. 4, (appartamento).

**b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.**

Riguardo al solo Lotto n. 3, lo scrivente stimatore, ha trovato completa corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, ma con lo stato di fatto ha rilevato delle discrepanze e criticità descritte ai paragrafi precedenti.



**c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;**

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore ha rilevato che il Lotto n. 3 (negozio) era LIBERO NON OCCUPATO.

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

Per gli immobili che appartengono al Lotto n. 3, dalla documentazione esaminata, e dal sopralluogo in loco, non si sono riscontrati oneri di natura condominiale o altri gravami.

Si rileva però che suddividendo l'edificio in Lotto n. 3 Negozio e Lotto n. 4 Appartamento, vengono a crearsi delle promiscuità specie sull'uso del cortile e degli accessi.

**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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:**

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a \_\_\_\_\_ e che comunque riguardano i beni

oggetto di pignoramento fino alla data 17.10.2024, sono le seguenti:

**Trascrizione (denuncia successione) riguarda tutti 4 i Lotti**

**\*15173-10873 del 03.05.2012** atto amministrativo del 27.09.2011 rep. 2301-99990-11 atto per causa di morte certificato di denunciata successione a favore di:

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,  
per quota di 3/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3;

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 3/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3;

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 3/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3,

contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 3/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/2 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3,

**Unità Negoziale n.1:**

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795, E.U. 72 mq
- Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,
- Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca

-Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca

-Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 790, E.U. di 916 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 791, E.U. di 169 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 792, E.U. di 62 mq

**Trascrizione (accettazione tacita eredità) riguarda tutti 4 i Lotti**

**\*16448-11788 del 15.05.2012** atto notarile del notaio Stefano Zanellato del 09.05.2012

rep. 35245-17766 atto per causa di morte accettazione tacita eredità a favore di:

per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3 ,

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3;

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3;

contro:

per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/2 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 3/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3,

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795,

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 794 E.U. 210 ca
- Foglio n. 6, part. n. 795 E.U. 72 ca
- Foglio n. 6, part. n. 579 E.U. 924 ca

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,
- Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,
- Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 790, Area Urbana di 916 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 791, Area Urbana di 169 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 792, Area Urbana di 62 mq

Catasto Terreni:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 790, E.U. di 916 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 791, E.U. di 169 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 792, E.U. di 62 mq

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca

-Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

-Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca

**Trascrizione (denuncia successione) riguarda tutti 4 i Lotti**

**\*38247-24570 del 06.10.2017** atto amministrativo del 04.08.2017 rep. 1655-99990-17 per causa di morte certificato di denunciata successione a favore di:

- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3,

- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3;

contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3;

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca

-Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca

-Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:



- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,  
-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1  
-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq  
-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795, E.U. 72 mq  
-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,  
-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,  
-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,  
-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,  
-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 6, part. n. 790, F1 Area Urbana di 916 mq  
-Foglio n. 6, part. n. 791, F1 Area Urbana di 169 mq  
-Foglio n. 6, part. n. 792, F1 Area Urbana di 62 mq

**Trascrizione (Accettazione espressa eredità) riguarda tutti 4 i Lotti**

**\*47855-30192 del 06.12.2018** atto notarile del notaio Bressan Elena del 27.11.2018 rep. 30888-17253 per causa di morte, accettazione espressa di eredità a favore di:

- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3,  
- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3;

contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/6 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3;

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),



Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca

-Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca

-Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795, E.U. 72 mq

-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,

-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 790, F1 Area Urbana di 916 mq

-Foglio n. 6, part. n. 791, F1 Area Urbana di 169 mq

-Foglio n. 6, part. n. 792, F1 Area Urbana di 62 mq

**Iscrizione (ipoteca volontaria) riguarda solo LOTTO 3**

**\*11897-2225 del 28.03.2022**, atto del 23.03.2022 rep. 3925-7722, agenzia delle Entrate

Riscossione , Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito  
esecutivo, a favore di

Per quota di diritto 1/1 di proprietà per l'Unità Negoziale n.1, contro:

per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 15, part. n. 1945, sub. 8.

**Trascrizione (verbale di pignoramento) riguarda tutti 4 i Lotti**

**\*10557-7521 del 22.03.2024** atto giudiziario del 15.03.2024 rep. 1315-2024 atto esecutivo

o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di

per quota di diritto 1/1 di proprietà su Unità

Negoziale n.1 e su quota di diritto 1/1 su Proprietà Superficiaria,

contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/2 di diritto di Proprietà Superficiaria dell'Unità Negoziale n.2.

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/2 di diritto di Proprietà Superficiaria dell'Unità Negoziale n.2.

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 204

-Foglio n. 6, part. n. 430

-Foglio n. 6, part. n. 24

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 60,

-Foglio n. 6, part. n. 63,

-Foglio n. 6, part. n. 23,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 1,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,

-Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,

-Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,

-Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1

-Foglio n. 6, part. n. 794, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 795, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 579, E.U.

-Foglio n. 6, part. n. 794, E.U.

-Foglio n. 6, part. n. 795, E.U.

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 790, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 791, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 792, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 790, E.U.

-Foglio n. 6, part. n. 791, E.U.

-Foglio n. 6, part. n. 792, E.U.

(si vedano allegati n. 5-7)

**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:**

Per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento agli uffici tecnici del Comune di Anguillara Veneta si è reperito la seguente documentazione, valida sia per il Lotto n. 3 (negozio) che per il Lotto n. 4 (abitazione):

-Licenza Edilizia n. 11 del 13.03.1973 per restaurare e modificare internamente il fabbricato ad uso civile abitazione e negozio;

-Concessione n. 126-79 del 31.01.1980 per ristrutturazione interna di un locale ad uso negozio;

-Autorizzazione Agibilità per il negozio del 25.06.1981;

-rilascio di concessione-autorizzazione in sanatoria n. 6110 del 25.10.1988, per ampliamento e ristrutturazione residenziale, con rilascio anche dell'Autorizzazione dell'Abitabilità/agibilità, ma limitatamente alle opere oggetto della domanda di sanatoria;

-concessione edilizia n. 27-86 del 11.07.1986, per attività comportanti trasformazione edilizia e urbanistica, per la ristrutturazione interna di un locale ad uso residenziale;

-concessione edilizia n. 68-86 del 30.12.1986, Variante n. 1, alla 27-86, per attività comportanti trasformazione edilizia e urbanistica, per la ristrutturazione interna di un locale ad uso residenziale;

-concessione edilizia n. 113-87 del 29.12.1987, per la ristrutturazione e ampliamento della superficie di calpestio di un fabbricato ad uso commerciale;

-concessione edilizia n. 102/87 del 31.01.1989, Variante n. 1 della C.E. n. 113/87;

-permesso di agibilità ristrutturazione e ampliamento della superficie di calpestio di un fabbricato ad uso commerciale, del 16.12.1992.

(si vedano allegati n. 8-16)

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Anguillara Veneta (PD) certifica che i terreni di seguito citati hanno la seguente destinazione di zona:

-Catasto Terreni Foglio n. 15, part. n. 1945

**P.R.G.;**

Zona B (art. 9 NTA) zona soggetta a piano particolareggiato;

**P.A.T.;**

Tav. A1 "Vincoli"

Centri abitati (art.12 NT)

Tav. A3 "Fragilità"

Area idonea a condizione (art. 24NT)

Fasce di rispetto fluviali (art. 28 NT) Porzione

Tav. A4 "Trasformabilità"

Consolidato residenziale (art. 32 NT)

**P.I.:**

Piano particolareggiato (art. 8 NTO)

Zona B residenziale (art. 23 NTO)

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

(vedasi allegato n. 17)

**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 possibile**

**lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;**

Il LOTTO n. 3 del compendio immobiliare pignorato, risulta essere degli esecutati:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 15, part. n. 1945, sub. 8, Cat. C/1 Negozi e Botteghe

**h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 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 in 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. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Da quanto rilevato durante il sopralluogo secondo lo scrivente CTU, per l'unità Negozio, in base alle difformità riscontrate rispetto ai progetti concessionati e alle planimetrie catastali, si dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile, con gli interventi edilizi necessari col fine di ottenere se necessario, anche un nuovo certificato di abitabilità/agibilità in base alle normative vigenti.

Lo scrivente stimatore precisa che con la regolarizzazione del Lotto n. 4 (appartamento) si andranno ad eliminare le promiscuità ora esistenti al piano primo, in cui tramite una porta finestra del piano primo del Lotto n. 4 (appartamento si raggiunge la terrazza ed il magazzino al piano primo del Lotto n. 3 (negozi)).

**i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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 del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

Per l'immobile pignorato, sentito gli esecutati e dal sopralluogo effettuato, NON vi sono spese di carattere condominiale, a parte la condivisione delle spese per il giardino e gli accessi, i quali suddividendo l'edificio in due lotti separati, Lotto 3 (negozio), lotto 4 (appartamento), diventano di carattere promiscuo.

Il bene immobile appartenente al Lotto n.3, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato di fatto,
  - della necessità di regolarizzare dal punto di vista catastale le difformità interne riscontrate all'immobile part. n. 1945 sub. 8;
  - che non vi è un garage e neppure il parcheggio privati.
- Infine si sono considerati i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 1° semestre del 2024 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

| Lotto n. 3                         | Mq comprensivi di muri perimetrali | Coefficiente di Moltiplicazione | Mq commerciali   |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Negoziato Piano Terra              | Circa 254,02 mq                    | 1,00                            | Circa 254,02 mq  |
| Magazzino Piano Primo              | Circa 31,74 mq                     | 0,50                            | Circa 15,87 mq   |
| Terrazzo Piano Primo               | Circa 30,71 mq                     | 0,50                            | Circa 15,36 mq   |
| <b>Mq Commerciali totali circa</b> |                                    |                                 | <b>285,25 mq</b> |

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima del Lotto n.3, risulta;

$$285,25 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 228.200,00$$

Arrotondato a: € 228.000,00

### Adeguamenti e correzioni di stima

Considerando che durante il sopralluogo al compendio immobiliare Lotto n. 3, lo scrivente stimatore ha rilevato delle criticità e difformità, elencate ai punti precedenti, lo scrivente CTU, ha effettuato degli adeguamenti di stima, tenendo conto della necessità di regolarizzare alcune parti dell'immobile, oltre che del suo stato d'uso e manutenzione, calcolando delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali e alle metodologie impiegate, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili. Pertanto in base alle seguente tabella:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Per le criticità e difformità del Lotto n.3, elencate ai punti: a, b, c, riguardo alle difformità rispetto alla planimetrie catastali, agli interventi edilizi necessari fino ad ottenere il certificato di agibilità/abitabilità, oltre che la necessità di verificare tutta l'impiantistica il CTU, decurta una somma forfettaria del 25 % | -€ 57.000,00 |
| Per la promiscuità del cortile- area scoperta con Lotto n. 4 (appartamento) il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 10 %                                                                                                                                                                                                               | -€ 22.800,00 |

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 148.200,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

|                                                                                                                                                                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 148.200,00 | -€ 22.230,00 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

Perciò il valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, arrotondato è pari a:

**€ 126.000,00**

Padova, 07.01.2025

Lo stimatore arch. Christian Zampollo