



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. 1



Stimatore: 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 viene 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 rilevato 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. 1

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:

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: (ma dovrebbe essere censito come Catasto Terreni)

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: (ma dovrebbe essere censito come Catasto Terreni)

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

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 Primo Maggio n.2.

Nello specifico è un edificio ad uso commerciale, è sviluppato su 3 livelli, piano interrato, piano terra e piano primo con grande terrazzo a copertura del piano primo, ed ha un'area scoperta esterna che circonda il fabbricato, ma non ha uno spazio dedicato a parcheggio privato.

Il fabbricato commerciale ospitava un ristorante-pizzeria che da Concessione Edilizia poteva ospitare n. 260 posti a sedere, ma attualmente il locale è chiuso ed in alcuni ambienti risultano essere in uno stato di abbandono e di degrado.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile è suddiviso nei seguenti ambienti;

- piano interrato; dispensa;
- piano terra; ingresso, zona bar, 2 grandi sale, zona forno, cucina, zona servizi, spogliatoio e due porticati;
- piano primo: sala, servizi e grande terrazzo che è anche la copertura di parte del piano terra.

Non vi sono garage o cantine.

Lo scrivente stimatore precisa:

- che il piano primo dell'edificio è privo di certificato di agibilità;
- che durante il sopralluogo il piano interrato risultava allagato;
- e che i locali dell'immobile risultavano essere in uno stato di abbandono e degrado,
- infine si evidenzia che l'area scoperta all'intorno dell'edificio, è di proprietà del Comune di Anguillara Veneta (PD), mentre gli esecutati sono proprietari per quota di ½ ciascuno del solo "diritto di superficie".

La superficie complessiva dell'edificio comprensivo anche delle murature perimetrali, riguardo al piano terra e piano interrato risulta essere pari a circa 739,05 mq, con altezze dei locali circa 3.02 mt.

Mentre la superficie complessiva dell'edificio comprensivo anche delle murature perimetrali, riguardo al piano primo risulta essere pari a circa 397,75 mq, con un terrazzo di circa 316,44 mq.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

- impianto di riscaldamento e di raffrescamento risulta essere canalizzato, ma considerato le condizioni dell'immobile, sarà necessario verificare il buon funzionamento e/o mettere a norma tutta l'impiantistica;
- i serramenti esterni sono alluminio senza oscuranti;
- i serramenti interni del piano terra, sono di color chiaro e di buona fattura,
- i pavimenti della cucina, sale ristorazione ed i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di buona fattura.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, i locali dell'immobile erano in parte arredati, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

L'unità immobiliare pignorata, ha le seguenti criticità e difformità:

- a**-diversamente dai progetti concessionati e dalle planimetrie catastali, le scale che portano al piano primo, sono chiuse-murate, pertanto al piano primo si accede solo con la scala esterna;
- b**-nella sala ristorazione più grande, vi sono delle tramezze-divisori, che portano alla cucina;
- c**-durante il sopralluogo, il piano interrato risultava allagato;
- d**-nel soffitto del piano terra, vi sono diffuse tracce di infiltrazioni-muffe-condense-distacco dell'intonaco oltre ad annerimenti all'altezza dell'impiantistica canalizzata.
- e**-il piano primo, oltre ad essere senza agibilità, nello stato di fatto, vi sono diffuse tracce di infiltrazioni-muffe-condense-distacco dell'intonaco, come del resto anche nella pavimentazione delle terrazze al piano primo, oltre che sulle facciate esterne dell'edificio.

Dagli elementi raccolti in loco, l'immobile 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
1	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
1		6	579	1		C/1	1	956 mq	Totale 1.053 mq	€ 7.998,47
1		6	794			F/1		210 mq		
1		6	795			F/1		72 mq		

Indirizzo: Via Primo Maggio PS1-T-1.

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
1	a		Proprietà Superficiaria per ½ in regime di bene personale
2	a		Proprietà Superficiaria per ½ in regime di bene personale
3			Proprietà per l'area 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		6	790			F/1		916 mq		
1		6	791			F/1		169 mq		
1		6	792			F/1		62 mq		

Indirizzo: Via Primo Maggio P.T.

L'edificio insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	6	579	Ente Urbano	00 09 24
2	6	790	Ente Urbano	00 09 16
3	6	791	Ente Urbano	00 01 69
4	6	792	Ente Urbano	00 00 62
5	6	794	Ente Urbano	00 02 10
6	6	795	Ente Urbano	00 00 72

CONFINI:

La part n. 579, confina a Nord, con part. n. 579, a Est con part. n. 795, a Sud con part. n. 847, a Ovest con part. n. 791;

La part n. 790, confina a Nord, con part. n. 491, 481, 473, a Est con part. n. 542, a Sud con part. n. 791, 794, 795, a Ovest con part. n. 495, 483, 476;

La part n. 791, confina a Nord, con part. n. 790, a Est con part. n. 794, a Sud con part. n. 847, a Ovest con part. n. 476;

La part n. 792, confina a Nord, con part. n. 790, a Est con part. n. 598, a Sud con part. n. 847, a Ovest con part. n. 795;

La part n. 794, confina a Nord, con part. n. 579, a Est con part. n. 795, a Sud con part. n. 847, a Ovest con part. n. 791;

La part n. 795, confina a Nord, con part. n. 579, a Est con part. n. 792, a Sud con part. n. 847, a Ovest con part. n. 794.

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.

Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto, tranne le discrepanze e criticità descritte ai paragrafi precedenti, e che come rilevate anche dalla relazione notarile nello specifico sono:

1- nella Nota di Trascrizione del Pignoramento viene indicato che:

Gli immobili dell'Unità Negoziale N.1:

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

Vengono descritti come Catasto Fabbricati anziché Catasto Terreni.

Mentre gli immobili dell'Unità Negoziale N.2:

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

Vengono descritti come Catasto Fabbricati anziché Catasto Terreni;

2-nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, vi è l'indicazione di "Proprietà Superficiaria" anziché "Diritto di Superficie", come invece riportato sia nell'atto di provenienza, che nella relazione notarile oltre che nelle visure catastali.

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 l'immobile pignorato, 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.

Dalla documentazione esaminata, oltre ai vincoli ed oneri, già descritti nei paragrafi precedenti riguardo la diritto di superficie degli esecutati per le particelle n. 790, 791, 792 del foglio n.6, lo scrivente stimatore segnala e rimanda a quanto citato agli art. 8-9-10-11-12 dell'atto di acquisto dell'area dal Comune di Anguillara Veneta (PD),

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 1

***16121-2246 del 11.05.2012** ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario tramite atto del notaio Stefano Zanellato del 09.05.2012 rep. 35245-17766 a favore di:

-

Per quota di diritto 1/1 di proprietà per l'Unità Negoziale n.1 e su quota di diritto 1/1 su Proprietà di Superficie per l'Unità Negoziale n.2,
contro:

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

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

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

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 579, Ente Urbano
- Foglio n. 6, part. n. 794, Ente Urbano
- Foglio n. 6, part. n. 795, Ente Urbano

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 6, part. n. 794, F1 Area Urbana
- Foglio n. 6, part. n. 795, F1 Area Urbana

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 790, E.U. 916 ca

-Foglio n. 6, part. n. 791, E.U. 169 ca

-Foglio n. 6, part. n. 792, E.U. 62 ca

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

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 790, F1 area Urbana 916 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 791, F1 area Urbana 169 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 792, F1 area Urbana 62 mq

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. 14-20)

Precisazioni

lo scrivente stimatore evidenzia che:

-si deve tener conto di quanto scritto nell'atto di compravendita del notaio Giuseppe Ponzi che stipulò in data 25.01.1993 rep. 68075, in cui (padre degli esecutati)

acquistò dal Comune di Anguillara Veneta, l'area in cui sorge la pizzeria, da cui risulta che, il sedime dell'edificio (part. n. 579, 794, 795) è di proprietà degli esecutati, mentre l'area intorno all'edificio (part. n. 790, 791, 792) è in quota di ½ a ciascuno degli esecutati in diritto di superficie, mentre per le stesse particelle di terreno la proprietà dell'area è del Comune di Anguillara Veneta (PD);

-inoltre, si deve tener conto di quanto riportato negli art. nn. 8-9-10-11-12 dello stesso atto.

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n. 93003 del 25.10.1993, nuova costruzione di un fabbricato ad uso commerciale (bar-ristorante) nell'ambito del PIPC (Piano Insediamenti Produttivi e Commerciali);

-Concessione Edilizia n. 98071 del 23.09.2000, variante di completamento della C.E. 93003 con diverse prescrizioni scritte nella concessione tra cui il numero coperti è limitato a n. 260;

-Certificato di Agibilità Parziale relativamente al Piano Interrato e al Piano Terra, del 18.12.2000.

-si allega anche l'atto di compravendita in cui in data 25.01.1993 rep. 68075 del Notaio Giuseppe Ponzi di Stanghella, il Comune di Anguillara Veneta vendeva al signor

l'area in cui sorge l'edificio attualmente oggetto di pignoramento, nello specifico: il Comune di Anguillara Veneta vendeva la Piena Proprietà delle particelle n. 579 e 582 del Foglio n. 6 al Catasto terreni da cui derivano alcune delle attuali coordinate catastali e vendeva il DIRITTO DI SUPERFICIE delle part. n. 581, 585, 578, 580, 543, 482, 498, del Foglio n. 6 al Catasto Terreni, da cui derivano alcune delle attuali coordinate catastali.

Dall'atto di provenienza e dalla relazione notarile, lo scrivente stimatore ha rilevato delle osservazioni utili al futuro aggiudicatario con particolare riferimento gli art. nn. 8, 9, 10, 11, 12.

(si vedano allegati n. 21-24)

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. 6, part. n. 579, 790, 791, 792, 794, 795:

P.R.G.; Zona D2- Zoan Produttiva Commerciale di espansione (art. 13 delle NTA)

P.I.P.: Vigente mappali n. 790, 791, 792, 794, 795, 579.

P.A.T.; Fascia di rispetto (art. 19 delle NT)

Area idonea a condizioni (Art. 14 NT) porzioni mappali 790, 791, 579, area idonea (Art. 24 NT) mappali 794, 795, 792, porzioni mappali 790, 791, 579,

Consolidato Produttivo (art. 32 NT) mappali 790, 57, 791, 792, 794, 795,

P.I.: zona D1 Produttiva (art. 12 NTO) mappali 790, 57, 791, 792, 794, 795.

P.G.R.A.: Aree classificate a pericolosità moderata (P1) (art. 14 NTA).

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

(vedasi allegato n. 25)

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. 1 del compendio immobiliare pignorato, risulta essere degli esegutati:

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. 6, part. n. 579, sub. 1, Cat. C/1 Negozi e Botteghe

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

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

Catasto Terreni:

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

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

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

Ed inoltre:

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

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

Catasto Fabbricati:

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

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

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

Catasto Terreni:

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

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

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

Il Lotto n. 1, NON può essere suddiviso in quote.

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 dallo scrivente stimatore, durante il sopralluogo, le opere attualmente presenti nell'immobile e che sono difformi dal progetto, dovranno essere regolarizzate ed inoltre, dopo gli interventi edilizi necessari, si dovrà ottenere il certificato di abitabilità/agibilità in base alle normative vigenti anche per il piano primo, ora mancante.

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 natura condominiale.

Con riferimento ai terreni e alle normativa e prescrizioni per l'area oggetto di pignoramento si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica oltre che all'atto di Compravendita dell'area con il Comune di Anguillara Veneta.

Il bene immobile, 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 le difformità interne riscontrate all'immobile;
- che all'ufficio tecnico è presente solo il certificato di agibilità/abitabilità del piano terra;
- che l'edificio non è completamente recintato;
- che non vi è garage o parcheggi 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.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Interrato	Circa 103,20 mq	0,50	Circa 51,60 mq
Piano Terra	Circa 635,85 mq	1,00	Circa 635,85 mq
Mq Commerciali totali circa			687,45 mq

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Primo (senza agibilità)	Circa 397,75 mq	1,00	Circa 397,75 mq
Terrazzo piano primo	Circa 316,44 mq	0,50	Circa 158,22 mq
Mq Commerciali totali circa			555,97 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima per parte dell'immobile:

- riguardo al piano terra e piano interrato, risulta;

$$987,45 \text{ mq} \times 900,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 618.705,00$$

- riguardo al piano primo e terrazzo del piano primo, risulta;

$$555,97 \text{ mq} \times 500,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 277.985,00$$

dalla somma dei valori parziali risulta un valore complessivo arrotondato pari a

€ 896.000,00

Adeguaenti e correzioni di stima

Considerando che durante il sopralluogo al compendio immobiliare, 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 regolarizzazione 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 elencate ai punti: a, b, c, d, e, riguardo alle difformità rispetto alla planimetrie di progetto concessionato e quelle catastali, per le quali si necessita la regolarizzazione, fino ad ottenere il certificato di agibilità/abitabilità, oltre che la necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'immobile pignorato, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 30 %	-€ 268.800,00
Con riferimento al terreno in cui sorge l'edificio, in cui alcune particelle di terreno appartengono gli esecutati per quota di ½ ciascuno del Diritto di Superficie mentre il Comune di Anguillara Veneta per le stesse particelle detiene la proprietà dell'area, lo scrivente stimatore decurta un valore forfettario pari a 20%	-€ 179.200,00

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 448.000,00 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 € 448.000,00	-€ 67.200,00
---	--------------

Perciò il valore di stima del LOTTO N. 1, arrotondato è pari a:

€ 380.800,00

Dall'atto di provenienza e dalla relazione notarile, lo scrivente stimatore precisa delle osservazioni utili al futuro aggiudicatario;

-l'area in cui sorge la pizzeria, nello specifico, il sedime dell'edificio (part. n. 579, 794, 795) è di proprietà degli esecutati;

-l'area intorno all'edificio (part. n. 790, 791, 792) è in quota di $\frac{1}{2}$ a ciascuno degli esecutati in diritto di superficie, mentre per le stesse particelle di terreno la proprietà dell'area è del Comune di Anguillara Veneta (PD);

-inoltre si deve tenere in considerazione quanto scritto gli art. nn. 8, 9, 10, 11, 12 dell'atto di acquisto dell'area.

Padova, 07.01.2025

Lo stimatore arch. Christian Zampollo