

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 98/2023 G.E. dott. Amenduni

Promosso da
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE 3ndy Studio

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN COMUNE DI CASALSERUGO - PD

VIA Michelangelo Merisi da Caravaggio



La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice - PD, Via Cava delle More 8, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della

procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

BENI COME INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Piena proprietà in capo a :

sedente in Milano, via Verdi, n. 8,
in persona del legale rappresentante signor _____
residente in _____ di cui alla
seguente descrizione:

Comune di Casalserugo, Catasto Fabbricati, foglio 4,

particella 462, F1 – Area Urbana, 30 mq, T,

particella 465, F1 – Area Urbana, 3 mq, T,

particella 632, sub 6, A/2, vani 3, piano 1,

particella 632, sub 7, A/2, vani 4, piano 1,

particella 632, sub 9, A/2, vani 6, piano 2,

particella 632, sub 10, A/2, vani 6, piano 2,

particella 632, sub 12, C/6, mq. 35, piano T,

particella 632, sub 13, C/6, mq. 36, piano T,

particella 632, sub 14, C/6, mq. 34, piano T,

particella 632, sub 15, C/6, mq. 26, piano T,

particella 632, sub 19, C/6, mq. 12, piano T,

particella 632, sub 20, C/6, mq. 12, piano T,

particella 632, sub 21, C/6, mq. 12, piano T,

particella 632, sub 22, C/6, mq. 12, piano T,

Comune di Casalserugo. Catasto Terreni. foglio 1,

particella 533, Terreno, 9 are 80 centiare,

particella 534, Terreno, 5 are 31 centiare,

particella 535, Terreno, 2 are 45 centiare,

Comune di Casalserugo. Catasto Terreni. foglio 4,

particella 494, Terreno, 2 are 58 centiare,

particella 495, Terreno, 45 centiare,

particella 500, Terreno, 9 are 26 centiare,

particella 503, Terreno, 3 centiare,

particella 440, Terreno, 20 are 90 centiare,

particella 441 Terreno, 9 are 4 centiare,

particella 442, Terreno, 14 are 13 centiare,

particella 514, Terreno, 92 are 75 centiare,

particella 516, Terreno, 2 are 83 centiare,

particella 517, Terreno, 1 are 26 centiare,

particella 518, Terreno, 1 centiare,

particella 521, Terreno, 23 centiare,

il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di un complesso di immobili costituito da appartamenti con garage e posto auto oltre ad aree edificabili, tutti ubicati in Comune di Casalserugo, via Michelangelo Merisi da Caravaggio, in zona residenziale di recente edificazione, a pochi centinaia di metri dal centro del paese.

In particolare:

Unità residenziali

Oggetto del procedimento sono quattro appartamenti con i relativi garage e posti auto esterni facenti parte di un Condominio compreso nel Piano di Lottizzazione denominato 3R.

L'intero complesso si sviluppa su tre piani fuori terra , è dotato di vano scala comune e ascensore ad oggi non ancora collegato e collaudato. Si compone di sei appartamenti con garage e posti auto esterni oltre a scoperto esclusivo in parte pavimentato in betonella, in parte a verde da sistemare e piantumare. L'accesso avviene dalla via Pubblica attraverso un passaggio carrabile a cavallo tra le particelle 632 e 634.

L'intero lotto è recintato in tutti i lati.



Il fabbricato presenta le seguenti finiture: Pareti esterne intonacate e tinteggiate da ultimare/riprendere in più punti. Lo scoperto a verde è da ultimare, mancano alcuni pozzetti di raccolta delle acque piovane e i relativi pluviali. La pavimentazione esterna in betonelle presenta in alcuni punti sconnessioni e rotture. Gli impianti comuni sono da ultimare.

Alcune guaine della copertura e delle terrazze sono da ripristinare in quanto causano infiltrazioni all'interno delle unità.

I garage sono parzialmente ultimati, manca la motorizzazione del basculante.

Tre dei quattro appartamenti, in particolare i subb 6-9 e 10 sono allo stato grezzo avanzato. Sono dotati dei serramenti in pvc a taglio termico e degli avvolgibili. Mancano i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature interne, le porte interne, gli accessori dei bagni, alcuni controsoffitti e rasature. L'impiantistica è da ultimare. Presentano inoltre fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura e dalle terrazze. Il tutto meglio rappresentato nel dossier fotografico allegato doc. 10.

L'appartamento sub 7 è invece sostanzialmente ultimato, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, è pavimentato in gres, i serramenti sono a taglio termico, gli avvolgibili in pvc, le porte interne sono in laminato, i bagni sono completi di accessori. Sono presenti sulle pareti fenomeni di umidità da infiltrazione. Il tutto rappresentato nel dossier fotografico doc. 10.

Tutti gli appartamenti sono predisposti per l'impianto fotovoltaico che ad oggi è da installare.



I garage sono pavimentati in gres, sono dotati di impianto idrico ed elettrico. Il basculante è predisposto per l'apertura automatica.

Aree edificabili

Le aree edificabili sono composte da lotti con cubatura definita, oltre a parcheggi, marciapiedi, aree a verde (da cedere al Comune come da convenzioni doc. 4). Il tutto ricade all'interno di un Piano Particolareggiato denominato 3R e di un PUA denominato 4R di cui al planivolumetrico allegato doc. 4.



a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e con (doc. 1)

Comune di CASALSERUGO - CATASTO FABBRICATI – foglio 4

- **part. 465** cat. F/1 cons. 3 m² - VIA RIALTO n. 7 Piano T
- **part. 462** cat. F/1, cons. 30 m² VIA RIALTO SNC Piano T
- **part. 632 sub 6** cat. A/2 classe 1 cons. 3,0 vani, sup. Totale: 71 m²
Totale escluse aree scoperte 67 m², rendita Euro 255,65 - VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SNC Piano 1
- **part. 632 sub 7** cat. A/2 classe 1, 1 cons. 4,0 vani , sup. Totale: 90 m²
Totale escluse aree scoperte 85 m² rendita Euro 340,86 - VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SNC Piano 1
- **part. 632 sub 9** cat. A/2 classe 1, cons. 6,0 vani, sup. Totale: 149 m², Totale escluse aree scoperte 143 m² , rendita Euro 511,29 - VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SNC Piano 2
- **part. 632 sub 10**, cat. A/2, classe 1. cons. 6,0 vani, sup. Totale: 153 m² Totale escluse aree scoperte 145 m², rendita Euro 511,29 VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SNC Piano 2
- **part. 632 sub 12**, cat. C/6, classe 2, cons. 35m² , Totale: 39 m² , rendita Euro 77,73- VIA MICHELANGELO MERISI DA - CARAVAGGIO n. SNC Piano T
- **part. 632 sub 13**, cat. C/6, classe 2, cons. 36m² Totale: 41 m², rendita Euro 79,95, VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SNC Piano T

- **part. 632 sub 14**, cat. C/6, classe 2, cons. 34m² Totale: 39 m²,
rendita Euro 75,51 - VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n.
SNC Piano T

632 sub 15, cat. C/6, classe 2, cons. 26m² Totale: 30 m²,
rendita Euro 57,74 - VIA MICHELANGELO MERISI DA
CARAVAGGIO n. SNC Piano T

- **part. 632 sub 19**, cat. C/6, classe 1, cons. 12m² Totale: 12 m² –
rendita Euro 22,31- VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n.
SNC Piano T.

- **part. 632 sub 20**, cat. C/6, classe 1, cons. 12m² Totale: 12 m²,
rendita Euro 22,31 VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n.
SNC Piano T.

632 sub 21, cat. C/6, classe 1, cons. 12m² Totale: 12 m²,
rendita Euro 22,31- VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n.
SNC Piano T.

- **part. 632 sub 22**, cat. C/6, classe 1, cons. 12m² Totale: 12 m²,
rendita Euro 22,31, VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n.
SNC Piano T.

Sono comprese le parti comuni di cui ai subb 2-3-4. L'area su cui
insistono le unità è censita al CT del medesimo comune al Foglio 4
part. 632 di are 14.41 .

- **Intestazione catastale :**

- Proprieta' 1/1

Comune di CASALSERUGO - CATASTO TERRENI – foglio 1

- **part. 533** - SEMIN ARBOR, classe 03, sup. are 09.80, RD: Euro 6,29 RA

- **part. 534** - SEMIN ARBOR, classe 03, sup. are 05.31, RD Euro 3,41 RA

part. 535 - SEMIN ARBOR, classe 03, sup. are 02.45, RD Euro 1,57, RA

- foglio 4

- **part. 440** - SEMINATIVO, classe 02, sup. are 20.90, RD Euro 17,18 RA Euro 10,79.

- **part. 441** - SEMINATIVO, classe 02, sup. are 09.04, RD Euro 7,43- RA

- **part. 442** - SEMINATIVO, classe 02, sup. are 14.13, RD Euro 11.61- RA Euro 7.30.

- **part. 494** - SEMINATIVO ARBOR, classe 02, sup. are 2.58, RD Euro 2.33- RA Euro 1.33.

part. 495 - SEMINATIVO ARBOR, classe 02, sup. are 00.45, RD Euro 0.41- RA Euro 0.23.

part. 500 - SEMINATIVO ARBOR, classe 02, sup. are 09.26, RD Euro 8,37- RA Euro 4.78.

part. 503 - SEMINATIVO ARBOR, classe 02, sup. are 00.03, RD Euro 0.03- RA Euro 0.02.

part. 514 - SEMINATIVO, classe 02, sup. are 92.75, RD Euro 76.22- RA Euro 47.90.

part. 516 - SEMINATIVO, classe 02, sup. are 02.83, RD Euro 2.33- RA

- SEMINATIVO, classe 02, sup. are 01.26, RD Euro 1.04- RA

part. 518 - SEMINATIVO, classe 02, sup. are 00.01, RD Euro 0.01- RA

part. 521 – SEMINATIVO, classe 02, sup. are 00.23, RD Euro 0.18- RA

- Intestazione catastale :

- Proprieta' 1/1

b - 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, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza, entro i limiti del pignoramento.

beni riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 12/04/2023 corrispondono alle risultanze catastali. Nell'istanza di vendita si chiede genericamente la vendita dei beni pignorati il 27/03/2023. Lo stato di fatto corrisponde alle risultanze e alle planimetrie catastali.

c. lo stato di possesso del bene, con l'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 altro 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;

All'atto del sopralluogo i beni risultavano liberi .

Per la tipologia dei beni si ritiene proporre la vendita in più lotti come

– appartamento al piano primo con garage e posto auto
foglio 4 part. 632 sub 6 + sub 15 + sub 19

appartamento al piano primo con garage e posto auto
foglio 4 part. 632 sub 7 + sub 14 + sub 20

appartamento al piano secondo con garage e posto

foglio 4 part. 632 sub 9 + sub 13 + sub 21

appartamento al piano secondo con garage e posto

foglio 4 part. 632 sub 10 + sub 12 + sub 22

lotti edificabili, comprese aree a parcheggio, aree a verde da frazionare e cedere al Comune (come da convenzioni doc. 4).

part. 465 - 462 - 440 - 441 - 442 - 494 - 495 - 500 - 503 -

514 - 516 - 517 - 518 - 521 -

foglio 1 part. 533 - 534 - 535

Provenienz

Come da certificazione notarile e atto acquisito dalla scrivente

1) con atto costitutivo di società in nome collettivo con conferimento di azienda in data 23 aprile 2021 rep. n. 163.984 a rogito del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice registrato a Padova il 27 aprile 2021 al n. 16528 Serie 1T e trascritto a Padova il 27 aprile 2021 ai nn. 11359/17537 la signora _____ quale titolare dell'azienda corrente in _____ (PD), ha conferito alla soc. _____ i beni sopra descritti;

2) alla signora _____ i beni sopra descritti pervennero:

* relativamente alle particelle 495-494 e 462 del Catasto Terreni Fg. 4 Comune di Casalserrugo e 462 del Catasto Fabbricati stessi Comune e Foglio in forza di ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI AREE PER ATTUAZIONE DI PIANO, autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Battista Todeschini-Premuda di Padova in data 5 ottobre 2009 n. 100.933 di rep., registrato a Padova il 19 ottobre 2009 al n. 17784 serie 1T, trascritto a Padova il 26 ottobre 2009 ai n.ri 40666/22797 dalla signora _____

ASTE
GIUDIZIARIE
PDF Eraser Free

ASTE
GIUDIZIARIE®

* relativamente alle particelle 465-500 e 503 del Catasto Terreni Fg. 4 Comune di Casalserugo e 465 del Catasto Fabbricati stessi Comune e Foglio, in forza di ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI AREE PER ATTUAZIONE DI PIANO, autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova in data 5 ottobre 2009 n. 100.933 di rep., sopra richiamato e trascritto a Padova il 26 ottobre 2009 ai n.ri 40667/22798 dal signor

ASTE
GIUDIZIARIE®

- alla signora (per le particelle 494-495-462) (per le particelle 465-500-503) per titoli anteriori al ventennio;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* relativamente alle particelle 450-451 (ora sopprese e unite al mappale 632) con cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 28 gennaio 2010 n. 101345 di rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova, debitamente registrato, trascritto a Padova il 24 febbraio 2010 ai n.ri 7195/4457 dalla società
";

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- alla soc. , parte dei terreni sui quali insiste il fabbricato pervenne con atto di compravendita in data 26 giugno 2007 rep. n. 6.531 debitamente registrato e trascritto a Padova il 4 luglio 2007 ai nn. 36447/19167 dal signor

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- al signor : il terreno pervenne con atto del Notaio Giorgio Piovan di Padova in data 10 febbraio 1955 rep. n. 4.559, registrato a Padova il 23 febbraio 1955 al n. 4727 vol. 272, trascritto a Padova il 4 marzo 1955 ai nn. 2226/1846 e successivo atto di divisione del 21 novembre 1989 rep. n. 63.408 per Notaio Luciano Prosperi di Conselve registrato a Padova il 7 dicembre 1989 al n. 914/1V e trascritto a Padova il 4 dicembre 1989 ai nn. 29501/19751;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* relativamente alle particelle 447-448 (ora sopprese e unite al mappale 632) con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 28 gennaio 2010 n. 101345 di rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova, debitamente registrato, trascritto a Padova il 24 febbraio 2010 ai n.ri 7196/4458 dal signor

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- al signor _____ il terreno pervenne per successione legittima di _____, apertasi in data 17 febbraio 1987, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Padova il 7 agosto 1987 ed annotata al n. 1618 vol.23 e trascritta a Padova in data 20 settembre 1988 ai nn. 23626/16406, e successivo atto di costituzione di diritto di uso e di abitazione e divisione in data 17 luglio 1991 rep. n. 12.985 per Notaio Gianluigi Giavi di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova il 30 luglio 1991 ai nn. 18663/12911;

* relativamente alle particelle 533-534-535 del fg. 1

- successione testamentaria di _____ apertasi in data 4 agosto 1954, denuncia di successione registrata a Padova al n. 785 vol. 327, trascritta a Padova il 26 gennaio 1955 ai n.ri 856/724, eredità devoluta in forza del testamento pubblico del 31 luglio 1954 n. 93 Reg. Test. Notaio Luigi Pietrogrande, registrato con verbale in data 20 agosto 1954 n. 1699 di rep. dello stesso Notaio a cui ha fatto seguito accettazione espressa di eredità trascritta a Padova in data 18 settembre 1954 ai n.ri 7357/6065 e ricongiungimento di usufrutto della signora _____ avvenuto in data 25.11.1964;

- atto di cessione quote in data 3 ottobre 1958 n. 4611 di rep. Notaio Luigi Pietrogrande di Este, registrato ad Este il 14 ottobre 1958 al n. 441 vol 102 mod. I e trascritto a Padova il 22 ottobre 1958 ai n.ri 10030/8265;

- atto di permuta in data 13 maggio 1966, Repertorio n. 39.785 del Notaio Gregorio Todeschini di Padova, registrato a Padova in data 1 giugno 1966 al n. 3197 Atti Pubblici, e trascritto a Padova in data 27 maggio 1966 ai n.ri 6704/5038;

* _____ relativamente _____ alle _____ particelle 440-441-442-514-516-517-518-519-521 pervennero in forza di:

- atto di compravendita in data 9 maggio 1956, Repertorio n. 5.499 del Notaio Giorgio Piovani di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 25 maggio 1956 ai n.ri 5248/4209;

- atto di permuta in data 13 maggio 1966 n. 39785 di rep. Notaio Todeschini Gregorio di Padova, ivi registrato l'1 giugno 1966 al n. 3197 e trascritto a Padova il 27 maggio 1966 ai n.ri 6704 R.G. e 5038 R.P.;

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 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-

La titolarità dei beni è in capo alla società

Si segnala :

di passaggio e sottoservizi costituite con l'atto del Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista di Padova del 5 ottobre 2009 rep. n. 100933, trascritte a Padova il 26 ottobre 2009 ai n.ri 40670/22801 - 40671/22802 - 40672/2280- 40673/22804 e di ogni altra servitù già esistente che attraversa le predette particelle.

Nell'atto di provenienza (doc. 2), la signora

dichiara che il fabbricato è servito dalla strada di accesso comunicante con il lotto di cui alla particella 634 del Catasto Terreni, Foglio 4 del Comune di Casalserugo, con interrate in corrispondenza della stessa le condutture per i servizi tecnologici e di fornitura utenze; si intendono pertanto confermate le servitù di passaggio per pedoni e veicoli sulla strada di accesso sul confine tra i due lotti e quelle dipendenti dalle condutture per i servizi tecnologici e di forniture utenze interrate in corrispondenza della suddetta strada sussistenti per destinazione del padre di famiglia, tutte reciprocamente a carico ed a favore delle particelle 632 e 634 del Catasto Terreni, Foglio 4 del Comune di Casalserugo.

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pi (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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 essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Iscrizioni e trascrizioni risultanti , come da certificazione in atti e succ.

Risultano a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

* ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 31 marzo 2011 n.ri 12506 R.G. e 2394 R.P., per l'importo di Euro 840.000,00 (ottocentoquarantamila virgola zero zero) a favore della "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Matera (MT) c.f. 00604840777, in forza del contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice in data 25 marzo 2011 rep. n. 143.514, registrato a Este il 30 marzo 2011 al n. 1107 serie 1T concesso al signor

gravante sulla particella 440 del Catasto Terreni al fg. 4 del Comune di Casalserugo di proprietà della signora

* ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 4 ottobre 2016 n.ri 33739 R.G. e 6270 R.P., per l'importo di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) a favore della "BANCA ANNIA - CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA E DEL POLESINE (PADOVA) - SOCIETÀ COOPERATIVA", in forza del contratto di mutuo fondiario in data 29 settembre 2016 rep. n. 24.075 per Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, debitamente registrato, concesso al signor

gravante tra l'altro su beni di proprietà dello stesso e sulle particelle 442, 447, 448, 450, 451 e 520 tutte censite al Catasto Terreni del Foglio 4 del Comune di Casalserugo di proprietà della signora

* ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 25 ottobre 2017 n.ri 41187 R.G. e 7075 R.P., per l'importo di Euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero) a favore della "BANCA DEI COLLI EUGANEI - CREDITO COOPERATIVO - LOZZO ATESTINO SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Lozzo Atestino (PD) c.f. 00331090282, in forza di atto di apertura di credito in data 19 ottobre 2017, rep. n. 25461 a rogito del Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, debitamente registrato, concesso ai signori

l'altro su beni di proprietà dello stesso e sulle particelle 442, 447, 448, 450, 451, 520 tutte censite al Catasto Terreni, foglio 4, Comune di Casalserugo di proprietà della signora

* ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 27 dicembre 2018 n.ri 50900 R.G. e 9599 R.P., per l'importo di Euro 740.000,00 (settecentoquarantamila virgola zero zero) a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Cartura (PD) c.f. 00285800280 in forza di mutuo fondiario in data 19 dicembre 2018 n. 26.878 di rep. Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, debitamente registrato, concesso al signor

gravante tra l'altro su beni di proprietà dello stesso e sulle particelle 441 e 442, entrambe del Catasto Terreni al fg. 4 del Comune di Casalserugo di proprietà della signora

* ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 11 aprile 2019 n.ri 14412 R.G. e 2363 R.P. per l'importo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Cartura (PD) c.f. 00285800280 in forza di mutuo fondiario in data 2 aprile 2019 rep. n. 1897 per Notaio Panichi Emanuela di Padova l il 18 giugno 2007 al n. 9651 S. 1T e trascritto a Padova il 18 giugno 2007 ai n.ri 32174/17380 e in data 30 maggio 2007 con atto a rogito del predetto Notaio rep. n. 97733, registrato a Padova l il 18 giugno 2007 al n. 9652 S.1T, trascritto a Padova il 18 giugno 2007 ai n.ri 32175/17381 entrambe trascritte a carico del (con sede in Ponte San Nicolò e codice fiscale

Si precisa inoltre che il terreno sul quale insite il fabbricato, di cui fanno parte la unità immobiliari sopra descritte, e precisamente la particella 632 Ente Urbano di are 14.41 censita al Catasto Terreni del Comune di Casalserugo, al Foglio 4 deriva dalla unificazione delle particelle 632 (già p.lla 447), 448, 450, 451, 520 giusta denuncia tipo mappale e frazionamento del 4 giugno 2019 Prot. n. PD0159374 - n. 159374.1/2019.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2023 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 9597 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1015/2023 del 23/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore Associazione Professionale 3ndy Studio Codice fiscale 03381560279, per 1/1 proprietà, contro .- per 1/1 proprietà (doc. 3).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 - Registro Particolare 9127 Registro Generale 12869 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1779/2023 del 27/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore Associazione Professionale 3ndy Studio Codice fiscale 03381560279, per 1/1 proprietà, contro .- per 1/1 proprietà

Si precisa infine che il pignoramento trascritto a Padova in data 17 marzo 2023 ai nn. 9597/6786, e sopra meglio, nella nota di trascrizione è stato indicato l'errato foglio 1 anziché l'esatto foglio 4 delle particelle 494-495-500-503-440-441-442-514-516-517-518-521 del Catasto Terreni del Comune di Casalserugo.

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;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune di Casalserugo, risulta quanto segue:

Le aree sopra descritte sono incluse nel Consorzio Urbanistico "TRE ERRE" costituito in data 25 novembre 2004, con atto autenticato nelle firme in data 18 e 25 novembre 2004 n.ri 90014/90128/90129 di

Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova e nel Consorzio Urbanistico "QUATTRO ERRE" costituito in data 21 marzo 2007 con atto n. 97447 di rep. Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova.

Per l'urbanizzazione dell'area su cui è stato eretto il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, sono state sottoscritte con il Comune di Casalserugo le convenzioni urbanistiche in data 30 maggio 2007 con atto a rogito del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova rep. n. 97732, registrato a Padova 1 il 18 giugno 2007 al n. 9651 S. 1T e trascritto a Padova il 18 giugno 2007 ai n.ri 32174/17380 e in data 30 maggio 2007 con atto a rogito del predetto Notaio rep. n. 97733, registrato a Padova 1 il 18 giugno 2007 al n. 9652 S.1T, trascritto a Padova il 18 2007 ai n.ri 32175/17381. (in allegato doc. 4 convenzioni,

planivolumetrico e collaudi)

- in data 11 novembre 2016 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 9/2016 per l'esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia (doc. 5)

- in data 05 giugno 2018 è stato rilasciato Permesso di -costruire n. 5/2018 per l'esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia (doc.6)

- in data 21 dicembre 2018 è stata presentata SCIA n. 52/2018 per variante in corso d'opera a PC n. 9/2016 del 11/11/2016 e successive varianti. Modifiche accesso pedonale e carraio (doc. 7).

- in data 02 agosto 2019 è stata presentata SCA prot. 6904 per Agibilità Parziale (doc. 8). La pratica è da completare.

La destinazione urbanistica delle aree

: compreso all'interno del **Piano di Lottizzazione 3R**.

C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: compreso all'interno del **Piano di Lottizzazione 3R**

Z.T.O. C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: compreso all'interno del **Piano di Lottizzazione 3R**

C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**, come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: parzialmente compreso all'interno del

Lottizzazione 3R Z.T.O. C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova e parzialmente compreso all'interno del

Lotizzazione 4R. Z.T.O. C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova;

L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**, previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: parzialmente compreso all'interno del

Lottizzazione 3R Z.T.O. C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova e parzialmente compreso all'interno del

Lotizzazione 4R. Z.T.O. C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**, come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO

VIA CAVA DELLE MORE 8 - 35043 - MONSELICE - PD TEL. 3397388328 -
EMAIL GEOMETRAZERBETTO@LIBERO.IT - PEC : FABIOLA.ZERBETTO@GEOPEC.IT

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

, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;
: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;
: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;
: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

Z.T.O. C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;
: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

Z.T.O. C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;
: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;
: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr. Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica** come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

Z.T.O. C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché
soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr.
Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di
Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**
come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente
Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali

: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 4R**.

C2 3.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative,
soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché
soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97733 notaio Dr.
Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di
Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**
come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente
Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 3R**

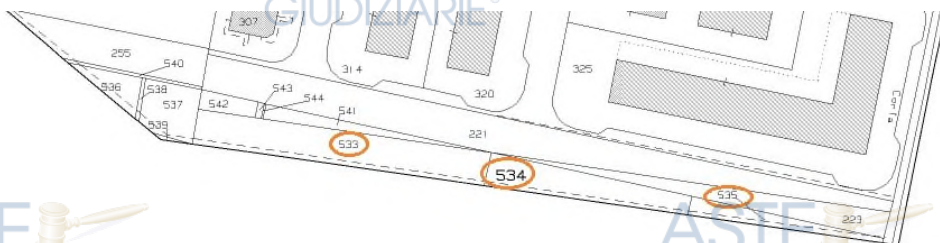
Z.T.O. C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché
soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr.
Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di
Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**
come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente
Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 3R**

Z.T.O. C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché
soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr.
Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di
Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**
come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente
Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;

: compreso all'interno del **Piano di Lotizzazione 3R**.

C2 3.1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediative, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli artt. 15-20 delle N.T.O. vigenti, nonché
soggetta alla convenzione stipulata in data 30/05/2007 a rep. n. 97732 notaio Dr.
Giovanni Battista Todeschini Premuda e Dr. Lorenzo Todeschini Premuda di
Padova; L'area non è classificata a **pericolosità idraulica ed idrogeologica**
come previsto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della competente
Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali;





di massima ai fini

comma, della legge
comma 5 del decreto
180, specificando il c

**nelle co
febbraio
Presidente**

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 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;

Per quanto attiene alle unità residenziali, il condominio non ha amministratore. Non risultano spese comuni di gestione o di manutenzione.

il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. 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 del valore 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

Per la valutazione del compendio si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, dello stato delle finiture degli appartamenti, dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, dei costi di frazionamento e cessione delle aree al Comune, consultato l'Osservatorio Immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

Calcolo delle consistenze e valutazione:

part. 632 sub 6 appartamento – sub 15 garage – sub 19 posto auto

- appartamento mq 70,00 x coeff. 100% = mq 70,00

- garage mq 26,00 x coeff. 50% = mq 13,00

- posto auto mq 12,00 x coeff. 25% = mq 3,00

Totale superficie commerciale mq 86,00 x € 1.000/mq = **€ 86.000,00**

- 15 % per assenza garanzia vizi

TOTALE VALORE LOTTO 1 € 73.000,00

part. 632 sub 7 appartamento – sub 14 garage – sub 20 posto auto

- appartamento mq 93,00 x coeff. 100% = mq 93,00

- garage mq 36,00 x coeff. 50% = mq 18,00

- posto auto mq 12,00 x coeff. 25% = mq 3,00

Totale superficie commerciale mq 114,00 x € 1.300/mq =

€ 148.200,00,00

- 15 % per assenza garanzia vizi

TOTALE VALORE LOTTO 2 € 126.000,00

part. 632 sub 9 appartamento – sub 13 garage – sub 21 posto auto

- appartamento mq 150,00 x coeff. 100% = mq 150,00

- garage mq 36,00 x coeff. 50% = mq 18,00

- posto auto mq 12,00 x coeff. 25% = mq 3,00

Totale superficie commerciale mq 171,00 x € 1.000/mq =

€ 171.000,00

- 15 % per assenza garanzia vizi

TOTALE VALORE LOTTO 3 € 145.000,00

part. 632 sub 10 appartamento – sub 12 garage – sub 22 posto auto

- appartamento mq 155,00 x coeff. 100% = mq 155,00

- garage mq 36,00 x coeff. 50% = mq 18,00

- posto auto mq 12,00 x coeff. 25% = mq 3,00

Totale superficie commerciale mq 176,00 x € 1000,00/mq =

€ 176.000,00

- 15 % per assenza garanzia vizi

TOTALE VALORE LOTTO 4 € 149.000,00

- part. 465 - 462 - 440 - 441 - 442 - 494 - 495 - 500 - 503 -

514 - 516 - 517 - 518 - 521

foglio 1 - part. **533 - 534 - 535**

Lotti edificabili per complessivi mc 10.220,00

valore a mc urbanizzato = € 80,00

€ 80/mc x 10.220,00 mc = **€ 817.600,00**

Il lotto 5 comprende le aree da frazionare e cedere al Comune

- 10 % per assenza garanzia vizi

TOTALE VALORE LOTTO 5 € 736.000, 00

Si allegano su pagine separate i prospetti riepilogativi.

La presente relazione è stata trasmessa in copia a mezzo mail pec ai
creditori costituiti , all'esecutata costituita e al custode.

In allegato separato le ricevute di invio della relazione.

Monselice, Padova, lì 09 novembre 2023 .

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

Doc. catastali

titolo provenienza

ispezioni ipo

Convenzioni edilizie e planivolumetrico

P.C. 9/2016

P.C. 5/2018

SCIA 52/2018

SCA 9/2019