

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 384/2021**

G.E. Dr.ssa Sabino Micol

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**  
**contro**

**PERIZIA DI STIMA**

Tecnico incaricato  
arch. Monica Franchi



**N. 5 LOTTI DI VENDITA**  
**BENI IN SACCOLONGO (PD) VIA B. CRIVELLI, VIA CIMITERO E VIA**  
**SCAPACCHIO'**

**0. PREMESSA**

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dal G.E. Dr.ssa Sabino Micol con provvedimento in data 03/04/2022, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 03/05/2022, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

**A)** *provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;*

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

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

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

**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;*

**d)** *il regime patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni 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;*

**e)** *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (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;*

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

**g)** *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la*



divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

**h)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**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;

**l)** il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione 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; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche 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; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
  - il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.
- Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

## **1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

Riguardo all'“**Atto di Provenienza**”, che si allega a termine del presente elaborato, si fa presente che lo stesso è stato prodotto dal Custode.



## 2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte di APEP per conto del Notaio dott.ssa Emanuela Lo Buono, Custode Giudiziale, ad effettuare le **visite di sopraluogo** dei beni pignorati in data **31/05/2022**, alla presenza del sig.

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei sig.ri

dei seguenti beni identificati al:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188:**

- sub 2 - cat. C/6 – 11 mq - p. S1 - vicolo B. Crivelli;
- sub 3 - cat. C/1 – 154 mq - p. S1-T – vicolo B. Crivelli;
- sub 4 - cat. A/2 - vani 6,5 - p. 1-2 – vicolo B. Crivelli n. 3;
- sub 1 – p. T - via Cimitero.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201:**

- sub 10 - cat. A/10 - vani 5 - p. S1-T – vicolo B. Crivelli n. 6;
- sub 11 - cat. C/1 – 53 mq - p. T – vicolo B. Crivelli.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841:**

- sub 46 - cat. C/1 – 83 mq - p. S1-T - via Scapacchiò Ovest n. 39.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 04/05/2022, 05/05/2022 e 09/05/2022), che risultano:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188:**

- sub 2 - cat. C/6 – cl. 1 - 11 mq - p. S1 - vicolo B. Crivelli n. 3 - R.E. 17,04;
- sub 3 - cat. C/1 – cl. 2 - 154 mq – Sup. cat. 244 mq - p. S1-T – vicolo B.



**Crivelli n. 1 – R.E. 2.362,17;**

- sub 4 - cat. A/2 – cl. 2 – vani 6,5 - Sup. cat. 130 mq - p. 1-2 – vicolo B.

**Crivelli n. 3 – R.E. 553,90;**

- sub 1 – p. T - cortile - via Cimitero.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201:**

- sub 10 - cat. A/10 – cl. U - vani 5 – Sup. cat. 127 mq - p. S1-T – vicolo B.

**Crivelli n. 6 – R.E. 1.265,32;**

- sub 11 - cat. C/1 – cl. 3 - 53 mq - p. T – vicolo B. Crivelli – R.E. 947,08.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841:**

- sub 46 - cat. C/1 – cl. 3 - 83 mq – Sup. cat. 106 mq - p. S1-T - via

**Scapacchiò Ovest n. 39 – R.E. 1.483,16.**

Prima di proseguire con la descrizione dettagliata dei beni sopraelencati, si ritiene utile individuare **n. 5 Lotti di vendita**, secondo un criterio puramente logico, legato sia alla diversa dislocazione di alcuni degli immobili, sia ad un criterio di mercato, che favorisce attualmente le vendite di immobili di piccole e medie dimensioni.

Pertanto, si ritiene di individuare i seguenti Lotti:

- **LOTTO N. 1:** Ristorante di cui alla particella 188 sub 3 del Fg. 5;
- **LOTTO N. 2:** Unità abitativa di cui alle particelle 188 sub 2 e sub 4 del Fg. 5;
- **LOTTO N. 3:** Unità commerciale di cui alla particella 201 sub 10 del Fg. 5;
- **LOTTO N. 4:** Unità commerciale di cui alla particella 201 sub 11 del Fg. 5;
- **LOTTO N. 5:** Unità commerciale di cui alla particella 841 sub 46 del Fg. 10.



**LOTTO DI VENDITA N. 1**  
**BENE IN SACCOLONGO (PD) VICOLO B. CRIVELLI N. 1**  
**Foglio 5 - Part. 188 - sub 3**

**1.3 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):**

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei sig.ri

dei seguenti beni identificati al:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188:**

**- sub. 3 - cat. C/1 – 154 mq - p. S1-T – vicolo B. Crivelli.**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 04/05/2022 e 09/05/2022), che risultano:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188:**

**- sub. 3 - cat. C/1 – cl. 2 - 154 mq – Sup. cat. 244 mq - p. S1-T – vicolo B. Crivelli n. 1 – R.E. 2.362,17;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 04/09/2019 pratica n. PD0207521 in atti dal 04/09/2019 Variazione di Toponomastica d'Ufficio (n. 143922.1/2019);*

- *Variazione del 03/08/2016 pratica n. PD01226717 in atti dal 03/08/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 50907.1/2016);*

- *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie;*

- *Variazione del 22/08/2014 pratica n. PD0188680 in atti dal 22/08/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 149798.1/2014).*

I beni insistono sul terreno identificato catastalmente:

**C.T.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 – mapp 188 - Ente Urbano - are 09.55,**





a seguito delle seguenti variazioni:

- *Tipo Mappale del 12/05/1997 in atti dal 21/03/1998 (n. 55919.506/1987);*
- *Frazionamento in atti dal 06/05/1989 (n. 224885).*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 3 (ristorante)** al piano terra prospetta su tutti i lati sul cortile comune (sub 1);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 188 C.T.** confina a sud-ovest con il mappale 189 (parcheggio pubblico), a nord-ovest con il mappale 68, a nord-est con il mappale 192 ed a sud-est con il mappale 193 (Vicolo Crivelli). In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 17/04/1987.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso ristorante situata al piano terra e piano interrato, ad uso magazzino, di un fabbricato con tipologia "a blocco", sita nel Comune di Saccolongo (PD) in vicolo B. Crivelli n. 1, frazione di Creola.

Dell'unità fa parte anche, pro quota, il cortile comune (sub 1).

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da vicolo Crivelli, strada comunale a fondo cieco, a doppio senso di marcia, con marciapiedi su ambo i lati e priva di parcheggi pubblici.

Il vicolo Crivelli è una strada laterale di Via Cimitero, strada di collegamento tra la frazione di Creola ed il centro di Saccolongo.

La zona è prevalentemente ad uso residenziale e commerciale, a ridosso di una zona agricola; i principali servizi pubblici e privati (scuole, parrocchia, servizi commerciali ecc.) si trovano nel centro di Saccolongo a circa 1,5 km.

Il fabbricato a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura portante del fabbricato è del tipo mista con opere in c.a. e muratura portante in blocchi di laterizio da 25 cm, intonacata e tinteggiata di colore bianco.

Il tetto è a padiglione con copertura in tegole finto coppo.



Il ristorante è costituito:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml. 2,10: da un magazzino ed un locale di sgombero;

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 3,50: un locale ristorante-pizzeria, una cucina, un locale ristorante e locali di servizio (wc, spogliatoio) raggiungibili da una rampa interna. Esternamente sono presenti un portico e uno spazio a pergolato con struttura in alluminio e tende di copertura.

Si tratta di un'unità immobiliare il cui stato manutentivo è sufficiente così come quello dell'intero fabbricato, con finiture risalenti al periodo di costruzione, anno 1985, ma che necessita di opere di manutenzione.

#### TABELLA SUPERFICI LOTTO N. 1

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
<b>Piano Interrato (h 2,10)</b>				
Magazzino	79,23	0,60	-	Sufficienti
Sgombero	11,50	0,60	-	“
<b>Piano Terra (h 3,50)</b>				
Portico	12,50	0,30	Sud-est-ovest	“
Bar – Pizzeria	108,55	1		“
Cucina	38,17	1	Sud-ovest	“
Ristorante	30,16	1	Sud-est	“
Corridoio	3,30	1	-	“
Spogliatoio	3,60	1	Nord-ovest	“
Wc	2,34	1	Nord-ovest	“
Anti	3,75	1	-	“
Wc	1,56	1	Nord-ovest	“



Wc	1,56	1	Nord-ovest	“
<b>Totale complessivo</b>	<b>296,22</b>			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto comunali, pertanto, potrebbero subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** **mq. 296,22**
- **Superficie Lorda complessiva:** **mq. 297,50**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

**Fabbricato:**

- Esterno: lo spazio a portico e sotto il pergolato è pavimentato in piastrelle di ceramica ad imitazione del cotto; il marciapiede e lo spazio di accesso carrabile sono pavimentati con betonella.

Sono presenti vasche con arbusti e alcune piante.

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore bianco.

**Ristorante:**

- Protezioni esterne: non sono presenti protezioni esterne; il portone d'ingresso è in alluminio elettro-colorato nero, del tipo a battente.

- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti metallici di colore nero, con vetrocamera e maniglie in alluminio come il serramento. Sono presenti maniglioni in acciaio per uscite di emergenza al piano terra.

- Soglie e davanzali: sono in granito rosa-beta.

- Infissi Interni: le porte sono in legno, con apertura a battente.

- Pavimentazione Interna: tutta l'unità è pavimentata in piastrelle di ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semi



lavabile di colore bianco; il rivestimento a parete dei bagni (h ml 1,50) è in ceramica così come quello della cucina.

#### **Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia a condensazione posta nel locale di sgombero nel piano interrato, di marca IMMERGAS, mod. Nuova Sirio; è presente un termostato ambiente.
- Impianto citofonico: non presente.
- Luci d'emergenza: presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: è presente.
- Classe energetica unità: dall'APE emesso in data 01/08/2016 l'unità risulta in **Classe G**

#### **1.4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)**

L'unità immobiliare, di cui alla particella 188 sub 3, come accertato in sede di sopralluogo, è occupata dalla ditta a seguito di **Contratto di Locazione Commerciale in data 02/08/2016**, antecedente quindi alla data del pignoramento, registrato a Padova con il n. Serie 3T in data 03/08/2016, per la durata di anni sei + sei a partire dal 01/08/2016.

Il canone annuale di locazione, pattuito inizialmente in € 8.400,00 pari ad €/mese 700,00, è stato modificato tra le parti in data 28/07/2017 in € 6.000,00 annui, corrispondenti ad €/mese 500,00.

Tale Atto Modificativo non risulta registrato.

La sottoscritta ritiene che tale canone sia **congruo** rispetto ai prezzi correnti di mercato nella zona e allo stato di conservazione dell'immobile.

#### **1.5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)**

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esiste alcuna formalità che resterà a carico dell'acquirente.**



## 1.6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 51452/13901 del 27/10/2005**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 26/10/2005, Notaio Federico Basile di Padova, rep. n. 16499, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 25649/5260 del 01/07/2011**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 28/06/2011, Notaio Gabriele Corciulo di Padova, rep. n. 63522, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 2798/364 del 24/01/2012**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 20/01/2012, Notaio Gabriele Corciulo di Padova, rep. n. 64156, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco (PD), con sede in Piove di Sacco (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30238/5549 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:



**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30239/5550 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 5901/980 del 14/02/2018**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova, in data 08/02/2018, rep. n. 973, a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco con sede in Sant'Elena (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Pignoramento: N. gen./part. 50222/33251 del 24/11/2021**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 14/10/2021, rep. n. 4457, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

\*\*\*\*\*

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto:

- a



in forza di "Denuncia di Successione" presso l'Ufficio del registro di Padova del 18/07/2008, rep. n. 1154/2008/8, trascritto a Padova in data 02/10/2008 ai nn. Gen./part. 42779/25143, da

per la **quota di**

**1/1**, deceduto in data 23/07/2007.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto notarile di "Accettazione Tacita di Eredità" del Notaio Loris Camporese del 28/11/2007, rep. n. 69942, trascritto a Padova in data 04/12/2007 ai nn. Gen./part. 62121/32613.

Precedenti proprietà:

-

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, in forza di:

- "Atto di Identificazione Catastale" in data 25/08/1998, rep. n. 91553, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 03/09/1998 ai nn. Gen./part. 24607/16485, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 - part. 841 sub 46;

- "Atto di Permuta" in data 05/06/1996, rep. n. 87976, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 21/06/1996 ai nn. Gen./part. 14221/10243, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 115 sub 1, riportato al NCT: Fg. 10 - part. 115, fabbricato demolito sulla cui area di risulta è stato costituito l'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 - part. 841 sub 46;

"Atto di Compravendita" in data 04/12/1981, rep. n. 14041, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 05/12/1981 ai nn. Gen./part. 21953/17032, relativo all'immobile riportato al NCT: Fg. 5 - part. 111, soppresso che genera l'ente urbano riportato al NCT: FG. 5 - part. 201 e l'ente urbano riportato al NCT: Fg. 5 - part. 188 su cui risultano costituiti gli immobili C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4



e sub 1 e Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

### 1.7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

In sede del sopraluogo, effettuato in data 31/05/2022, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 588/85**, prot. n. 3186, rilasciato in data 13/05/1985 per la "Costruzione di un Fabbricato ad uso Commerciale (pizzeria) e Residenziale" al sig.
- **Autorizzazione di Variante per Opere in Corso n. 588/85**, prot. n. 1272, rilasciata in data 15/04/1987 per la "Variante in c.o., forometrica e distributiva" al sig.
- **Permesso di Abitabilità n. 588/85, rilasciato** in data 09/06/1988, al sig.

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 188 del Foglio 5 del C.T. del Comune di Saccolongo (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, Elaborato T.03°, ricade in:

- Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "C1 – Residenziale di completamento" normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche Operative;
- All'interno del Centro Urbano L.R. 50/2012, normata dall'art. 33;
- In Area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 normata dall'art. 55.

Per il caso in esame, trattandosi di unità esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. E' anche ammesso un ampliamento pari a mc. 150.

Si fa presente che il rilascio di Permessi di costruire e l'assenso di SCIA sono subordinati all'Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune, con esclusione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.





### 1.8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di soggetti estranei.

### 1.9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

### 1.10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Il lotto **non fa parte** di un **edificio condominiale**.

### 1.11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta ha deciso di adottare il “**Metodo sintetico di stima**”, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Saccolongo (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti



riduzioni:

- Disbrigo, magazzino e sgombero: 0,60
- Portico: 0,30

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 297,50**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Saccolongo (PD) e condizione manutentiva, si assegna il seguente valore:

- Valore unitario att. commerciale: **€/mq. 800,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 297,50 x €/mq. 800,00 = **€ 238.000,00**

Valore che, considerata la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%, diviene:

**€ 238.000,00 - € 35.700,00 = € 202.300,00**

che viene arrotondato in:

**€ 202.000,00 (euro duecento due mila/00)**

### **1.12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)**

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

### **1.13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)**

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto e copia dell'A.P.E., mentre non verrà allegato il C.D.U. in quanto non acquisito.



**LOTTO DI VENDITA N. 2**  
**BENE IN SACCOLONGO (PD) VIA B. CRIVELLI N. 3**  
**Foglio 5 - Part. 188 - sub 2 e sub 4**

**2.3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):**

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei sig.ri

dei seguenti beni identificati al:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188:**

- **sub 2 - cat. C/6 – 11 mq - p. S1 - vicolo B. Crivelli;**

- **sub 4 - cat. A/2 - vani 6,5 - p. 1-2 – vicolo B. Crivelli n. 3.**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 04/05/2022 e 09/05/2022), che risultano:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188:**

- **sub 2 - cat. C/6 – cl. 1 - 11 mq - p. S1 - vicolo B. Crivelli n. 3 - R.E. 17,04;**

- **sub 4 - cat. A/2 – cl. 2 – vani 6,5 - Sup. cat. 130 mq - p. 1-2 – vicolo B. Crivelli n. 3 – Rendita € 553,90;**

a seguito delle seguenti variazioni:

Per la part. sub 2:

- *Variazione Toponomastica del 04/09/2019 pratica n. PD0207520 in atti dal 04/09/2019 Variazione di Toponomastica d'Ufficio (n. 143921.1/2019);*

- *Variazione del 22/08/2014 pratica n. PD0188679 in atti dal 22/08/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 149797.1/2014);*

- *Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro Tariffario;*

- *Classamento Automatico del 17/04/1987 in atti dal 05/09/1990 (n.*



10226/1987).

Per la part. sub 4:

- *Variazione Toponomastica del 04/09/2019 pratica n. PD0207525 in atti dal 04/09/2019 Variazione di Toponomastica d'Ufficio (n. 143925.1/2019);*
- *Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro Tariffario;*
- *Classamento Automatico del 17/04/1987 in atti dal 05/09/1990 (n. 10226/1987).*

I beni insistono sul terreno identificato catastalmente:

**C.T.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - mapp. 188 - Ente Urbano - are 09.55,**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Tipo Mappale del 12/05/1997 in atti dal 21/03/1998 (n. 55919.506/1987);*
- *Frazionamento in atti dal 06/05/1989 (n. 224885).*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 2 (garage)** al piano interrato prospetta sul lato nord-est sul cortile ad uso comune (sub 1) e confina sui lati sud-ovest e sud-est con il sub 3 (stessa ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al sub 4 (appartamento)** al piano primo e secondo prospetta sui lati nord-ovest, nord-est e sud-est sul cortile comune (sub 1);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 188 C.T.** confina a sud-ovest con il mappale 189 (parcheggio pubblico), a nord-ovest con il mappale 68, a nord-est con il mappale 192 ed a sud-est con il mappale 193 (Vicolo Crivelli). In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 17/04/1987.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso appartamento situata al piano terra, primo e secondo di un fabbricato con tipologia "a blocco", sita nel Comune di Saccolongo (PD) in vicolo B. Crivelli n. 3, frazione di Creola.

Dell'unità fa parte anche un garage posto al piano interrato del fabbricato



nonché, pro quota, il cortile comune (sub. 1).

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da vicolo Crivelli, strada comunale a fondo cieco, a doppio senso di marcia, con marciapiedi su ambo i lati e priva di parcheggi pubblici.

Il vicolo Crivelli è una strada laterale di Via Cimitero, strada di collegamento tra la frazione di Creola ed il centro di Saccolongo.

La zona è prevalentemente ad uso residenziale e commerciale, a ridosso di una zona agricola; i principali servizi pubblici e privati (scuole, parrocchia, servizi commerciali ecc.) si trovano nel centro di Saccolongo a circa 1,5 km.

Il fabbricato a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura portante del fabbricato è del tipo mista con opere in c.a. e muratura portante in blocchi di laterizio da 25 cm, intonacata e tinteggiata di colore bianco.

Il tetto è a due falde con copertura in tegole finto coppo.

L'unità abitativa è costituita:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml. 2,10 da un garage;
- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 4,70 da un ingresso con scala di accesso al piano primo;
- al piano primo, di altezza pari a ml. 2,70, da un soggiorno con n. 2 poggiali, un ripostiglio, una cucina con poggiolo, un disimpegno notte, un bagno finestrato completo di doccia, sanitari, lavello, attacco lavatrice, boiler, un bagno finestrato con lavello, vasca e sanitari, n. 3 camere da letto e n. 2 poggiali.

Si tratta di un'unità il cui stato manutentivo è sufficiente così come quello dell'intero fabbricato, ma che necessita comunque di opere di manutenzione.

#### TABELLA SUPERFICI LOTTO N. 2

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superfici calpestabili mq.</b>	<b>Coefficiente di riduzione</b>	<b>Esposizione solare</b>	<b>Condizioni manutentive</b>
---------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	-------------------------------



<b>Piano Interrato (h 2,10)</b>				
Garage	14,75	0,60	Nord-est	Sufficiente
<b>Piano Terra (h 4,70)</b>				
Ingresso	4,00	1	Nord-ovest	“
<b>Piano primo (h. 2,70)</b>				
Soggiorno	33,76	1	Sud-ovest Sud-est	“
Poggiolo	8,00	0,30	Sud-ovest	“
Poggiolo	5,20	0,30	Sud-est	“
Cucina	12,73	1	Nord-ovest	“”
Poggiolo	3,60	0,30	Nord-ovest	“
Ripostiglio	2,10	1	---	“
Disimpegno	6,48	1	---	“
Bagno	6,38	1	Nord-ovest	“”
Camera	11,60	1	Nord-ovest	“
Poggiolo	4,80	0,30	Nord-ovest	“
Camera	11,60	1	Nord-est	“
Camera	16,00	1	sud-est	“
Poggiolo	5,00	0,30	Sud-est	“
Bagno	5,70	1	Sud-est	“
<b>Totale complessivo</b>	<b>151,70</b>			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto comunali, pertanto, potrebbero subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata dagli elaborati comunali.



Riepilogo Superfici:

- <b>Superficie Calpestabile complessiva:</b>	<b>mq. 151,70</b>
- <b>Superficie Lorda complessiva:</b>	<b>mq. 137,14</b>

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

**Fabbricato:**

- Esterno: l'accesso pedonale e carrabile e lo spazio a manovra sono pavimentati in piastrelle di betonella; parte del cortile è erborato in mediocre stato manutentivo. Sono presenti alcune piante.

La recinzione lungo via Crivelli e lungo il confine nord-est è in ringhiera metallica verniciata di colore bianco così come i cancelli pedonale e carraio. Lungo il confine nord-ovest è presente una recinzione in rete plastificata su stanti metallici.

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore bianco.

- Scala: la scala esterna è in muratura rivestita con mattoni di klinker; la scala interna è rivestita in lastre di granito rosa beta, con corrimano in legno.

**Appartamento:**

- Protezioni esterne: le finestre sono protette da tapparelle in pvc di colore grigio chiaro ad apertura manuale; il portoncino d'ingresso al piano rialzato è protetto da inferriata.

- Infissi Esterni: il portone d'ingresso al piano rialzato è in alluminio elettro colorato di colore nero con vetro antisfondamento; il portoncino d'ingresso al piano primo è in legno non blindato. Il portone del garage è in alluminio con apertura manuale basculante.

Le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno, con vetrocamera e maniglie in ottone, in mediocre stato manutentivo.

- Soglie e davanzali: sono in granito rosa beta.

- Infissi Interni: le porte sono in legno tipo noce, con maniglie in ottone.

- Pavimentazione Interna: tutta la zona giorno, la cucina e il disimpegno notte sono pavimentati in piastrelle di granito; le camere sono pavimentate



con parquet di legno di rovere a quadrotti; i bagni sono pavimentati in ceramica. Il garage è pavimentato in ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semi lavabile di colore bianco; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica a tutta altezza così come quello dell'angolo cottura.

- Terrazze: pavimentati in klinker di colore grigio; i parapetti hanno parte in laterizio intonacato e tinteggiato di colore bianco e parte in ringhiera metallica.

### **Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio.

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia in armadio esterno (sul pogggiolo) di marca Ferroli, con radiatori a piastra in acciaio. E' presente un bollitore per acqua calda sanitaria di marca Ariston nel bagno.

- Impianto citofonico: è presente.

- Luci d'emergenza: non presenti.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: sono presenti due split, uno in zona giorno e uno nel corridoio notte.

- **Classe energetica unità:** dall'APE emesso in data 28/10/2014 l'unità risulta in Classe F, con prestazione energetica globale pari a 205,07 kwh/mq anno.

### **Garage:**

- Pavimentazione Interna: sia la corsia di manovra e sia i garage sono pavimentati in ceramica;

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semi lavabile di colore bianco.

- Portone: è in lamiera con apertura basculante.

## **2.4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)**

Le unità immobiliari, di cui alle particelle 188 sub 4 e sub 2, come accertato in sede di sopralluogo, sono occupate dai sig.ri





a seguito di **Contratto di Locazione in data 16/04/2014**, antecedente quindi alla data del pignoramento, registrato a Padova con il n. Serie 3T in data 24/04/2014, per la durata di anni quattro rinnovabili per altri quattro anni, a partire dal 01/05/2014 fino al 30/04/2018.

Tale contratto risulta rinnovato per altri quattro anni e quindi fino alla data del 30/04/2026, come da Comunicazione di Proroga acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate in data 21/04/2022.

Il canone annuale di locazione è pattuito in € 6.000,00 pari ad €/mese 500,00; la sottoscritta ritiene che tale canone sia **congruo** rispetto ai prezzi correnti di mercato nella zona.

## **2.5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)**

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esiste alcuna formalità che resterà a carico dell'acquirente.**

## **2.6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)**

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 51452/13901 del 27/10/2005**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 26/10/2005, Notaio Federico Basile di Padova, rep. n. 16499, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1. -**

**Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 25649/5260 del 01/07/2011**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 28/06/2011, Notaio Gabriele



Corciulo di Padova, rep. n. 63522, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 2798/364 del 24/01/2012**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 20/01/2012, Notaio Gabriele Corciulo di Padova, rep. n. 64156, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco (PD), con sede in Piove di Sacco (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30238/5549 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30239/5550 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 5901/980 del 14/02/2018**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova, in data 08/02/2018, rep. n. 973, a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco con sede in Sant'Elena (PD), c.f.: 00311340285.



L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Pignoramento: N. gen./part. 50222/33251 del 24/11/2021**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 14/10/2021, rep. n. 4457, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

\*\*\*\*\*

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto:

- a

in forza di "*Denuncia di Successione*"

presso l'Ufficio del registro di Padova del 18/07/2008, rep. n.

1154/2008/8, trascritto a Padova in data 02/10/2008 ai nn. Gen./part.

42779/25143, da

per la **quota di 1/1**, deceduto in data

23/07/2007.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto notarile di "*Accettazione Tacita di Eredità*" del Notaio Loris Camporese del 28/11/2007, rep. n. 69942, trascritto a Padova in data 04/12/2007 ai nn. Gen./part. 62121/32613.

Precedenti proprietà:

-

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, in forza di:



- "Atto di Identificazione Catastale" in data 25/08/1998, rep. n. 91553, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 03/09/1998 ai nn. Gen./part. 24607/16485, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 – part. 841 sub 46;

- "Atto di Permuta" in data 05/06/1996, rep. n. 87976, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 21/06/1996 ai nn. Gen./part. 14221/10243, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 115 sub 1, riportato al NCT: Fg. 10 – part. 115, fabbricato demolito sulla cui area di risulta è stato costituito l'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 – part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 – part. 841 sub 46;

"Atto di Compravendita" in data 04/12/1981, rep. n. 14041, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 05/12/1981 ai nn. Gen./part. 21953/17032, relativo all'immobile riportato al NCT: Fg. 5 - part. 111, soppresso che genera l'ente urbano riportato al NCT: FG. 5 – part. 201 e l'ente urbano riportato al NCT: Fg. 5 – part. 188 su cui risultano costituiti gli immobili C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1 e Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

## 2.7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

In sede del sopralluogo, effettuato in data 31/05/2022, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 588/85**, prot. n. 3186, rilasciato in data 13/05/1985 per la "Costruzione di un Fabbricato ad uso Commerciale (pizzeria) e Residenziale" al sig.
- **Autorizzazione di Variante per Opere in Corso n. 588/85**, prot. n. 1272, rilasciata in data 15/04/1987 per la "Variante in c.o., forometrica e distributiva" al sig.
- **Permesso di Abitabilità n. 588/85, rilasciato** in data 09/06/1988, al sig.

\*\*\*\*\*



Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 188 del Foglio 5 del C.T. del Comune di Saccolongo (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, Elaborato T.03°, ricade in:

- Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "C1 - Residenziale di completamento" normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche Operative;
- All'interno del Centro Urbano L.R. 50/2012, normata dall'art. 33;
- In Area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 normata dall'art. 55.

Per il caso in esame, trattandosi di unità esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. E' anche ammesso un ampliamento pari a mc. 150.

Si fa presente che il rilascio di Permessi di costruire e l'assenso di SCIA sono subordinati all'Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune, con esclusione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

## 2.8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di soggetti estranei.

## 2.9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

## 2.10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Il lotto **non fa parte** di un **edificio condominiale**.

## 2.11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle



caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta ha deciso di adottare il **“Metodo sintetico di stima”**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Saccolongo (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Poggioli: 0,30
- Garage: 0,60

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 137,14**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Saccolongo (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario appartamento: **€/mq. 900,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 137,14 \times \text{€/mq. } 900,00 = \mathbf{€ 123.426,00}$$

Valore che, considerata la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%, diviene:

$$\mathbf{€ 123.426,00 - € 12.342,60 = € 111.083,40}$$



che viene arrotondato in:

€ 111.000,00 (euro cento undici mila/00)

#### 2.12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

#### 2.13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto e copia dell'A.P.E., mentre non verrà allegato il C.D.U. in quanto non acquisito.



**LOTTO DI VENDITA N. 3**  
**BENE IN SACCOLONGO (PD) VIA B. CRIVELLI N. 6**  
**Foglio 5 - Part. 201 sub 10**

**3.3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):**

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei sig.ri

dei seguenti beni identificati al:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201:**

**- sub 10 - cat. A/10 - vani 5 - p. S1-T – vicolo B. Crivelli n. 6;**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visura datata 04/05/2022), che risultano:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201:**

**- sub 10 - cat. A/10 – cl. U - vani 5 – Sup. cat. 127 mq - p. S1-T – vicolo B. Crivelli n. 6 – R.E. 1.265,32;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 04/09/2019 pratica n. PD0207611 in atti dal 04/09/2019 Variazione di Toponomastica d'Ufficio (n. 143979.1/2019);*

- *Variazione Toponomastica del 03/09/2014 pratica n. PD0197822 in atti dal 03/09/2014 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 156653.1/2014);*

- *Variazione del 22/08/2014 pratica n. PD0188689 in atti dal 22/08/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 149807.1/2014).*

I beni insistono sul terreno identificato catastalmente:

**C.T.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - mapp. 201 – EU. - are 08.95,**





a seguito delle seguenti variazioni:

- *Tipo Mappale del 22/07/2003 pratica n. 52265 in atti dal 22/07/2003 (n. 15955.1/2003);*
- *Frazionamento in atti dal 07/05/1992 (n. 99.1/1989;*
- *Frazionamento in atti dal 06/05/1989 (n. 82787);*
- *Frazionamento in atti dal 06/05/1989 (n. 224885).*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 10 (ufficio)** al piano terra prospetta a nord-ovest, a sud-est ed in parte a sud-ovest su spazi comuni e confina a nord-est con il sub 3 (altra ditta) ed in parte a sud-ovest con il vano scala comune (sub 6);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 201 C.T.** confina a sud-ovest con il mappale 195 (parcheggio pubblico), a nord-ovest con il mappale 193 (Vicolo Crivelli), a nord-est con il mappale 111 ed a sud-est con il mappale 138.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 20/06/1990.

Il **"Lotto di Vendita"** consiste in un'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terra e piano interrato, ad uso magazzino, di un fabbricato con tipologia "a blocco", sita nel Comune di Saccolongo (PD) in vicolo B. Crivelli n. 6, frazione di Creola.

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da vicolo Crivelli, strada comunale a fondo cieco, a doppio senso di marcia, con marciapiedi su ambo i lati e priva di parcheggi pubblici.

Il vicolo Crivelli è una strada laterale di Via Cimitero, strada di collegamento tra la frazione di Creola ed il centro di Saccolongo.

La zona è prevalentemente ad uso residenziale e commerciale, a ridosso di una zona agricola; i principali servizi pubblici e privati (scuole, parrocchia, servizi commerciali ecc.) si trovano nel centro di Saccolongo a circa 1,5 km.

Il fabbricato a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano



interrato.

La struttura portante del fabbricato è del tipo mista con opere in c.a. e muratura portante in blocchi di laterizio da 25 cm, intonacata e tinteggiata di colore giallo al piano terra e bianco al piano primo.

Il tetto è a padiglione con copertura in tegole finto coppo.

L'unità è costituita:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml. 2,20: da un magazzino;
- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 3,00: da un ingresso, n. 4 locali ad uso ufficio e un locale di servizio (wc) completo di lavabo e sanitari.

Si tratta di un'unità il cui stato manutentivo è insufficiente.

**TABELLA SUPERFICI LOTTO N. 3**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superfici calpestabili mq.</b>	<b>Coefficiente di riduzione</b>	<b>Esposizione solare</b>	<b>Condizioni manutentive</b>
<b>Piano Interrato (h 2,20)</b>				
Magazzino	50,00	0,60	-	Insufficienti
<b>Piano Terra (h3,00)</b>				
Ingresso	9,86	1	Nord-ovest	“
Disimpegno	5,00	1	-	“
Ufficio	18,26	1	Nord-ovest	“
Ufficio	17,24	1	Sud-est	“
Ufficio	10,20	1	Sud-est	“
Anti	2,00	1	-	“
Wc	2,89	1	Sud-est	“
ufficio	11,90	1	Nord-ovest	“
<b>Totale complessivo</b>	<b>127,35</b>			



Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto comunali, pertanto, potrebbero subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- <b>Superficie Calpestabile complessiva:</b>	<b>mq. 127,35</b>
- <b>Superficie Lorda complessiva:</b>	<b>mq. 129,80</b>

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

**Fabbricato:**

- Esterno: lo spazio esterno a parcheggio pubblico è pavimentato in masselli di cls; il portico comune è in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro.
- Facciate Esterne: il piano terra del fabbricato si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore giallo chiaro.

**Unità direzionale:**

- Protezioni esterne: non sono presenti protezioni esterne.
  - Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in alluminio elettro-colorato di colore nero, con vetrocamera e maniglie in alluminio.
  - Soglie e davanzali: sono in granito rosa beta.
  - Infissi Interni: le porte sono tamburate in legno con maniglie in ottone.
  - Pavimentazione Interna: tutto l'unità al piano terra e interrato è pavimentata in piastrelle di ceramica, come la scala interna.
  - Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semi lavabile di colore bianco; il rivestimento a parete del bagno è in ceramica.
- Tutte le finiture sono da rifare.

**Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, ma non è presente la caldaia, prevista nell'anti bagno; gli elementi riscaldanti sono rappresentati da mobiletti ventilconvettori.



- Impianto citofonico: è presente.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: non presente.
- **Classe energetica unità:** dall'APE emesso in data 13/03/2014 l'unità risulta in Classe G.

### 3.4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

L'unità immobiliare, di cui alla particella 201 sub 10, come accertato in sede di sopralluogo, **è libera.**

### 3.5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esiste alcuna formalità che resterà a carico dell'acquirente.**

### 3.6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 11569/2360 del 30/03/2009**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 27/03/2009, Notaio Loris Camporese di Padova, rep. n. 72568, a favore di Veneto Banca Spa, con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 04167010265.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10** e sub 11

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 2798/364 del 24/01/2012**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 20/01/2012, Notaio Gabriele Corciulo di



Padova, rep. n. 64156, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco (PD), con sede in Piove di Sacco (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10** e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30238/5549 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10** e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30239/5550 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10** e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 5901/980 del 14/02/2018**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova, in data 08/02/2018, rep. n. 973, a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco con sede in Sant'Elena (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10** e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Pignoramento: N. gen./part. 50222/33251 del 24/11/2021**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in



data 14/10/2021, rep. n. 4457, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10** e sub 11.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

\*\*\*\*\*

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto:

- a

in forza di "*Denuncia di Successione*"

presso l'Ufficio del registro di Padova del 18/07/2008, rep. n.

1154/2008/8, trascritto a Padova in data 02/10/2008 ai nn. Gen./part.

42779/25143, da

per la **quota di 1/1**, deceduto in data

23/07/2007.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto notarile di "*Accettazione Tacita di Eredità*" del Notaio Loris Camporese del 28/11/2007, rep. n. 69942, trascritto a Padova in data 04/12/2007 ai nn. Gen./part. 62121/32613.

Precedenti proprietà:

-

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, in forza di:

- "*Atto di Identificazione Catastale*" in data 25/08/1998, rep. n. 91553, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 03/09/1998 ai nn. Gen./part. 24607/16485, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 - part. 841 sub 46;

- "*Atto di Permuta*" in data 05/06/1996, rep. n. 87976, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 21/06/1996 ai nn. Gen./part.



14221/10243, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 115 sub 1, riportato al NCT: Fg. 10 – part. 115, fabbricato demolito sulla cui area di risulta è stato costituito l'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 – part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 – part. 841 sub 46;

“Atto di Compravendita” in data 04/12/1981, rep. n. 14041, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 05/12/1981 ai nn. Gen./part. 21953/17032, relativo all'immobile riportato al NCT: Fg. 5 - part. 111, soppresso che genera l'ente urbano riportato al NCT: FG. 5 – part. 201 e l'ente urbano riportato al NCT: Fg. 5 – part. 188 su cui risultano costituiti gli immobili C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1 e Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

### 3.7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

In sede del sopralluogo, effettuato in data 31/05/2022, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 1486**, prot. n. 8809, rilasciato in data 01/09/1998 per la “Ristrutturazione Interna e Cambio di Destinazione d'Uso da Commerciale a Direzionale – Unità Fabbr. Abitativo/Direzionale” al sig.
- **Permesso di Agibilità prot. n. 9649**, rilasciato in data 28/09/1998 al sig.

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 201 del Foglio 5 del C.T. del Comune di Saccolongo (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, Elaborato T.03°, ricade in:

- Zona Territoriale Omogenea (ZTO) “C1 – Residenziale di completamento” normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche Operative;
- All'interno del Centro Urbano L.R. 50/2012, normata dall'art. 33;
- In Area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 normata dall'art. 55.

Per il caso in esame, trattandosi di unità esistente, possono sempre essere



realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. E' anche ammesso un ampliamento pari a mc. 150.

Si fa presente che il rilascio di Permessi di costruire e l'assenso di SCIA sono subordinati all'Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune, con esclusione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

### **3.8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)**

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di soggetti estranei.

### **3.9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)**

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

### **3.10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)**

Non sono state reperite le spese condominiali.

### **3.11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)**

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta ha deciso di adottare il **“Metodo sintetico di stima”**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Saccolongo (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:





- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Magazzino: 0,60

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 129,80**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Saccolongo (PD) e stato manutentivo, si assegna il seguente valore:

- Valore unitario unità direzionale: **€/mq. 800,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 129,80 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€ } 103.840,00$$

Valore che, considerata la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e l'assenza della caldaia, pari al 10%, diviene:

$$\text{€ } 103.840,00 - \text{€ } 10.384,00 = \text{€ } 93.456,00$$

che viene arrotondato in:

$$\text{€ } 93.400,00 \quad (\text{euro novantatré mila quattrocento/00})$$

### 3.12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

### 3.13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto e copia dell'A.P.E., mentre non verrà allegato il C.D.U. in quanto non acquisito.



**LOTTO DI VENDITA N. 4**  
**BENE IN SACCOLONGO (PD) VIA B. CRIVELLI**  
**Foglio 5 - Part. 201 sub 11**

**4.3 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):**

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei sig.ri

per **la quota di 2/9**, dei seguenti beni identificati al:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201:**

**- sub 11 - cat. C/1 – 53 mq - p. T – vicolo B. Crivelli.**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 04/05/2022), che risultano:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201:**

**- sub 11 - cat. C/1 – cl. 3 - 53 mq - p. T – vicolo B. Crivelli – R.E. 947,08.**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 03/09/2014 pratica n. PD0197823 in atti dal 03/09/2014 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 156654.1/2014);*

- *Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario.*

I beni insistono sul terreno identificato catastalmente:

**C.T.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - mapp. 201 - Ente Urbano - are 08.95;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Tipo Mappale del 22/07/2003 pratica n. 52265 in atti dal 22/07/2003 (n. 15955.1/2003);*



- Frazionamento in atti dal 07/05/1992 (n. 99.1/1989);
- Frazionamento in atti dal 06/05/1989 (n. 82787);
- Frazionamento in atti dal 06/05/1989 (n. 224885).

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 11 (negozi)** al piano terra prospetta a nord-ovest, a sud-est, a sud-ovest ed in parte a nord-est su spazi comuni e confina a nord-est, in parte, con il vano scala comune (sub 6);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 201 C.T.** confina a sud-ovest con il mappale 195 (parcheggio pubblico), a nord-ovest con il mappale 193 (Vicolo Crivelli), a nord-est con il mappale 111 ed a sud-est con il mappale 138.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **non conforme** relativamente alla denuncia, con relativa planimetria presentata in data 20/06/1990.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso commerciale (negozi) situata al piano terra di un fabbricato con tipologia "a blocco", sita nel Comune di Saccolongo (PD) in vicolo B. Crivelli, frazione di Creola.

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da vicolo Crivelli, strada comunale a fondo cieco, a doppio senso di marcia, con marciapiedi su ambo i lati e con parcheggi pubblici antistanti il fabbricato.

Il vicolo Crivelli è una strada laterale di Via Cimitero, strada di collegamento tra la frazione di Creola ed il centro di Saccolongo.

La zona è prevalentemente ad uso residenziale e commerciale, a ridosso di una zona agricola; i principali servizi pubblici e privati (scuole, parrocchia, servizi commerciali ecc.) si trovano nel centro di Saccolongo a circa 1,5 km.

Il fabbricato a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura portante del fabbricato è del tipo mista con opere in c.a. e muratura portante in blocchi di laterizio da 25 cm, intonacata e tinteggiata di colore giallo chiaro al piano terra e bianco al piano primo.

Il tetto è a padiglione con copertura in tegole finto coppo.



L'unità è costituita:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 3,00: da un locale negozio e locali di servizio (anti e wc).

Si tratta di un'unità il cui stato manutentivo è sufficiente così come quello dell'intero fabbricato.

**TABELLA SUPERFICI LOTTO N. 4**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superfici calpestabili mq.</b>	<b>Coefficiente di riduzione</b>	<b>Esposizione solare</b>	<b>Condizioni manutentive</b>
<b>Piano Terra (h3,00)</b>				
Sala d'attesa	11,24	1	Nord-ovest	Sufficienti
Studio 1	15,91	1	Sud-est	"
Studio 2	18,53	1	Nord-ovest-est	"
Spogliatoio	6,00	1	Sud-est	"
Anti	2,25	1	-	"
Wc	3,00	1	Sud-est	"
<b>Totale complessivo</b>	<b>56,93</b>			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso, che non corrispondono a quelle indicate nelle planimetrie catastali e di cui si riferirà nel cap. 4.7 della presente relazione, e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto comunali, pertanto, potrebbero subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** mq. **56,93**
- **Superficie Lorda complessiva:** mq. **67,86**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità



immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

**Fabbricato:**

- Esterno: lo spazio esterno a parcheggio pubblico è pavimentato in masselli di cls; il portico comune è in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro.
- Facciate Esterne: il piano terra del fabbricato si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore giallo chiaro.

**Negozi:**

- Protezioni esterne: non sono presenti protezioni esterne.
- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in alluminio elettrocolorato di colore nero, con vetrocamera e maniglie in alluminio.
- Soglie e davanzali: sono in granito rosa beta.
- Infissi Interni: le porte sono in legno laccate di colore bianco, con maniglie in alluminio.
- Pavimentazione Interna: tutto l'unità è pavimentata in piastrelle di ceramica.
- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semi lavabile di colore bianco; il rivestimento a parete del bagno è in ceramica.

**Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia di marca Tema, posizionata all'interno dell'unità; gli elementi riscaldanti sono rappresentati da mobiletti ventilconvettori.
- Impianto citofonico: è presente.
- Luci d'emergenza: presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: non presente.

**4.4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)**

L'unità immobiliare, di cui alla particella 201 sub 11, come accertato in sede di sopraluogo, **è libera.**

**4.5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE**



#### RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esiste alcuna formalità che resterà a carico dell'acquirente.**

#### 4.6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 11569/2360 del 30/03/2009**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 27/03/2009, Notaio Loris Camporese di Padova, rep. n. 72568, a favore di Veneto Banca Spa, con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 04167010265.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 2798/364 del 24/01/2012**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 20/01/2012, Notaio Gabriele Corciulo di Padova, rep. n. 64156, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco (PD), con sede in Piove di Sacco (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziarica: N. gen./part. 30238/5549 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.



**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30239/5550 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 5901/980 del 14/02/2018**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova, in data 08/02/2018, rep. n. 973, a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco con sede in Sant'Elena (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

- **Pignoramento: N. gen./part. 50222/33251 del 24/11/2021**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 14/10/2021, rep. n. 4457, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.**

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.

\*\*\*\*\*

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto:

- a



in forza di "Denuncia di Successione" presso l'Ufficio del registro di Padova del 18/07/2008, rep. n. 1154/2008/8, trascritto a Padova in data 02/10/2008 ai nn. Gen./part. 42779/25143, da

per la **quota di 1/1**, deceduto in data 23/07/2007.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto notarile di "Accettazione Tacita di Eredità" del Notaio Loris Camporese del 28/11/2007, rep. n. 69942, trascritto a Padova in data 04/12/2007 ai nn. Gen./part. 62121/32613.

Precedenti proprietà:

-

dell'intera proprietà, in forza di:

- "Atto di Identificazione Catastale" in data 25/08/1998, rep. n. 91553, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 03/09/1998 ai nn. Gen./part. 24607/16485, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 - part. 841 sub 46;

- "Atto di Permuta" in data 05/06/1996, rep. n. 87976, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 21/06/1996 ai nn. Gen./part. 14221/10243, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 115 sub 1, riportato al NCT: Fg. 10 - part. 115, fabbricato demolito sulla cui area di risulta è stato costituito l'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 - part. 841 sub 46;

"Atto di Compravendita" in data 04/12/1981, rep. n. 14041, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 05/12/1981 ai nn. Gen./part. 21953/17032, relativo all'immobile riportato al NCT: Fg. 5 - part. 111, soppresso che genera l'ente urbano riportato al NCT: FG. 5 - part. 201 e l'ente urbano riportato al NCT: Fg. 5 - part. 188 su cui risultano costituiti gli immobili C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1 e Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

#### **4.7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI**





#### DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

In sede del sopralluogo, effettuato in data 04/04/2022, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 1486**, prot. n. 8809, rilasciato in data 01/09/1998 per la "*Ristrutturazione Interna e Cambio di Destinazione d'Uso da Commerciale a Direzionale – Unità Fabbr. Abitativo/Direzionale*" al sig.
- **Permesso di Agibilità prot. n. 9649, rilasciato** in data 28/09/1998 al sig.

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 201 del Foglio 5 del C.T. del Comune di Saccolongo (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, Elaborato T.03°, ricade in:

- Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "C1 – Residenziale di completamento" normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche Operative;
- All'interno del Centro Urbano L.R. 50/2012, normata dall'art. 33;
- In Area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 normata dall'art. 55.

Per il caso in esame, trattandosi di unità esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. E' anche ammesso un ampliamento pari a mc. 150.

Si fa presente che il rilascio di Permessi di costruire e l'assenso di SCIA sono subordinati all'Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune, con esclusione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

#### 4.8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di soggetti estranei.



#### 4.9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

La **non conformità catastale** può essere sanata con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio della Planimetria conforme a quanto rilevato e a quanto autorizzato presso il Comune di Saccolongo con un costo complessivo pari a circa **€ 1.000,00**.

#### 4.10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Non sono state reperite.

#### 4.11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta ha deciso di adottare il "**Metodo sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Saccolongo (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà.



Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 67,86**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Saccolongo (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario appartamento: **€/mq. 800,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 67,86 x €/mq. 800,00 = **€ 54.288,00**

Valore che, considerata la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%, diviene:

**€ 54.288,00 - € 5.428,80 = € 48.859,20**

a cui va detratto il costo per la pratica catastale pari ad € 1.000,00, ottenendo un valore pari ad **€ 47.859,20**,

che viene arrotondato in:

**€ 47.800,00 (euro quarantasette mila ottocento/00)**

#### **4.12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)**

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

#### **4.13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)**

A termine della presente Relazione verranno allegare le **visure catastali** del lotto, mentre non verrà allegato il C.D.U. in quanto non acquisito e neppure l'A.P.E. in quanto non fornito.



**LOTTO DI VENDITA N. 5**  
**BENE IN SACCOLONGO (PD) VIA SCAPACCHIO' OVEST N. 39**  
**Foglio 10 - Part. 841 sub 46**

**5.3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):**

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei sig.ri

dei seguenti beni identificati al:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841:**

**- sub 46 - cat. C/1 – 83 mq - p. S1-T - via Scapacchiò Ovest n. 39.**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 04/05/2022 e 05/05/2022), che risultano:

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841:**

**- sub. 46 - cat. C/1 – cl. 3 - 83 mq – Sup. cat. 106 mq - p. S1-T - via Scapacchiò Ovest n. 39 – R.E. 1.483,16.**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie;*
- *Variazione Identificativi Per Allineamento Mappe del 23/07/2010 pratica n. PD0208336 in atti dal 23/07/2010 (n. 46277.1/2010);*
- *Variazione nel Classamento del 17/05/2010 pratica n. PD0137052 in atti dal 17/05/2010 Variazione di Classamento (n. 31882.1/2010);*
- *Variazione della Destinazione del 14/05/2009 pratica n. PD0157955 in atti dal 14/05/2009 Ufficio-Negoziato (n. 27866.1/2009);*
- *Variazione nel Classamento del 13/12/2001 pratica n. 413094 in atti dal 13/12/2001 Variazione di Classamento (n. 9160.1/2001).*



I beni insistono sul terreno identificato catastalmente:

**C.T.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - mapp. 841 - Ente Urbano - are 32.06,**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 23/07/2010 pratica n. PD0208335 in atti dal 23/07/2010 (n. 12469.1/2010);*

- *Tipo Mappale del 18/11/2003 Pratica n. 905 in atti dal 18/11/2003 (n. 31710.1/2003);*

- *Tipo Mappale del 12/05/1997 in atti dal 06/11/1998 (n. 2421.590/1996);*

- *Tipo Mappale del 12/05/1997 in atti dal 06/11/1987 (n. 2060.598/1996).*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub. 46 (negozi)** al piano terra prospetta a nord-est sul portico condominiale (sub 34) sui lati sud-est e nord-ovest sul cortile condominiale (sub 44) e confina a sud-ovest con il sub 12 (altra ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 841 C.T.** confina a sud-ovest con il mappale 556, a nord-ovest con i mappali 369 e 231, a nord-est con via Scapacchiò ed a sud-est con il mappale 1034.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 14/05/2009.

Il **"Lotto di Vendita"** consiste in un'unità immobiliare ad uso commerciale (pizzeria) situata al piano terra e piano interrato, ad uso deposito, di un fabbricato con tipologia "a corte", sita nel Comune di Saccolongo (PD) in via Scapacchiò n. 39.

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da via Scapacchiò, strada comunale, a doppio senso di marcia, con marciapiedi su ambo i lati e con presenza di parcheggi pubblici.

Via Scapacchiò è la strada di collegamento tra Selvazzano Dentro (PD) e Bastia di Rovolon (PD).

La zona è prevalentemente ad uso residenziale e commerciale; i principali servizi pubblici e privati (scuole, parrocchia, servizi commerciali ecc.) si



trovano nel centro di Saccolongo a circa 500 m.

Il fabbricato a livello altimetrico si eleva su n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiato in c.a. e muratura di tamponamento a cassetta in laterizio con interposto pannello isolante, intonacata e tinteggiata di colore giallo.

Il tetto è a padiglione con copertura in tegole.

L'unità è costituita:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml. 2,90: da un deposito-spogliatoio, da uno sbratta e da un ripostiglio;

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 3,00: da un locale pizzeria e da locali di servizio (anti e wc).

Si tratta di un'unità il cui stato manutentivo è discreto, così come quello del fabbricato.

#### TABELLA SUPERFICI LOTTO N. 5

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
<b>Piano Interrato (h 2,90)</b>				
Deposito-spogliatoio	50,00	0,60	-	Discrete
Sbratta	2,40	0,60	-	"
Ripostiglio	5,19	0,60	-	"
<b>Piano Terra (h3,00)</b>				
Pizzeria	52,02	1	Nord-est-ovest	"
Anti	2,65	1	-	"
Wc	3,15	1	-	"
<b>Totale complessivo</b>	<b>115,41</b>			



Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto comunali, pertanto, potrebbero subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è stata calcolata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- <b>Superficie Calpestabile complessiva:</b>	<b>mq. 115,41</b>
- <b>Superficie Lorda complessiva:</b>	<b>mq. 115,20</b>

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

**Fabbricato:**

- Esterno: Lo spazio manovra e di parcheggio pubblico è pavimentato parte in asfalto; il portico comune è pavimentato in piastrelle di ceramica.
- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore giallo.

**Negozi:**

- Protezioni esterne: è presente una tapparella in pvc colore grigio e una inferriata nel locale bagno.
- Infissi Esterni: le vetrature hanno profili in alluminio verniciato colore nero, così come le finestre e la porta di ingresso, con vetrocamera e maniglie in alluminio.
- Soglie e davanzali: sono in granito rosa beta.
- Infissi Interni: le porte sono in legno tipo noce con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: al piano terra il locale di ingresso è pavimentato con listello di legno; tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica. La scala è rivestita con lastre di granito rosa beta.
- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura lavabile di colore bianco; il rivestimento a parete del bagno è in ceramica così come quello della zona cottura.

**Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc color nero.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia interna



posta nell'antibagno di marca Baxi, con radiatore a piastra in acciaio ed è presente un termostato ambiente nel locale antibagno.

- Impianto citofonico: è presente.
- Luci d'emergenza: sono presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: è presente uno split nel locale pizzeria.

#### 5.4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

L'unità immobiliare, di cui alla particella 841 sub 46, come accertato in sede di sopraluogo, è occupata dalla sig.ra

a seguito di **Contratto di Locazione Commerciale in data 26/11/2012**, antecedente quindi alla data del pignoramento, registrato a Padova con il n. 14985 Serie 3T in data 27/12/2012, per la durata di anni sei rinnovabili, a partire dal 26/11/2012 fino al 25/11/2018.

**Tale contratto risulta rinnovato** per altri sei anni e quindi fino alla data del 25/11/2024, come da Comunicazione di Proroga acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate in data 13/10/2021.

Il canone annuale di locazione è pattuito in € 12.000,00 pari ad €/mese 1.000,00; la sottoscritta ritiene che tale canone sia **congruo** rispetto ai prezzi correnti di mercato nella zona.

#### 5.5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esiste alcuna formalità che resterà a carico dell'acquirente.**

#### 5.6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "*Certificato Notarile*" redatto dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio





Provinciale di Padova ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 11569/2360 del 30/03/2009**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 27/03/2009, Notaio Loris Camporese di Padova, rep. n. 72568, a favore di Veneto Banca Spa, con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 04167010265.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.**

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 2798/364 del 24/01/2012**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 20/01/2012, Notaio Gabriele Corciulo di Padova, rep. n. 64156, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco (PD), con sede in Piove di Sacco (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.**

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30238/5549 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.**

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 30239/5550 del 01/09/2016**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso, in data 26/10/2015, rep. n. 4606, a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV), c.f.: 00208740266.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.



**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.**

- **Ipoteca Giudiziaria: N. gen./part. 5901/980 del 14/02/2018**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova, in data 08/02/2018, rep. n. 973, a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco con sede in Sant'Elena (PD), c.f.: 00311340285.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.**

- **Pignoramento: N. gen./part. 50222/33251 del 24/11/2021**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 14/10/2021, rep. n. 4457, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1.

C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

**C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 10 - part. 841 sub 46.**

\*\*\*\*\*

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto:

-

in forza di "*Denuncia di Successione*" presso l'Ufficio del registro di Padova del 18/07/2008, rep. n. 1154/2008/8, trascritto a Padova in data 02/10/2008 ai nn. Gen./part. 42779/25143, da

per la **quota di 1/1**, deceduto in data 23/07/2007.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto notarile di "*Accettazione Tacita di Eredità*" del Notaio Loris Camporese del 28/11/2007,



rep. n. 69942, trascritto a Padova in data 04/12/2007 ai nn. Gen./part. 62121/32613.

Precedenti proprietà:

-

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, in forza di:

- "Atto di Identificazione Catastale" in data 25/08/1998, rep. n. 91553, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 03/09/1998 ai nn. Gen./part. 24607/16485, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 – part. 841 sub 46;

- "Atto di Permuta" in data 05/06/1996, rep. n. 87976, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 21/06/1996 ai nn. Gen./part. 14221/10243, relativo all'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 - part. 115 sub 1, riportato al NCT: Fg. 10 – part. 115, fabbricato demolito sulla cui area di risulta è stato costituito l'immobile riportato al NCEU: Fg. 10 – part. 220 sub 15, soppresso che genera l'immobile Fg. 10 – part. 841 sub 46;

"Atto di Compravendita" in data 04/12/1981, rep. n. 14041, Notaio Renato Grifalconi di Padova, trascritto in data 05/12/1981 ai nn. Gen./part. 21953/17032, relativo all'immobile riportato al NCT: Fg. 5 - part. 111, soppresso che genera l'ente urbano riportato al NCT: FG. 5 – part. 201 e l'ente urbano riportato al NCT: Fg. 5 – part. 188 su cui risultano costituiti gli immobili C.F.: Comune di Saccolongo - Foglio 5 - part. 188 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 1 e Foglio 5 - part. 201 sub 10 e sub 11.

#### **5.7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)**

In sede del sopraluogo, effettuato in data 04/04/2022, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 1369**, prot. n. 6516/95, rilasciato in data 19/06/1996 per la "Costruzione Nuovo Fabbricato ad Uso Abitativo e Commerciale, con Demolizione di Preesistenze" al sig.

- **Autorizzazione di Variante in Corso D'Opera C. E. n. 1369/96**, prot. n. 6082,



rilasciata in data 15/06/1998 per la "Costruzione Nuovo Fabbricato ad Uso Abitativo e Commerciale, con Demolizione di Preesistenze" al sig.

- **Concessione Edilizia n. 1563**, prot. n. 3550, rilasciato in data 24/03/2000 per la "Cambio di Destinazione d'Uso da Commerciale a Direzionale con Modifiche Interne, Porzione a Nord-Est Fabbricato" al sig.

- **D.I.A. n. 12/09** in data 26/02/2009, prot. n. 2130, per "Cambio di Destinazione d'Uso da Direzionale a Commerciale con Piccole Modifiche Interne", presentata dall'affittuaria sig.ra

- **D.I.A. n. 29/09** in data 06/05/2009, prot. n. 5000, per "Sostitutiva della D.I.A. del 26/02/2009 per Cambio di Destinazione d'Uso da Direzionale a Commerciale con Piccole Modifiche Interne", presentata dall'affittuaria sig.ra

- **Comunicazione di Fine Lavori e Collaudo Finale D.I.A. n. 29/09** in data 15/05/2009, prot. n. 5480., presentata dall'affittuaria sig.ra

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 1850 del Fg. 9 del C.T. del Comune di Albignasego, secondo il Piano degli Interventi Vigente, ricade in *Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "C1 – Residenziale di completamento"*, normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche Operative. Per il caso in esame, trattandosi di unità esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

#### **5.8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)**

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di soggetti estranei.

#### **5.9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)**

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.



#### 5.10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Dalle informazioni assunte presso lo studio Amministrazioni Immobiliari CAMILLA S.r.l., di Padova, è risultato che le spese condominiali ordinarie sono mediamente pari a € 1.200,00 annue mentre le spese arretrate sono:

- Gestione 2021/2022: **€ 1.237,37**

#### 5.11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto I) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta ha deciso di adottare il “**Metodo sintetico di stima**”, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'unità commerciale, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Saccolongo (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Deposito e ripostigli nel piano interrato: 0,60

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 115,20**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione,



caratteristiche intrinseche nel comune di Saccolongo (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario unità immobiliare: **€/mq. 1.100,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 115,20 x €/mq. 1.100,00 = **€ 126.720,00**

Valore che, considerata la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%, diviene:

**€ 126.720,00 - € 12.672,00 = € 114.048,80**

da cui vanno detratte le spese condominiali arretrate:

€ 114.048,80 - € 1.237,37 = € 112.810,63

che viene arrotondato in:

**€ 112.800,00 (euro cento dodici mila ottocento/00)**

#### **5.12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)**

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

#### **5.13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)**

A termine della presente Relazione verranno allegare le **visure catastali** del lotto, mentre non verrà allegato il C.D.U. in quanto non acquisito e neppure l'A.P.E. in quanto non fornito.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta dimette la presente Perizia di Stima, che si compone di n. 63 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza

Padova, 22/08/2022

arch. Monica Franchi



## **Allegati alla Relazione:**

### **Lotto 1**

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Locazione;
- Attestato di prestazione Energetica;

### **Lotto 2**

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Locazione;
- Attestato di prestazione Energetica;

**Allegato comune Lotti 1 e 2:** Documentazione Comunale

### **Lotto 3**

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Attestato di prestazione Energetica;

### **Lotto 4**

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;

**Allegato comune Lotti 3 e 4:** Documentazione Comunale

### **Lotto 5**

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Comunale;
- Locazione

**Allegato Comune a tutti i Lotti:** Atto di Provenienza.

## **Per il Tribunale si allegano:**

- Dichiarazione di Spedizione;
- Prospetto Riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

