

Esecuzione Immobiliare n. 198/2020

NEPAL SRL

Contro

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO 6

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata:

Ubicazione: il lotto é sito a Montegrotto Terme (PD) in Corso Delle Terme n. 195.

Qualità: trattasi di negozio, con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del cc e seguenti (sub 4 – BCNC Corte).

Composizione: Negoziato con locale archivio e servizio igienico, facente parte di edificio con altre unità (appartamento e laboratorio), con accesso attraverso cortile comune dalla strada Corso Delle Terme. *Superficie commerciale al lordo dei muri esterni: mq 254.*

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Montegrotto Terme (PD), foglio 1 particella 2270 sub 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, rendita 6.487,73 euro, Corso Delle Terme, piano T.

L'edificio, a cui la particella pignorata appartiene, risulta eretto sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 1 alla particella n. 2270 *Ente Urbano* are 12.99 (derivante da denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 09/03/2010 al n. 4743.1/2010). Parti comuni: il *sub. 4* – BCNC ai subb 1-2-3 *Corte*.

Si precisa che la particella 2270 sub 1 assieme alle 2270 subb 2-3-4, risulta in forza di denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 09/03/2010 in variazione delle unità precedentemente censite con i mappali 684/1-684/2-684/3 e 684-4.

Confini: il terreno su cui è eretto l'edificio di cui l'unità fa parte confina a nord con la strada pubblica Corso Delle Terme, confina ad est in parte con la strada pubblica via A. Meucci ed in parte con terreno di cui alla particella n. 2001 di altra proprietà. Il negozio di cui al presente Lotto, confina a nord e ad est con il cortile comune di cui al subalterno 4, e confina a sud con il laboratorio (officina-carrozzeria) di cui al subalterno 2 (Lotto 7 della presente) di proprietà del sig.

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento del presente Lotto, sono pervenuti al sig.

PDF Eraser Free, a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 09/02/1962 repertorio n. 52944 del Notaio Antonio Nalin di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 2441/1951 in data 27/02/1962, a favore di _____ come sopra identificato, con cui veniva acquistato il terreno all'epoca censito con il mappale 319 di are 8.70 del Foglio 1 del Catasto Terreni.
- atto di compravendita del 22/05/1965 repertorio n. 62871 del Notaio Antonio Nalin di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 7213/5799 in data 12/06/1965, a favore di _____ come sopra identificato, con cui veniva acquistato il terreno all'epoca censito con il mappale 410 di are 4.07 del Foglio 1 del Catasto Terreni.
- atto di compravendita del 11/07/1979 repertorio n. 5556/1844 del Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 13207/10483 in data 27/07/1979, a favore dei coniugi _____ come sopra identificati, in regime di comunione legale di beni, con cui veniva acquistato il terreno all'epoca censito con il mappale 934 di are 0.22 del Foglio 1 del Catasto Terreni, con la precisazione che al suddetto atto interveniva quale acquirente il solo signor _____

L'attuale terreno mappale 2270 di are 12.99 del Foglio 1 del Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 09/03/2010 al n. 4743.1/2010 protocollo n. PD0064091 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 319 di are 12.99, a sua volta risultante in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 22/03/1989 al n. 36994.1/1989 protocollo n. PD0084933 in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali nn.:

- *319 di are 12.77, così risultante in forza di tabella di variazione registrata in data 01/07/1983 al n. 3 in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i mappali 319 di are 08.70 e 410 di are 4.07, del medesimo foglio 1 del Catasto Terreni.*
- *934 di are 00.22 così risultante in forza di frazionamento registrato in data 11/07/1979 al n. 220 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 461 di are 03.82 del medesimo foglio 1 del Catasto Terreni.*

Occupazione: Nell'unità immobiliare ha sede l'attività della ditta concessionario di automobili, con contratto di locazione.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da negozio fronte strada di ampie dimensioni in zona centrale a Montegrotto Terme (PD).

Esso ha una superficie commerciale di circa mq 254 ed è costituito oltre che dallo spazio vendita da un locale archivio e dai servizi igienici.

La disposizione interna attuale, corrisponde a quella riportata nella scheda catastale. Le condizioni generali di finitura e conservazione sono normali per la tipologia e la destinazione, come è possibile dalla allegata documentazione fotografica, buone le finiture dei rivestimenti di pavimenti, pareti e impianti (illuminazione e riscaldamento con ventilconvettori). I pavimenti sono in materiale ceramico tipo gres porcellanato di grandi dimensioni e di colore bianco. Le pareti sono tinteggiate così come i soffitti. L'altezza utile è di cm 380. L'edificio di cui il negozio fa parte è stato costruito negli anni 1960 circa. Sono visibili tracce di infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura con aloni e annerimenti all'intradosso del soffitto. Ampie vetrine su tre lati. Il bagno è rivestito da mattonelle di ceramica a tutta altezza ed è dotato di riscaldamento a mezzo radiatori e finestra a tetto tipo "velux".

Iscrizioni pregiudizievoli

Alla data del 07/01/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota del 02/11/2011 nn. 39883/8311 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Loris Camporese di Abano Terme del 27/10/2011 rep. n. 76635/23134, per somma capitale di 500.000 euro e somma totale 1.000.000 euro, a favore di BANCA DEI COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO LOZZO ATESTINO SOCIETA' COOPERATIVA, sede in Lozzo Atestino (PD) cod. fisc. 00331090282, per la piena ed esclusiva proprietà della quota 1/1 degli immobili siti in Montegrotto Terme e censiti con i mappali 2270/1, 2270/2, 2270/3 e 2270/4 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati e le particelle 319 di are 12.77 e 934 di are 00.22 del Foglio 1 del Catasto Terreni, contro i signori

quali terzi datori di ipoteca, concesso alla società

- nota del 26/09/2013 nn. 29146/4509 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Loris Camporese di Abano Terme del 23/09/2013 rep. n. 78823/24658, per somma capitale di 150.000 euro e somma totale 300.000 euro, a favore di BANCA DEI COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO LOZZO ATESTINO SOCIETA' COOPERATIVA, sede in Lozzo Atestino (PD) cod. fisc. 00331090282, per la piena ed esclusiva proprietà della quota 1/1 degli immobili siti in Montegrotto Terme e censiti con i mappali 2270/1, 2270/2, 2270/3 e 2270/4 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati e le particelle 319 di are 12.77 e 934 di are 00.22 del Foglio 1 del Catasto Terreni, contro i signori

quali terzi datori di ipoteca, concesso alla società

- nota del 27/09/2013 nn. 29284/4516 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Loris Camporese di Abano Terme del 23/09/2013 rep. n. 78824/24659, per somma capitale di 200.000 euro e somma totale 250.000 euro, a favore di BANCA DEI COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO LOZZO ATESTINO SOCIETA' COOPERATIVA, sede in Lozzo Atestino (PD) cod. fisc. 00331090282, per la piena ed esclusiva

proprietà della quota 1/1 degli immobili siti in Montegrotto Terme e censiti con i mappali 2270/1, 2270/2, 2270/3 e 2270/4 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati e le particelle 319 di are 12.77 e 934 di are 00.22 del Foglio 1 del Catasto Terreni, contro i signori quali terzi datori di ipoteca.

Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli

Alla data del 07/01/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, non risultano oltre al pignoramento oggetto della presente altre formalità pregiudizievoli.

Regolarità edilizia

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegrotto Terme, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato per il complesso di edifici di cui ai Lotti 6-7-8:

Autorizzazione Edilizia per la costruzione di "edificio uso carrozzeria", la n. 74 /960 del 2/09/1960; successivamente ampliato al piano primo per "appartamento ad uso abitativo" con rilascio Licenza Edilizia n. 199/71 del 22/01/1974.

In data 04/03/1993 è stato rilasciato il condono Concessione Edilizia a Sanatoria n. 15/86 per l'ampliamento del capannone autofficina e per la serra del piano primo annessa all'appartamento. In data 18/07/1989 prot. 7270 veniva accatastato al Catasto Fabbricati il "negoziò" a seguito del rilascio di Concessione Edilizia a Sanatoria n. 130/95 del 16/02/1999. L'agibilità è stata richiesta e si è maturata per silenzio assenso.

Successivamente sono state presentate più pratiche edilizie per la manutenzione straordinaria della copertura dell'autofficina e per opere interne al negoziò, quali rilascio del Permesso di Costruire n. 33/2000 del 24/01/2004, successiva variante in corso d'opera Permesso di Costruire n. 190/2004 del 10/11/2005 per adeguamento norme prevenzione incendi e ampliamento fabbricato ad uso commerciale, D.I.A. n. 328/05 prot 24667 del 23/12/2005 per opere interne al negoziò e D.I.A. n. 148/07 prot 10529 del 22/05/2007 per completamento opere. Si fa presente che nella pratica di manutenzione straordinaria della copertura veniva dichiarato l'eliminazione del cemento-amianto "eternit" presente in copertura. Poiché non è stato presentato il certificato di fine lavori e/o collaudo finale delle opere, potrebbero non essere state eseguite interamente le modifiche dichiarate. Il certificato di agibilità a cui fare riferimento pertanto allo stato attuale è quello maturato per silenzio assenso nel 1997. Da quanto emerso dal sopralluogo alcune tettoie presenti non sarebbero state sanate.

Da quanto sopra esposto posso concludere che il bene in oggetto, il negoziò con annesso archivio e servizi igienici, risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale e il suo stato attuale è quello rappresentato nella scheda del Catasto Urbano allegata alla presente. Si vedano gli allegati.

Previsioni Urbanistiche

L'area in cui l'immobile in oggetto è eretto ricade in Zona Territoriale Omogenea "Zona *Residenziale B - secondo art. 19*" secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale. Vedasi l'estratto della zonizzazione.

Lotto	Caratteristiche	Valore di mercato
6	Negozio – Montegrotto T.	367.000 €

Valore mercato lotto: € 367.000 (trecentosessantasettemila).

Valore venduto lotto: € 367.000 (trecentosessantasettemila).

Offerte in aumento:

Pubblicità commerciale:

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 1/06/2021