

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 198/2020

NEPAL SRL

Contro

G.E.: Dott. G.G. AMENDUNI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	pag. 1
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 2
2.0. Descrizione generale del Lotto 1	pag. 4
3.0. Descrizione generale del Lotto 2	pag. 8
4.0. Descrizione generale del Lotto 3	pag. 12
5.0. Descrizione generale del Lotto 4	pag. 16
6.0. Descrizione generale del Lotto 5	pag. 20
7.0. Descrizione generale del Lotto 6	pag. 23
8.0. Descrizione generale del Lotto 7	pag. 28
9.0. Descrizione generale del Lotto 8	pag. 33
10.0 Conclusioni	pag. 38
Elenco allegati	pag. 39

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 25.11.2020, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott. G.G. Amenduni, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 17/08/2020 rep. n. 2535, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 31663/20427 in data 24/09/2020, promosso da **NEPAL SRL** con sede in Milano, Via San Prospero n. 4, cod. fisc. 10685930967, contro la società (PD)

e ai signori



Montegrotto Terme (PD) Corso Delle Terme

residente in

Montegrotto Terme (PD) Corso Delle Terme

residente in

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato:

**A - diritto di piena proprietà spettante alla
per la quota 1/1,**

Catasto dei Fabbricati Comune di Torreglia (PD) via Enrico Mattei

Foglio 10 particella 321 subalterno 7 - cat D8

Foglio 10 particella 321 subalterno 16 - cat D8

Foglio 10 particella 321 subalterno 18 - cat D8

Foglio 10 particella 321 subalterno 20 - cat D8

Foglio 10 particella 321 subalterno 23 – cat area urbana

**B - diritto di piena proprietà spettante al sig. _____, per la quota
1/1,**

Catasto dei Fabbricati Comune di Montegrotto Terme (PD)

Foglio 1 particella 2270 subalterno 1 - cat C1

Foglio 1 particella 2270 subalterno 2 - cat C3

Foglio 1 particella 2270 subalterno 3 - cat A2

Foglio 1 particella 2270 subalterno 4 - cat BCNC

Unitamente all'area coperta e scoperta di pertinenza censita al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 1 particella 2270 cat EU di ha 00.12.99, derivante dalla fusione di due particelle e precisamente della particella 319 di ha 0.12.77 intestata al sig. _____ per quota 1/1 del diritto di piena proprietà e della particella 934 di ha 00.00.22 intestata al sig. _____ e alla sig.ra _____ per quota 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Si evidenzia che dall'analisi della relativa nota di trascrizione i beni A corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento, mentre per i beni B viene specificato quanto segue:

- per i beni Catasto dei Fabbricati Comune di Montegrotto Terme (PD)

Foglio 1 particella 2270 subalterno 1 - cat C1

Foglio 1 particella 2270 subalterno 2 - cat C3



PDF Eraser Free

Foglio 1 particella 2270 subalterno 3 - cat A2

Foglio 1 particella 2270 subalterno 4 - cat BCNC

Il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà a carico del sig.

- per i beni Catasto dei Terreni Comune di Montegrotto Terme (PD)

Foglio 1 particella 2270 cat EU di ha 00.12.99

Foglio 1 particella 319 di ha 00.12.77

Il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà a carico del sig.

- per i beni Catasto dei Terreni Comune di Montegrotto Terme (PD)

Foglio 1 particella 934 di ha 00.00.22

Il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà a carico del sig.

per $\frac{1}{2}$ e della sig _____ la restante quota $\frac{1}{2}$.

Nella sezione D si specifica che *“l’immobile di cui al Fg 1 mapp. 2270 EU risulta oggi di proprietà sig. _____, ma si precisa che lo stesso deriva dalla fusione delle particelle 319 e 934, i quali si riportano nella presente trascrizione solo a titolo esplicativo in quanto originariamente posseduti per quote differenti sia dal sig. _____ che dalla sig.ra _____”*

In data 11/12/2020 ho presentato presso il Comune di Torreglia e in data 16/12/2020 presso il Comune di Montegrotto Terme, la domanda di accesso agli atti per la verifica degli immobili oggetto della presente, attraverso posta elettronica certificata, ed in data 10/12/2020 ho proceduto ad effettuare sopralluogo sull’immobile alla presenza del Custode, in cui ho potuto eseguire il rilievo fotografico allegato alla presente ed un rilievo geometrico allo scopo di confrontare lo stato dei luoghi con quanto dichiarato all’Agenzia delle Entrate (Catasto) ed in Comune.

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall’analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi, si è riscontrato che i beni in oggetto, situati in parte a Torreglia (PD), in via Enrico Mattei n.c. 13/L ed in parte in Montegrotto Terme (PD) Corso Delle Terme n. 193, sono costituiti da:

A – in Comune di Torreglia (PD) via Enrico Mattei, n. 4 capannoni artigianali e n. 1 area urbana,



PDF Eraser Free

B - in Comune di Montegrotto Terme (PD), un appartamento a destinazione abitazione civile, un negozio, un laboratorio ed il relativo cortile comune.

Al fine della successiva vendita dei beni pignorati, li si identifica nella presente relazione con i nn. Lotti 1-5 per il Comune di Torreglia e con i Lotti nn. 6-8 per il Comune di Montegrotto Terme, come di seguito meglio descritto.

2.0. Descrizione generale del Lotto 1

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

Ditta intestata: con sede in Torreglia (PD) via Enrico Mattei

Ubicazione: il lotto é sito a Torreglia (PD) in via Enrico Mattei n. 13/L.

Qualità: trattasi di capannone a destinazione “artigianale” con cortile esclusivo, accesso dalla strada pubblica, con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del cc e seguenti (parti comuni in quota sub 1 – ampio cortile).

Composizione: Capannone, posto all’interno di edificio pluri-unità aventi la stessa destinazione artigianale, e cortile esclusivo con accesso dalla strada via E. Mattei. *Superficie commerciale al lordo dei muri esterni: 12,50 X 12,30 (fabbricato) + 205 x 0,20 (terreno) = mq 195.*

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Torreglia (PD), foglio 10 particella 321 sub 7, categoria D/8, rendita 681,72 euro, via Enrico Mattei, piano T (a seguito di variazione per ultimazione fabbricato urbano del 17/09/1998 prot. n. 12066.1/1998). Vedi foglio partita, elaborato planimetrico e scheda allegate.

L’edificio, a cui la particella pignorata appartiene, risulta eretto sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 10 alla particella n. 321 *Ente Urbano* are 66.11 (derivante dal tipo mappale del 10/12/2001 n. 19026.2/2001). Vedi l’estratto di mappa allegato.

Parti comuni: il *sub. 1* – BCNC ai subb 7-16-18-20-23 *Cortile*.

Confini: il terreno su cui è eretto l’edificio di cui l’unità fa parte confina a sud e ad est con la strada pubblica via E. Mattei, confina a nord con terreno di cui alla particella n. 884 di altra proprietà e confina ad ovest con terreno di cui alla particella n. 649 di altra proprietà. Il laboratorio confina a sud con laboratorio di cui al sub 8 di altra proprietà, confina ad ovest con laboratorio di cui al sub 14 di altra proprietà e confina ad est con il cortile di cui al sub 9 (cortile comune ad altri subalterni).



PDF Eraser Free

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società
a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 03/03/1999 repertorio n. 37122 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 6537/4438 in data 05/03/1999, a favore di

è a carico di MEDIA SRL con sede in Strà (VE) cod. fisc.

Con atto del 01 agosto 2013 n. 78730 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società modificava la propria denominazione in mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale. In data 23/12/2014 n. 80118 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società trasferiva la propria sede in Torreglia (PD) mantenendo immutato il codice fiscale e veniva posta in stato di liquidazione volontaria.

Occupazione: Mi viene comunicato dal legale rappresentante, che *il bene è attualmente occupato a seguito di contratto di comodato d'uso a favore di*

Il contratto però non viene esibito.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un capannone artigianale, con accesso attraverso cortile esclusivo. Ora presente recinzione sul fronte con accesso a tutto il cortile, sia esclusivo che comune ai subalterni 16-18-20 di cui ai successivi Lotti pignorati (vedasi le foto allegate).

Esso ha una superficie commerciale di circa mq 153,75 per la parte costruita e di 41 mq per il cortile esclusivo (avente dimensione di 205 mq) per totali 195 mq circa.

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. I pavimenti sono in materiale ceramico per i servizi igienici e in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo grigio per la parte laboratorio. Le pareti sono tinteggiate così come i soffitti. L'altezza utile è di cm 600. Presente porta di accesso pedonale e portone carrabile di tipo "a libro". Presente impianto antintrusione. Serramenti sulla parete di tipo "a fascia", di altezza circa cm 250. Presente qualche segno di infiltrazione di acqua meteorica dalla copertura sulle pareti perimetrali.

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto



PDF Eraser Free

con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione artigianale, inserito in zona produttiva, in Comune di Torreglia (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2020 variabili fra 410 e 230 €/mq per edifici con tipologia normale, si può assumere un valore medio unitario di 380 €/mq tenendo anche conto sia della posizione che dell'ampio scoperto comune, che delle condizioni di manutenzione, di conservazione e di finitura del bene in oggetto. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 195.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 195 \times \text{€/mq } 380 = \text{€ } 74.100,00$ (settantaquattromila).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 74.100=.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 74.100 \times 0,90 = \text{€ } 66.690$ approssimato a **66.700 euro (sessantaseimilasettecento).**

Iscrizioni pregiudizievoli

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

- nota del 01/12/2009 nn. 45804/10788 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Roberto Doria del 26/11/2009 rep. n. 73653/20832, per somma capitale di 300.000 euro e somma totale 600.000 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 proprietà della quota 1/1, a carico di
, con ipoteca sull'immobile oggetto del presente Lotto 1.
- nota del 23/10/2014 nn. 31018/4922 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 14/10/2014 rep. n. 631/7714, per somma totale 278.942,20 euro (somma capitale di



PDF Eraser Free

139.471,10 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 1,

- nota del 06/05/2015 nn. 13046/2236 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 30/04/2015 rep. n. 764/7715, per somma totale 801.119,68 euro (somma capitale di 400.559,84 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 1,

- nota del 14/04/2016 nn. 11839/2129 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 06/04/2016 rep. n. 1048/7716, per somma totale 73.919,42 euro (somma capitale di 36.959,71 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 1,

- nota del 28/06/2017 nn. 24779/4175 di ipoteca legale a seguito di Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 22/06/2017 rep. n. 1675/7717, per somma totale 1.303.082,92 euro (somma capitale di 651.541,46 euro), a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 1.

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 Torreglia, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato per l'intero edificio di cui l'unità oggetto della presente fa parte:

Concessione Edilizia per la costruzione di "opificio da destinare ad attività artigianale artistica in zona D – piccola e media industria", la n. 53 Pratica 2326 del 03/07/1997, e successiva variante in corso d'opera concessione edilizia n. 69 del 13/10/1998;

In data 30/11/1998 è stata presentata istanza di rilascio del certificato di agibilità con Prot. n. 11072, attestata in data 14/01/1999 (vedi rilascio da parte del Comune in data 29/07/1999).

Si vedano gli allegati.



PDF Eraser Free

Nell'istanza di agibilità venivano allegare come schede catastali delle unità oggetto della presente relazione le stesse oggi disponibili e che si allegano, ovvero gli immobili risultano conformi dal punto di vista urbanistico-catastale.

Previsioni Urbanistiche

L'area in cui l'immobile in oggetto è eretto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D-sottozona D1" secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale. Vedasi l'estratto della zonizzazione.

3.0. Descrizione generale del Lotto 2

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

Ditta intestata: con sede in Torreglia (PD) via Enrico Mattei

Ubicazione: il lotto è sito a Torreglia (PD) in via Enrico Mattei n. 13/L.

Qualità: trattasi di capannone a destinazione "artigianale" con cortile esclusivo, accesso da cortile comune, con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del cc e seguenti (subb 1 e 9 – ampio scoperto comune).

Composizione: Capannone, posto all'interno di edificio pluri-unità aventi la stessa destinazione artigianale, con cortile esclusivo ed accesso da cortile comune dalla strada via E. Mattei. *Superficie commerciale al lordo dei muri esterni: 24,15 X 12,00 (fabbricato) + 156 x 0,20 (terreno) = mq 321,20.*

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Torreglia (PD), foglio 10 particella 321 sub 16, categoria D/8, rendita 1.136,21 euro, via Enrico Mattei, piano T (a seguito di variazione per ultimazione fabbricato urbano del 17/09/1998 prot. n. 12066.1/1998). Vedi foglio partita, elaborato planimetrico e scheda allegate.

L'edificio, a cui la particella pignorata appartiene, risulta eretto sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 10 alla particella n. 321 *Ente Urbano* are 66.11 (derivante dal tipo mappale del 10/12/2001 n. 19026.2/2001). Vedi l'estratto di mappa allegato.

Parti comuni: il *sub. 1* – BCNC ai subb 7-16-18-20-23 *Cortile* e *sub. 9* – BCNC ai subb 16-18-20-23 *Cortile*.

Confini: il terreno su cui è eretto l'edificio di cui l'unità fa parte confina a sud e ad est con la strada pubblica via E. Mattei, confina a nord con terreno di cui alla particella n. 884 di altra proprietà e confina ad ovest con terreno di cui alla particella n. 649 di altra



PDF Eraser Free

proprietà. Il laboratorio confina a sud con i laboratori di cui ai subalterni 13 e 14 di altra proprietà, confina ad ovest con laboratorio di cui al sub 15 di altra proprietà e confina ad est con il cortile di cui al sub 9 (cortile comune ad altri subalterni).

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società
a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 03/03/1999 repertorio n. 37122 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 6537/4438 in data 05/03/1999, a favore di

è a carico di MEDIA SRL con sede in Strà (VE) cod. fis. -

Con atto del 01 agosto 2013 n. 78730 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società modificava la propria denominazione in mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale. In data 23/12/2014 n. 80118 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società trasferiva la propria sede in Torreglia (PD) mantenendo immutato il codice fiscale e veniva posta in stato di liquidazione volontaria.

Occupazione: Mi viene comunicato dal legale rappresentante, che *il bene è attualmente occupato a seguito di contratto di comodato d'uso a favore di*

Il contratto però non viene esibito.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un capannone artigianale, con accesso attraverso cortile esclusivo.

Esso ha una superficie commerciale di circa mq 290 per la parte costruita e di 31,20 mq per il cortile esclusivo (avente dimensione di 156 mq) per totali 321 mq circa.

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. I pavimenti sono in materiale ceramico per i servizi igienici e in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo grigio per la parte laboratorio. Le pareti sono tinteggiate così come i soffitti. L'altezza utile è di cm 600. Presente porta di accesso pedonale e portone carrabile di tipo "a libro". Presente impianto antintrusione. Serramenti sulla parete di tipo "a fascia", di altezza circa cm 250. Presente qualche segno di infiltrazione di acqua meteorica dalla copertura lungo le travi perimetrali.



PDF Eraser Free

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione artigianale, inserito in zona produttiva, in Comune di Torreglia (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2020 variabili fra 410 e 230 €/mq per edifici con tipologia normale, si può assumere un valore medio unitario di 380 €/mq tenendo anche conto sia della posizione che delle condizioni di manutenzione, di conservazione e di finitura del bene in oggetto. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 321.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 321 \times \text{€/mq } 380 = \text{€ } 121.980,00$ (centoventunmilanovecentottanta).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 121.980=.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 121.980 \times 0,90 = \text{€ } 109.782$ approssimato a 109.800 euro (centonovemilaottocento).

Iscrizioni pregiudizievoli

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

- nota del 01/12/2009 nn. 45804/10788 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Roberto Doria del 26/11/2009 rep. n. 73653/20832, per somma capitale di 300.000 euro e somma totale 600.000 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 proprietà della quota 1/1, a carico di
, con ipoteca sull'immobile oggetto del presente Lotto 2.



PDF Eraser Free

- nota del 23/10/2014 nn. 31018/4922 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 14/10/2014 rep. n. 631/7714, per somma totale 278.942,20 euro (somma capitale di 139.471,10 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 2,
- nota del 06/05/2015 nn. 13046/2236 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 30/04/2015 rep. n. 764/7715, per somma totale 801.119,68 euro (somma capitale di 400.559,84 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 2,
- nota del 14/04/2016 nn. 11839/2129 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 06/04/2016 rep. n. 1048/7716, per somma totale 73.919,42 euro (somma capitale di 36.959,71 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 2,
- nota del 28/06/2017 nn. 24779/4175 di ipoteca legale a seguito di Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 22/06/2017 rep. n. 1675/7717, per somma totale 1.303.082,92 euro (somma capitale di 651.541,46 euro), a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 2.

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 Torreglia, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato per l'intero edificio di cui l'unità oggetto della presente fa parte:

Concessione Edilizia per la costruzione di "opificio da destinare ad attività artigianale artistica in zona D – piccola e media industria", la n. 53 Pratica 2326 del 03/07/1997, e successiva variante in corso d'opera concessione edilizia n. 69 del 13/10/1998;



PDF Eraser Free

In data 30/11/1998 è stata presentata istanza di rilascio del certificato di agibilità con Prot. n. 11072, attestata in data 14/01/1999 (vedi rilascio da parte del Comune in data 29/07/1999).

Si vedano gli allegati.

Nell'istanza di agibilità venivano allegare come schede catastali delle unità oggetto della presente relazione le stesse oggi disponibili e che si allegano, ovvero gli immobili risultano conformi dal punto di vista urbanistico-catastale.

Previsioni Urbanistiche

L'area in cui l'immobile in oggetto è eretto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D-sottozona D1" secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale. Vedasi l'estratto della zonizzazione.

4.0. Descrizione generale del Lotto 3

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

Ditta intestata: _____, con sede in Torreglia (PD) via Enrico Mattei

Ubicazione: il lotto è sito a Torreglia (PD) in via Enrico Mattei n. 13/L.

Qualità: trattasi di capannone a destinazione "artigianale" con cortile esclusivo, accesso da cortile comune, con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del cc e seguenti (subb 1 e 9 – ampio scoperto comune).

Composizione: Capannone, posto all'interno di edificio pluri-unità aventi la stessa destinazione artigianale, con cortile esclusivo ed accesso da cortile comune dalla strada via E. Mattei. *Superficie commerciale al lordo dei muri esterni: 24,15 X 12,00 (fabbricato) + 156 x 0,20 (terreno) = mq 321,20.*

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Torreglia (PD), foglio 10 particella 321 sub 18, categoria D/8, rendita 1.229,17 euro, via Enrico Mattei, piano T (a seguito di variazione per ultimazione fabbricato urbano del 17/09/1998 prot. n. 12066.1/1998). Vedi foglio partita, elaborato planimetrico e scheda allegate.

L'edificio, a cui la particella pignorata appartiene, risulta eretto sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 10 alla particella n. 321 *Ente Urbano* are 66.11 (derivante dal tipo mappale del 10/12/2001 n. 19026.2/2001). Vedi l'estratto di mappa allegato.

Parti comuni: il *sub. 1* – BCNC ai subb 7-16-18-20-23 *Cortile* e *sub. 9* – BCNC ai subb 16-18-20-23 *Cortile*.



PDF Eraser Free

Confini: il terreno su cui è eretto l'edificio di cui l'unità fa parte confina a sud e ad est con la strada pubblica via E. Mattei, confina a nord con terreno di cui alla particella n. 884 di altra proprietà e confina ad ovest con terreno di cui alla particella n. 649 di altra proprietà. Il laboratorio confina a sud con il laboratorio di cui al subalterno 16 di proprietà della stessa confina ad ovest con laboratorio di cui al sub 17 di altra proprietà e confina ad est con il cortile di cui al sub 9 (cortile comune ad altri subalterni).

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 03/03/1999 repertorio n. 37122 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 6537/4438 in data 05/03/1999, a favore di cod. fisc. e a carico di MEDIA SRL con sede in Strà (VE) cod. fisc.

Con atto del 01 agosto 2013 n. 78730 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società modificava la propria denominazione in mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale. In data 23/12/2014 n. 80118 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società trasferiva la propria sede in Torreglia (PD) mantenendo immutato il codice fiscale e veniva posta in stato di liquidazione volontaria.

Occupazione: Mi viene comunicato dal legale rappresentante, che *il bene è attualmente occupato a seguito di contratto di comodato d'uso a favore di*

Il contratto però non viene esibito.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un capannone artigianale, con accesso attraverso cortile esclusivo.

Esso ha una superficie commerciale di circa mq 290 per la parte costruita e di 31,20 mq per il cortile esclusivo (avente dimensione di 156 mq) per totali 321 mq circa.

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. I pavimenti sono in materiale ceramico per i servizi igienici e in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo grigio per la parte laboratorio. Le pareti sono tinteggiate così come i soffitti. L'altezza utile è di cm 600. Presente porta di accesso pedonale e portone carrabile di tipo "a libro".



PDF Eraser Free

Presente impianto antintrusione. Serramenti sulla parete di tipo "a fascia", di altezza circa cm 250. Presente qualche segno di infiltrazione di acqua meteorica dalla copertura lungo le travi perimetrali.

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione artigianale, inserito in zona produttiva, in Comune di Torreglia (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2020 variabili fra 410 e 230 €/mq per edifici con tipologia normale, si può assumere un valore medio unitario di 380 €/mq tenendo anche conto sia della posizione che delle condizioni di manutenzione, di conservazione e di finitura del bene in oggetto. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 321.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 321 \times \text{€/mq } 380 = \text{€ } 121.980,00$ (centoventunmilanovecentottanta).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 121.980=.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 121.980 \times 0,90 = \text{€ } 109.782$ approssimato a 109.800 euro (centonovemilaottocento).

Iscrizioni pregiudizievoli

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

- nota del 01/12/2009 nn. 45804/10788 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Roberto Doria del 26/11/2009 rep. n. 73653/20832, per somma capitale di 300.000 euro e somma totale 600.000 euro, a favore di BANCA DEI COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO LOZZO



PDF Eraser Free

ATESTINO SOCIETA' COOPERATIVA, sede in Lozzo Atestino (PD) cod. fisc. 00331090282, per la piena proprietà della quota 1/1, a carico di
con ipoteca sull'immobile oggetto del presente Lotto 3.

- nota del 23/10/2014 nn. 31018/4922 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 14/10/2014 rep. n. 631/7714, per somma totale 278.942,20 euro (somma capitale di 139.471,10 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 3,

- nota del 06/05/2015 nn. 13046/2236 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 30/04/2015 rep. n. 764/7715, per somma totale 801.119,68 euro (somma capitale di 400.559,84 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 3,

- nota del 14/04/2016 nn. 11839/2129 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 06/04/2016 rep. n. 1048/7716, per somma totale 73.919,42 euro (somma capitale di 36.959,71 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 3,

- nota del 28/06/2017 nn. 24779/4175 di ipoteca legale a seguito di Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 22/06/2017 rep. n. 1675/7717, per somma totale 1.303.082,92 euro (somma capitale di 651.541,46 euro), a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 3.

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 Torreglia, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato per l'intero edificio di cui l'unità oggetto della presente fa parte:



PDF Eraser Free

Concessione Edilizia per la costruzione di “opificio da destinare ad attività artigianale artistica in zona D – piccola e media industria”, la n. 53 Pratica 2326 del 03/07/1997, e successiva variante in corso d’opera concessione edilizia n. 69 del 13/10/1998;

In data 30/11/1998 è stata presentata istanza di rilascio del certificato di agibilità con Prot. n. 11072, attestata in data 14/01/1999 (vedi rilascio da parte del Comune in data 29/07/1999).

Si vedano gli allegati.

Nell’istanza di agibilità venivano allegare come schede catastali delle unità oggetto della presente relazione le stesse oggi disponibili e che si allegano, ovvero gli immobili risultano conformi dal punto di vista urbanistico-catastale.

Previsioni Urbanistiche

L’area in cui l’immobile in oggetto è eretto ricade in Zona Territoriale Omogenea “D-sottozona D1” secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale. Vedasi l’estratto della zonizzazione.

5.0. Descrizione generale del Lotto 4

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

Ditta intestata: _____, con sede in Torreglia (PD) via Enrico Mattei

Ubicazione: il lotto é sito a Torreglia (PD) in via Enrico Mattei n. 13/L.

Qualità: trattasi di capannone a destinazione “*artigianale*” con cortile esclusivo, accesso da cortile comune, con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del cc e seguenti (subb 1 e 9 – ampio scoperto comune).

Composizione: Capannone, posto all’interno di edificio pluri-unità aventi la stessa destinazione artigianale, con cortile esclusivo ed accesso da cortile comune dalla strada via E. Mattei. *Superficie commerciale al lordo dei muri esterni: 24,15 X 12,10 (fabbricato) + 149,87 x 0,20 (terreno) = mq 322,20.*

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Torreglia (PD), foglio 10 particella 321 sub 20, categoria D/8, rendita 1.125,88 euro, via Enrico Mattei, piano T (a seguito di variazione per ultimazione fabbricato urbano del 17/09/1998 prot. n. 12066.1/1998). Vedi foglio partita, elaborato planimetrico e scheda allegate.

L’edificio, a cui la particella pignorata appartiene, risulta eretto sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 10 alla particella n. 321 *Ente Urbano*



PDF Eraser Free

are 66.11 (derivante dal tipo mappale del 10/12/2001 n. 19026.2/2001). Vedi l'estratto di mappa allegato.

Parti comuni: il *sub. 1* – BCNC ai subb 7-16-18-20-23 *Cortile* e *sub. 9* – BCNC ai subb 16-18-20-23 *Cortile*.

Confini: il terreno su cui è eretto l'edificio di cui l'unità fa parte confina a sud e ad est con la strada pubblica via E. Mattei, confina a nord con terreno di cui alla particella n. 884 di altra proprietà e confina ad ovest con terreno di cui alla particella n. 649 di altra proprietà. Il laboratorio confina a sud con il laboratorio di cui al subalterno 18 di proprietà della stessa , confina ad ovest con laboratorio di cui al sub 21 di altra proprietà e confina ad est con il cortile di cui al sub 9 (cortile comune ad altri subalterni).

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 03/03/1999 repertorio n. 37122 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 6537/4438 in data 05/03/1999, a favore di 03278960285 e a carico di MEDIA SRL con sede in Strà (VE) cod. fisc.

Con atto del 01 agosto 2013 n. 78730 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società modificava la propria denominazione in mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale. In data 23/12/2014 n. 80118 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società trasferiva la propria sede in Torreglia (PD) mantenendo immutato il codice fiscale e veniva posta in stato di liquidazione volontaria.

Occupazione: Mi viene comunicato dal legale rappresentante, che *il bene è attualmente occupato a seguito di contratto di comodato d'uso a favore ai*

Il contratto però non viene esibito.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un capannone artigianale, con accesso attraverso cortile esclusivo.

Esso ha una superficie commerciale di circa mq 292 per la parte costruita e di 30,0 mq per il cortile esclusivo (avente dimensione di 150 mq) per totali 322 mq circa.

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



PDF Eraser Free

finiture dei rivestimenti di pavimenti, pareti e impianti. I pavimenti sono in materiale ceramico per i servizi igienici e in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo grigio per la parte laboratorio. Le pareti sono tinteggiate così come i soffitti. L'altezza utile è di cm 600. Presente porta di accesso pedonale e portone carrabile di tipo "a libro". Presente impianto antintrusione. Serramenti sulla parete di tipo "a fascia", di altezza circa cm 250. Presente qualche segno di infiltrazione di acqua meteorica dalla copertura lungo le travi perimetrali.

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione artigianale, inserito in zona produttiva, in Comune di Torreglia (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2020 variabili fra 410 e 230 €/mq per edifici con tipologia normale, si può assumere un valore medio unitario di 380 €/mq tenendo anche conto sia della posizione che delle condizioni di manutenzione, di conservazione e di finitura del bene in oggetto. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 322.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 322 \times \text{€/mq } 380 = \text{€ } 122.360,00$ (centoventiduemilatrecentosessanta).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 122.360=.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 122.360 \times 0,90 = \text{€ } 110.124$ approssimato a 110.100 euro (centodiecimilacento).

Iscrizioni pregiudizievoli

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



PDF Eraser Free

- nota del 01/12/2009 nn. 45804/10788 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Roberto Doria del 26/11/2009 rep. n. 73653/20832, per somma capitale di 300.000 euro e somma totale 600.000 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 proprietà della quota 1/1, a carico di

con ipoteca sull'immobile oggetto del presente Lotto 4.

- nota del 23/10/2014 nn. 31018/4922 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 14/10/2014 rep. n. 631/7714, per somma totale 278.942,20 euro (somma capitale di 139.471,10 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 4.

- nota del 06/05/2015 nn. 13046/2236 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 30/04/2015 rep. n. 764/7715, per somma totale 801.119,68 euro (somma capitale di 400.559,84 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 4.

- nota del 14/04/2016 nn. 11839/2129 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 06/04/2016 rep. n. 1048/7716, per somma totale 73.919,42 euro (somma capitale di 36.959,71 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 4.

- nota del 28/06/2017 nn. 24779/4175 di ipoteca legale a seguito di Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 22/06/2017 rep. n. 1675/7717, per somma totale 1.303.082,92 euro (somma capitale di 651.541,46 euro), a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 4.

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.



PDF Eraser Free

Regolarità edilizia

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torreglia, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato per l'intero edificio di cui l'unità oggetto della presente fa parte:

Concessione Edilizia per la costruzione di "opificio da destinare ad attività artigianale artistica in zona D – piccola e media industria", la n. 53 Pratica 2326 del 03/07/1997, e successiva variante in corso d'opera concessione edilizia n. 69 del 13/10/1998;

In data 30/11/1998 è stata presentata istanza di rilascio del certificato di agibilità con Prot. n. 11072, attestata in data 14/01/1999 (vedi rilascio da parte del Comune in data 29/07/1999).

Si vedano gli allegati.

Nell'istanza di agibilità venivano allegare come schede catastali delle unità oggetto della presente relazione le stesse oggi disponibili e che si allegano, ovvero gli immobili risultano conformi dal punto di vista urbanistico-catastale.

Previsioni Urbanistiche

L'area in cui l'immobile in oggetto è eretto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D-sottozona D1" secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale. Vedasi l'estratto della zonizzazione.

6.0. Descrizione generale del Lotto 5

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

Ditta intestata: _____, con sede in Torreglia (PD) via Enrico Mattei

Ubicazione: il lotto é sito a Torreglia (PD) in via Enrico Mattei n. 13/L.

Qualità: trattasi di "area urbana", con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del cc e seguenti (subb 1 e 9 – ampio scoperto comune).

Composizione: Area Urbana, posta all'interno di complesso di più unità aventi destinazione artigianale, con accesso da cortile comune dalla strada via E. Mattei.

Superficie commerciale mq 128.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Torreglia (PD), foglio 10 particella 321 sub 23, categoria area urbana, consistenza mq 128, via Enrico Mattei, piano T (a seguito di variazione della destinazione del 15/01/2009 prot. n. PD0011202 bene in corso di definizione). Vedi foglio partita.



PDF Eraser Free

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 10 alla particella n. 321 *Ente Urbano* are 66.11 (derivante dal tipo mappale del 10/12/2001 n. 19026.2/2001). Vedi l'estratto di mappa allegato.

Parti comuni: il *sub. 1* – BCNC ai subb 7-16-18-20-23 *Cortile* e *sub. 9* – BCNC ai subb 16-18-20-23 *Cortile*.

Confini: il terreno di cui l'area urbana fa parte confina a sud e ad est con la strada pubblica via E. Mattei, confina a nord con terreno di cui alla particella n. 884 di altra proprietà e confina ad ovest con terreno di cui alla particella n. 649 di altra proprietà. L'area urbana confina a sud con il laboratorio di cui al subalterno 20 di proprietà della stessa _____, confina ad ovest con laboratorio di cui al sub 21 di altra proprietà e confina ad est con il cortile di cui al sub 9 (cortile comune ad altri subalterni).

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società _____ a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 03/03/1999 repertorio n. 37122 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 6537/4438 in data 05/03/1999, a favore di _____ cod. fisc. _____ a carico di MEDIA SRL con sede in Strà (VE) cod. fisc _____

Con atto del 01 agosto 2013 n. 78730 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società _____ modificava la propria denominazione in _____ mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale. In data 23/12/2014 n. 80118 rep. Notaio Loris Camporese di Abano Terme, la società _____ trasferiva la propria sede in Torreglia (PD) mantenendo immutato il codice fiscale e veniva posta in stato di liquidazione volontaria.

Occupazione: Mi viene comunicato dal legale rappresentante, che *il bene è attualmente occupato a seguito di contratto di comodato d'uso a favore di*

_____ Il contratto però non viene esibito.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un'area urbana senza costruzioni insistenti, posta all'interno del complesso a destinazione artigianale di cui ai Lotti 1-4.

Esso ha una superficie commerciale di circa mq 128.

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto



PDF Eraser Free

con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche. Si può assumere un valore medio unitario di 100 €/mq. La superficie è pari a mq 128.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 128 \times \text{€/mq } 100 = \text{€ } 12.800,00$ (dodicimilaottocento).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 12.800=.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 5%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 12.800 \times 0,95 = \text{€ } 12.160$ approssimato a **12.200 euro (dodicimiladuecento).**

Iscrizioni pregiudizievoli

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

- nota del 01/12/2009 nn. 45804/10788 di ipoteca volontaria a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Roberto Doria del 26/11/2009 rep. n. 73653/20832, per somma capitale di 300.000 euro e somma totale 600.000 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 proprietà della quota 1/1, a carico
, con ipoteca sull'immobile oggetto del presente Lotto 5.

- nota del 23/10/2014 nn. 31018/4922 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 14/10/2014 rep. n. 631/7714, per somma totale 278.942,20 euro (somma capitale di 139.471,10 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 5.

- nota del 06/05/2015 nn. 13046/2236 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 30/04/2015 rep. n. 764/7715, per somma totale 801.119,68 euro (somma capitale di 400.559,84 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 5.



PDF Eraser Free

- nota del 14/04/2016 nn. 11839/2129 di ipoteca legale a seguito di Ruolo in data 06/04/2016 rep. n. 1048/7716, per somma totale 73.919,42 euro (somma capitale di 36.959,71 euro), a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cod. fisc. 07244730961, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 5.

- nota del 28/06/2017 nn. 24779/4175 di ipoteca legale a seguito di Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 22/06/2017 rep. n. 1675/7717, per somma totale 1.303.082,92 euro (somma capitale di 651.541,46 euro), a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione ed in particolare del Lotto 5.

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.

7.0. Descrizione generale del 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: Negoziò 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. Vedi foglio partita, elaborato planimetrico e scheda allegate.

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*



PDF Eraser Free

are 12.99 (derivante da denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 09/03/2010 al n. 4743.1/2010). Vedi l'estratto di mappa allegato.

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.

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 _____



PDF Eraser Free

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".

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto



PDF Eraser Free

con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione commerciale, inserito in zona centrale, in Comune di Montegrotto Terme (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2020 variabili fra 1700 e 2450 €/mq per negozi con tipologia normale, si può assumere un valore medio unitario di 1700 €/mq tenendo anche conto sia della posizione che delle condizioni di manutenzione, di conservazione e di finitura del bene in oggetto che della sua vetustà. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 254.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 254 \times \text{€/mq } 1700 = \text{€ } 431.800,00$ (quattrocentotrentunmilaottocento).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 431.800=.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 15%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 431.800 \times 0,85 = \text{€ } 367.030$ approssimato a **367.000 euro (trecentosessantasettemila).**

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



PDF Eraser Free

1 del Catasto Terreni, contro i signor 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 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.



PDF Eraser Free

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.

8.0. Descrizione generale del Lotto 7

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

Ditta intestata:

Ubicazione: il lotto è sito a Montegrotto Terme (PD) in Corso Delle Terme n. 193.

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



PDF Eraser Free

Composizione: Appartamento ad uso abitativo, facente parte di edificio con altre unità (negozio ed laboratorio officina-carrozzeria), con accesso attraverso cortile comune dalla strada Corso Delle Terme. *Superficie commerciale al lordo dei muri esterni: mq 210.*

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Montegrotto Terme (PD), foglio 1 particella 2270 sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale mq 195 (escluse aree scoperte 152 mq), rendita 588,76 euro, Corso Delle Terme, piano 1. Vedi foglio partita, elaborato planimetrico e scheda allegate.

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). Vedi l'estratto di mappa allegato.

Parti comuni: il *sub. 4* – BCNC ai subb 1-2-3 *Corte*.

Si precisa che la particella 2270 sub 3 assieme alle 2270 subb 1-2-4, 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. L'appartamento di cui al presente Lotto, confina a nord con affaccio su cortile comune di cui al subalterno 4, confina a sud con affaccio su terreno di altra proprietà particella n. 2310, confina ad ovest con affaccio su cortile comune di cui al subalterno 4.

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



PDF Eraser Free

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 vivono i signori _____ e la moglie signora _____

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da appartamento posto in edificio fronte strada, in zona centrale a Montegrotto Terme (PD). Nell'edificio hanno sede anche un negozio e un'officina.

Esso ha una superficie commerciale di circa mq 210 ed è costituito da scala di accesso esterna dal cortile comune di cui al subalterno 4, ampia terrazza su quattro lati, ingresso (con veranda), soggiorno-pranzo-cucina, due bagni (entrambi finestrati), disimpegno, tre camere, serra esterna. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 149 circa, quella della terrazza e della serra di mq 407 circa.



PDF Eraser Free

La disposizione interna attuale, corrisponde a quella riportata nella scheda catastale. Le condizioni generali di finitura e conservazione sono quelle di un immobile costruito negli anni 1960-1970, e sono *normali* per la tipologia costruttiva e di finitura; discrete le finiture dei rivestimenti di pavimenti, pareti e impianti. L'altezza utile dei locali è di cm 280. Al momento del sopralluogo sono in corso lavori di sistemazione della terrazza per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua meteorica dalla terrazza verso la struttura sottostante e verso i beni di cui al Lotti 6-8.

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione residenziale, inserita in zona centrale, in Comune di Montegrotto Terme (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2020 variabili fra 900 e 1150 €/mq per abitazioni con tipologia normale e caratteristiche di tipo economico, si può assumere un valore medio unitario di 950 €/mq. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 210.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 210,35 \times \text{€/mq } 950 = \text{€ } 199.832,00$ (centonovantanovemilaottocentotrentadue).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 199.832=.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 199.832 \times 0,90 = \text{€ } 179.849$ approssimato a 180.000 euro (centottantamila).

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



PDF Eraser Free

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.



PDF Eraser Free

Regolarità edilizia

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegrotto Terme, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato:

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. L'agibilità è stata richiesta e si è maturata per silenzio assenso nel 1997.

Da quanto sopra esposto posso concludere che il bene in oggetto 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.

9.0. Descrizione generale del Lotto 8

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

Ditta intestata:

Ubicazione: il lotto è sito a Montegrotto Terme (PD) in A. Meucci n. 1.

Qualità: trattasi di laboratorio a destinazione prevalente "officina-carrozzeria", con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del cc e seguenti (sub 4 – BCNC Corte).

Composizione: laboratorio a destinazione produttiva "officina-carrozzeria" con magazzino e wc, facente parte di edificio con altre unità (negozi ed appartamento), con accesso attraverso cortile dalla strada pubblica via Meucci. *Superficie commerciale al lordo dei muri esterni: mq 538.*

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Montegrotto Terme (PD), foglio 1 particella 2270 sub 2, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 337, superficie catastale mq 509, rendita 1.061,68 euro, Via Antonio Meucci, piano T. Vedi foglio partita, elaborato planimetrico e scheda allegate.



PDF Eraser Free

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). Vedi l'estratto di mappa allegato.

Parti comuni: il *sub. 4* – BCNC ai subb 1-2-3 *Corte*.

Si precisa che la particella 2270 sub 3 assieme alle 2270 subb 1-2-4, 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 capannone di cui al presente Lotto, confina a nord in parte con negozio di cui al subalterno 1 della presente (stessa proprietà), in parte con cortile comune di cui al subalterno 4 ed in parte con altra proprietà terreno mappale 2001. Confina ad est, a sud e ad ovest con cortile comune subalterno 4.

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



PDF Eraser Free

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 si svolge l'attività della ditta
a mezzo contratto di locazione.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da capannone-laboratorio posto in edificio a destinazione mista, in zona centrale a Montegrotto Terme (PD); nell'edificio hanno infatti sede anche un negozio e un appartamento. Trattasi di un edificio in zona prevalente di tipo residenziale. Esso ha una superficie commerciale di circa mq 538 ed è costituito da ampi locali destinati in parte ad "officina" ed in parte a "carrozzeria" collegati mediante una porta al negozio "autosalone" di cui al Lotto 6 della presente. Presente locale "magazzino" di altezza utile cm 190 e locale "wc". L'altezza utile degli ambienti destinati all'attività lavorativa è di cm 380.

La disposizione interna attuale, corrisponde a quella riportata nella scheda catastale. Le condizioni generali di finitura e conservazione sono quelle di un immobile costruito negli anni 1960-1970, e sono *piuttosto scadenti* per tipologia costruttiva e finitura; discrete invece le finiture dei rivestimenti di pavimenti, pareti e impianti. Sono presenti diffusi segni di degrado all'intradosso dei soffitti per infiltrazioni d'acqua meteorica dalla sovrastante terrazza. Al momento del sopralluogo sono in corso lavori di



PDF Eraser Free

sistemazione per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla terrazza (facente parte del lotto 7 della presente).

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione laboratorio (per officina-carrozzeria), inserita in zona centrale, in Comune di Montegrotto Terme (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2020 variabili fra 410 e 530 €/mq per capannoni con tipologia normale, in ragione dello stato di conservazione, delle infiltrazioni diffuse e del mediocre stato di finitura, si può assumere un valore medio unitario di 350 €/mq. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 538,30.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 538,30 \times \text{€/mq } 350 = \text{€ } 188.405,00$ (centottantottomilaquattrocentocinque).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = \text{€ } 188.405,00$.

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 188.405 \times 0,90 = \text{€ } 169.564$ approssimato a 170.000 euro (centosettantamila).

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



PDF Eraser Free

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:



PDF Eraser Free

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. 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, 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. 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 dei pannelli di “eternit/cemento-amianto” 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 presentano ancora copertura in lastre di cemento-amianto.

Da quanto sopra esposto posso concludere che il bene in oggetto risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale a meno della presentazione del collaudo finale (presentazione dichiarazione di fine lavori) delle opere in progetto di manutenzione straordinaria ed ampliamento; il suo stato attuale è quello rappresentato nella scheda del Catasto Urbano allegata alla presente. Il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale è di 1.800 euro (milleottocento).

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.

10.0 Conclusioni

I beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono individuati come specificato nei precedenti paragrafi ed hanno un presumibile valore di mercato come risultante nella seguente tabella riepilogativa:



PDF Eraser Free

Lotto	Caratteristiche	Valore di mercato
1	Capannone - Torreglia	66.700 €
2	Capannone - Torreglia	109.800 €
3	Capannone - Torreglia	109.800 €
4	Capannone - Torreglia	110.100 €
5	Area urbana - Torreglia	12.200 €
6	Negoziò – Montegrotto T.	367.000 €
7	Appartamento – Montegrotto T.	180.000 €
8	Laboratorio – Montegrotto T.	170.000 € (*)
	Per complessivi	1.125.600 €

(*) Costo per regolarizzazione urbanistica presunti 1.800 €.

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede
il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 1/06/2021

ELENCO ALLEGATI

- All. N° 1 – Estratto di Google Maps – Torreglia (PD) Via Mattei 13/L (pag. 40);
- All. N° 2 – Estratto di mappa al Catasto Terreni Torreglia (pag. 41);
- All. N° 3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Torreglia (pagg. 42-43);
- All. N° 4 – Visura Catasto Fabbricati Lotti 1-2-3-4-5 (pagg. 44-53);
- All. N° 5 – Schede al Catasto Fabbricati Lotti 1-2-3-4 (pagg. 54-57);
- All. N° 6 – Estratto di Prg Torreglia (pagg. 58-59);
- All. N° 7 – Regolarità amministrativa Torreglia (pagg. 60-64);
- All. N° 8 - Rilievo fotografico Lotti 1-2-3-4-5 (pagg. 65-69);
- All. N° 9 – Estratto di Google Maps – Montegrotto Terme (PD) Corso delle Terme 193 (pag. 70);
- All. N° 10 – Estratto di mappa al Catasto Terreni Montegrotto Terme (pag. 71);
- All. N° 11 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Montegrotto Terme (pagg. 72-73);
- All. N° 12 – Visura Catasto Fabbricati Lotti 6-7-8 (pagg. 74-76);
- All. N° 13 – Schede al Catasto Fabbricati Lotti 6-7-8 (pagg. 77-79);
- All. N° 14 – Estratto di Prg Montegrotto Terme (pagg. 80-81);
- All. N° 15 – Regolarità amministrativa Montegrotto Terme (pagg. 82-112);
- All. N° 16 - Rilievo fotografico Lotti 6-7-8 (pagg. 113-117);
- All. N° 17 – Visure aggiornate Conservatoria (pagg. 118-141).

