

Esecuzione Immobiliare n. 198/2020

NEPAL SRL

Contro

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO 8

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

Ditta intestata:

Ubicazione: il lotto é 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 (negozio 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.

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 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.

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

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:

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.

| Lotto | Caratteristiche | Valore di mercato |
|--------------|------------------------------|--------------------------|
| 8 | Laboratorio - Montegrotto T. | 170.000 € |

Valore mercato lotto: € 170.000 (centosettantamila).

Valore venduto lotto: € 170.000 (centosettantamila).

Offerte in aumento:

Pubblicità commerciale:

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 1/06/2021