

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 96/2023

G.E. Dott.ssa M. Elburgo

Custode:

Promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INDICE

FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 2
3. Regolarità del censimento catastale	p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprietà e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 8
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 9
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 10
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 11
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 17
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 18
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 18
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 19
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 19
13. A.P.E.	p. 19
14. Conclusioni	p. 19

ALLEGATI

- Titoli di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie.
- Contratti di locazione
- Contratti di sublocazione.

\*\*\*

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 12/05/2023 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della presente procedura esecutiva.

La Consulenza Tecnica, riguarda la stima della piena proprietà di alcuni garage interrati, posti auto scoperti ed un negozio, facenti parte di un intervento di recupero e nuova edificazione sito a Conselve, Quartiere La Fornace, via Terrassa e Piazzetta Maestri del Lavoro d' Italia.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato sia il metodo sintetico-comparativo che il metodo dell'analisi del costo di costruzione; con il primo si giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE

Conselve è un paese della parte Sud della Provincia di Padova, non distante da Monselice. Per quanto realtà di medie dimensioni è attrezzata di tutti i servizi e ben collegata ai paesi limitrofi. Gli immobili pignorati fanno parte di un intervento di recupero e nuova edificazione sito a Conselve, Quartiere La Fornace, via Terrassa e Piazzetta Maestri del Lavoro d' Italia, composto dal restauro conservativo di una vecchia fornace e la costruzione ex novo di n° 4 edifici, contenenti, negozi, uffici ed abitazioni.

Gli immobili pignorati appartengono in parte al piano interrato comune agli edifici insistenti sul mappale 742, in parte compongono la zona parcheggio scoperto adiacente ai fabbricati ed infine vi è un negozio al piano occupato da uno studio dentistico. La proprietà

colei che ha anche costruito l' intervento, dopo la cui ultimazione ha dato in gestione i fabbricati alla per la loro locazione, sulla base di un contratto stipulato in data 11/04/2017.

Il compendio immobiliare viene suddiviso in lotti costituiti da un' unica unità al fine di agevolare la vendita, che interesserà principalmente i proprietari degli appartamenti dei due condomini.

\*\*\*

### 3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

\*\*\*

#### Accastamenti attuali e quota di proprietà:

*Intestatario:*

*Catasto Fabbricati:*

#### **Lotto 1**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 8, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 33 mq, superficie catastale Totale: 36 mq, Rendita: Euro 69,88, indirizzo via Terrassa Piano S1;

#### **Lotto 2**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 9, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 56 mq, superficie catastale Totale: 62 mq, Rendita: Euro 118,58, indirizzo via Terrassa Piano S1;

#### **Lotto 3**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 10, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 33 mq, superficie catastale Totale: 35 mq, Rendita: Euro 69,88, indirizzo via Terrassa Piano S1;

#### **Lotto 4**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 12, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 30 mq, superficie catastale Totale: 33 mq, Rendita: Euro 63,52, indirizzo via Terrassa Piano S1;

**Lotto 5**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 13, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 36 mq, superficie catastale Totale: 40 mq, Rendita: Euro 76,23, indirizzo via Terrassa Piano S1;

**Lotto 6**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 17, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 34 mq, superficie catastale Totale: 36 mq, Rendita: Euro 71,99, indirizzo via Terrassa Piano S1;

**Lotto 7**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 22, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 14 mq, superficie catastale Totale: 16 mq, Rendita: Euro 29,64, indirizzo via Terrassa Piano S1;

**Lotto 8**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 23, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 14 mq, superficie catastale Totale: 15 mq, Rendita: Euro 29,64, indirizzo via Terrassa Piano S1;

**Lotto 9**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 27, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 17 mq, superficie catastale Totale: 18 mq, Rendita: Euro 36,00, indirizzo via Terrassa Piano S1;

**Lotto 10**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 31, Categoria C/6 c), Classe 3, Consistenza 16 mq, superficie catastale Totale: 18 mq, Rendita: Euro 33,88, indirizzo via Terrassa Piano S1;

**Lotto 11**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 742 Subalterno 54, Categoria C/1 d), Classe 7, Consistenza 53 mq, superficie catastale Totale: 55 mq, Rendita: Euro 1.040,14, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 12**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 1, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 13**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 5, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 14**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 6, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 15**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 7, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 16**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 8, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 17**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 9, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 18**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 10, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 19**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 11, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 20**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 12, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 21**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 13, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 22**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 840 Subalterno 14, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 23**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 842 Subalterno 3, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

**Lotto 24**

- Comune di Conselv (PD), Foglio 10 Particella 842 Subalterno 4, Categoria C/6 c), Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 13 mq, Rendita: Euro 18,59, indirizzo via Terrassa Piano T;

*Catasto Terreni:*

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 742, qualità Ente Urbano, superficie mq 1746.
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 840, qualità Ente Urbano, superficie mq 237.
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 842, qualità Ente Urbano, superficie mq 50.

\*\*\*

Dati Catastali Atto di Pignoramento

I dati catastali relativi agli immobili citati nell' atto di pignoramento corrispondono con quelli della visura attuale. **I BENI RISULTANO UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.**

Dati Catastali Istanza di Vendita

Nell' istanza di vendita non sono elencati i beni, ma si demanda all' atto di pignoramento. **I BENI SONO UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.**

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali per la maggior parte non si evidenziano difformità, solo i subalterni 17 e 22 del mappale 742 presentano una lieve modifica data dall' assenza di una nicchia data dal setto murario strutturale.

Per allineare tali piccole difformità è necessaria una pratica di modifica planimetrica il cui costo è di € 500,00 a unità, per un totale di € 1.000,00.

Per i subalterni 17 e 22 del mappale 742 , quindi, NON si DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE, mentre per gli altri SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

\*\*\*

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titoli di provenienza.

Atto di scissione parziale con costituzione di nuova Società, a firma del di Padova, in data 06/03/2002, n° rep. 5.019, racc. 787, trascritta a Padova, il 04/04/2002, R.G: 13055, R.P. 9310.

ha deliberato di procedere alla scissione parziale della stessa mediante trasferimento di parte del patrimonio a favore

Gli immobili trasferiti sono quelli del complesso immobiliare sito a Conselve (PD), via Terrassa, costituito da edifici ad uso civile ed industriale (ex fornace dismessa) e terreno di pertinenza, accatastati come di seguito:

- Comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappali 77 (A/2), 154 sub 7 (D/7), 154 sub 8 (A/3), 154 sub 9 (A/3), 154 sub 10 (A/3), 154 sub 11 (C/3), 154 sub 12 (C/6), 154 sub 13 (b.c.n.c.);
- Comune di Conselve, Catasto Terreni, foglio 10, mapp. 77 (ente urbano), 663 (ente urbano), 720 (pascolo), 574 (ente urbano), 724 (prato).

ha per oggetto l' acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la ristrutturazione di beni immobili in genere, civili, industriali, rustici ed urbani, la loro gestione in conto proprio; la società per il conseguimento del proprio oggetto sociale potrà compiere azioni commerciali, industriali, mobiliari ed immobiliari, operazioni finanziarie non nei confronti del pubblico, partecipare a società con oggetto simile.

La durata della Società è stabilita fino al giorno 31/12/2050 e potrà essere prorogata o anticipatamente sciolta.

Per quanto riguarda le licenze edilizie, si dichiara che il complesso immobiliare risulta iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967; si dichiara inoltre:

- che per le opere eseguite sui fabbricati industriali (ex fornace) il Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:
- licenza edilizia n. 326 del 26/08/1968 e autorizzazione di abitabilità n. 326 del 24/04/1970,
- concessione edilizia n. 953 del 22/10/1986 e abitabilità del 19/12/1987 n. 953/86,
- concessione edilizia n. 1026/87 del 20/05/1987,

- concessione in sanatoria n. 5229/86 del 26/11/2001,
- autorizzazione gratuita n. 12073 e n. 112/93 del 03/12/1993.

Per i fabbricati ad uso civile il Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- licenza edilizia n. 649/1972 del 11/04/1972 e abitabilità n. 649/1972 del 27/10/1972,
- autorizzazione di manutenzione straordinaria n. 100 del 05/07/1985.

\*\*\*

#### 5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, datato 28/09/2018 con n° di prot. 10049, dichiara che l'area descritta al Comune di Conselv, foglio 10, mappale 740 e 918 è classificata come segue dall' attuale strumento urbanistico generale:

##### Foglio 10 mapp. 742, 840, 842

- zona "D" produttiva,
- zona D4/4" - parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago
- sul mappale è indicata dal P.R.G. un' attività produttiva in zona impropria da bloccare,
- il P.A.T. indica la zona come Ambito Territoriale Omogeneo 3.1 insediativo – residenziale e all' interno di un' area ad urbanizzazione consolidata – produttivo; sul mappale si indica un' attività produttiva in zona impropria da bloccare.

#### Conclusioni

I vincoli urbanistici sono quelli presenti nei Piani vigenti.

Da quanto premesso sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

#### 6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Gli immobili pignorati sono stati costruiti in virtù delle seguenti licenze edilizie:

Concessione edilizia n° 257/2002, prot. 14025 c/c/6964 del 09/04/2003, intestata

(5 edifici ad

uso residenziale/commerciale/direzionale);

- Permesso di Costruire n° 320/2005 del 08/03/2006, prot. 0005282 del 13/03/2006,

- Certificato di agibilità parziale del 12/04/2006, intestato per le unità foglio 10 mappale 7 42 sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28- 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-77-78-79-80-81-82-83-84;
- Certificato di agibilità parziale del 15/05/2006, intestato per i seguenti immobili: foglio 10 mappale 840 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, mappale 842 sub. 1-2-3-4, mappale 843 sub. 1.

Dal confronto tra stato di fatto ed ultimo stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità: nei mappali 742 subb 17 e 22 si è riscontrata l' assenza della nicchia creata dal setto strutturale.

Per allineare lo stato di fatto con la documentazione depositata in Comune è necessaria una pratica in sanatoria il cui costo complessivo è da stimarsi in € 1.000,00 per la parcella di un tecnico edd € 516,00 per la sanzione amministrativa.

#### Conclusioni

SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA, tranne che per i sub 17 e 22 del mappale 742 del foglio 10, per la cui sanatoria è stimabile un esborso di € 1.516,00.

\*\*\*

#### 7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

##### Consistenza

La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

\*\*\*

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**.

quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.

- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

\*\*\*

#### Descrizione degli immobili

Gli immobili pignorati fanno parte di un intervento di recupero e nuova edificazione sito a Conselve, Quartiere La Fornace, via Terrassa e Piazzetta Maestri del Lavoro d' Italia, composto dal restauro conservativo di una vecchia fornace e la costruzione ex novo di n° 4 edifici, contenenti, negozi, uffici ed abitazioni.

Gli immobili pignorati appartengono in parte al piano interrato comune agli edifici insistenti sul mappale 742, in parte compongono la zona parcheggio scoperto adiacente ai fabbricati ed infine al piano terra di uno dei due condomini è pignorato un negozio occupato da uno studio dentistico.

#### *Confini*

**Il mappale 742** confina a Nord con il 741, a Sud con via Terrassa e con il mapp 794, a Est con i 721 e 841, a Ovest con il 740 e 77.

**Il mappale 840** confina a Nord con il 841, a Sud con il 839, a Est con il 721 e 839, a Ovest con il 741.

**Il mappale 842** confina a Nord, Sud ed Est con il 839, ad Ovest con il 742.

\*\*\*

#### *Distribuzione interna dei locali*

I garage sono posti al piano interrato e servono entrambi gli edifici insistenti sul mappale 742. Si accede attraverso una rampa ed una corsa di manovra. Le unità poste sul lato Ovest sono meno profondi e possono ospitare una sola auto, quelli sul fronte Est possono ospitarne 2. Vi sono,

inoltre, alcuni garage da cui si accede direttamente ad un ripostiglio (per esempio il sub 9). Per quanto concerne i posti auto scoperti alcuni sono muniti di barra metallica (mapp. 840 sub 1 e sub 5).

Lo studio dentistico è composto da sue sale principali, una per il ricevimento dei clienti ed una per l' ambulatorio, vi sono inoltre dei locali igienici riservati ad i clienti ed uno al personale, completo di spogliatoio e zona sterilizzazione.

\*\*\*

#### *Finiture*

Garage: Pavimenti in cemento, pareti intonacate, serranda metallica, affaccio su bocca di lupo con griglia metallica.

Negozio:

Pavimenti: gres ceramico di buona qualità

Serramenti: metallici con vetro camera a taglio termico.

Porte interne: tamburate, specchiatura liscia laccata bianca.

#### Impianti

Negozio:

Impianti autonomi per ciascuna unità.

Impianto elettrico a norma.

Il riscaldamento e raffreddamento sono prodotti da split inverter, 2 per ogni unità, i servizi igienici hanno uno scalda-salviette alimentato elettricamente;

L' acqua calda sanitaria è prodotta da un boyler elettrico.

Garages: Impianto elettrico esterno eseguito nel 2006.

\*\*\*

#### *Stato di conservazione*

I garages, terminati nel 2006, sono in medie condizioni, con qualche problema di infiltrazione ai piedi delle murature.

Il negozio è in ottime condizioni.

\*\*\*

#### *Destinazione urbanistica*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, datato 28/09/2018 con n° di prot. 10049, dichiara che l'area descritta al Comune di Conselve, foglio 10, mappale 740 e 918 è classificata come segue dall' attuale strumento urbanistico generale:

#### Foglio 10 mapp. 742, 840, 842

- zona "D" produttiva,
- zona D4/4" - parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago
- sul mappale è indicata dal P.R.G. un' attività produttiva in zona impropria da bloccare,

- il P.A.T. indica la zona come Ambito Territoriale Omogeneo 3.1 insediativo – residenziale e all' interno di un' area ad urbanizzazione consolidata – produttivo; sul mappale si indica un' attività produttiva in zona impropria da bloccare.

\*\*\*

### *Giudizio sintetico*

Le unità di questo complesso sono di recente costruzione (2006), ben costruite e dislocate in una zona comoda ai servizi.

I garages ed i posti auto sarebbero comodi per gli abitanti stessi.

Il negozio, già occupato da uno studio dentistico, è un buon investimento.

\*\*\*

### Calcolo della superficie degli immobili

- Particella 742 Subalterno 8: 36 mq;
- Particella 742 Subalterno 9: 62 mq;
- Particella 742 Subalterno 10: 35 mq;
- Particella 742 Subalterno 12: 33 mq;
- Particella 742 Subalterno 13: 40 mq;
- Particella 742 Subalterno 17: 36 mq;
- Particella 742 Subalterno 22: 16 mq;
- Particella 742 Subalterno 23: 15 mq;
- Particella 742 Subalterno 27: 18 mq;
- Particella 742 Subalterno 31: 18 mq;
- Particella 742 Subalterno 54: 55 mq;
- Particella 840 Subalterno 1: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 5: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 6: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 7: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 8: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 9: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 10: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 11: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 12: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 13: 13 mq;
- Particella 840 Subalterno 14: 13 mq;
- Particella 842 Subalterno 3: 13 mq;
- Particella 842 Subalterno 4: 13 mq.

\*\*\*

### Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove

unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

\*\*\*

#### Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi nella medesima zona e tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

unità commerciali: € 1.450,00

box garages €/mq 600,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

##### 1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

##### 2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

##### 3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

##### 4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

##### 5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
---------------------------------	------

fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	<u>100 - [15 + (anni - 20) x 0,50]</u>
	100
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

## INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Garages e negozio.

1) Caratteristiche posizionali medie:	1,00
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità):	1,00
3) Livello di piano:	1,00
4) caratteristiche tecniche e funzionali:	1,00
5) Caratteristiche tipologiche:	1,00
6) Stato di conservazione e manutenzione:	1,00
7) Vetustà fisica:	0,90
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):	<u>1,05</u>
coefficiente complessivo garages	<b>0,94</b>

Il valore omogenizzato dei garages risulta: €/mq 600,00 x 0,94= **€ 564,00**Il valore omogenizzato del negozio risulta: €/mq 1450,00 x 0,94= **€ 1.363,00**

Posti auto scoperti

1) Caratteristiche posizionali medie:	1,00
---------------------------------------	------

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità):	1,00
3) Livello di piano:	1,00
4) caratteristiche tecniche e funzionali:	0,85
5) Caratteristiche tipologiche:	1,00
6) Stato di conservazione e manutenzione:	1,00
7) Vetustà fisica:	0,90
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):	<u>1,05</u>
	coefficiente complessivo
	<b>0,80</b>

Il valore omogenizzato dei posti auto scoperti risulta: €/mq 600,00 x 0,80= **€ 480,00**

Il valore dei **garages** risulta:

- Lotto 1 -Particella 742 Subalterno 8: 36 mq x €564,00	= € 20.304,00
- Lotto 2 -Particella 742 Subalterno 9: 62 mq x €564,00	= € 34.968,00
- Lotto 3 -Particella 742 Subalterno 10: 35 mq x €564,00	= € 19.740,00
- Lotto 4 -Particella 742 Subalterno 12: 33 mq x €564,00	= € 18.612,00
- Lotto 5 -Particella 742 Subalterno 13: 40 mq x €564,00	= € 22.560,00
- Lotto 6 -Particella 742 Subalterno 17: 36 mq x €564,00	= € 20.304,00
- Lotto 7 -Particella 742 Subalterno 22: 16 mq x €564,00	= € 9.024,00
- Lotto 8 -Particella 742 Subalterno 23: 15 mq x €564,00	= € 8.460,00
- Lotto 9 -Particella 742 Subalterno 27: 18 mq x €564,00	= € 10.152,00
- Lotto 10 -Particella 742 Subalterno 31: 18 mq x €564,00	<u>= € 10.152,00</u>
	<b>totale</b>
	<b>= € 174.276,00</b>

- Il valore del **negozi** risulta:

- Lotto 11 -Particella 742 Subalterno 54: 55 mq x € 1.363,00	= € 74.965,00
--	---------------

Il valore dei **posti auto scoperti** risulta:

- Lotto 12 -Particella 840 Subalterno 1: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 13 -Particella 840 Subalterno 5: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 14 -Particella 840 Subalterno 6: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 15 -Particella 840 Subalterno 7: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 16 -Particella 840 Subalterno 8: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 17 -Particella 840 Subalterno 9: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 18 -Particella 840 Subalterno 10: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 19 -Particella 840 Subalterno 11: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 20 -Particella 840 Subalterno 12: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 21 -Particella 840 Subalterno 13: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 22 -Particella 840 Subalterno 14: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00

- Lotto 23 -Particella 842 Subalterno 3: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
- Lotto 24 -Particella 842 Subalterno 4: 13 mq x € 480,00	= € 6.240,00
totale	= € 81.120,00

\*\*\*

#### 8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

Gli immobili pignorati risultano locati in base al contratto di affitto stipulato con la proprietà in data 11/04/2017, registrato a Padova il 11/04/2017.

In tale contratto la proprietà, concede in locazione gli immobili pignorati ed altri compresi nello stesso compendio immobiliare, prendendo atto del pignoramento trascritto a Padova in data 14/10/2016 ai nn. 35102/22692 a favore della

(si sottolinea che tale pignoramento non comprendeva gli immobili oggetto della presente esecuzione). Si precisa che gli immobili censiti al mapp. 918 sub 10, 14, 16, 17, 20, 21, 30, 33, 35, 37, 38, 40 e mapp. 740 sub 4, 5, 7, 8, 9, 12, 19, 25, 27, 28, 29, 31, 32, non hanno ancora ottenuto l' agibilità in quanto i lavori di finitura non sono ancora stati ultimati, lavori che la proprietà si impegna ed obbliga ad ultimare entro il 31/05/2017, come si impegna a completare le pratiche urbanistiche per il rilascio dell' agibilità. Le spese di riparazione ed ordinaria manutenzione saranno a carico della Conduttrice, fatto salvo quelle cagionate da forza maggiore o da fatto straordinario. Per l' installazione di insegne o iscrizioni su pareti esterne è necessario l' assenso del Locatario e l' autorizzazione del condominio e delle Autorità amministrative.

La locazione ha durata di 15 anni con decorrenza dal 01/06/2017 al 31/05/2032 potrà rinnovarsi con le stesse modalità e nei limiti stabiliti dalla legge, a meno del diniego del rinnovo da una delle due parti.

Il Conduttore non potrà dare in comodato le unità immobiliari, mentre potrà concederle in sublocazione.

Il canone di locazione viene convenuto nel 60% del canone reale di sublocazione, con un importo minimo annuale complessivo per tutto il compendio immobiliare, quantificato in € 10.000,00 + IVA.

Sono a carico della Conduttrice le spese ordinarie per la conduzione, spese condominiali.

Eventuali danni devono essere comunicati alla Locatrice entro 24 ore al Locatario.

Oltre agli altri obblighi comuni ai contratti di locazione, come adempiere al pagamento della locazione e delle spese condominiali, vi è anche l' obbligo a permettere la visita di aspiranti acquirenti dell' immobile.

In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge la Conduttrice obbliga a corrispondere al Locatore una somma pari al canone di locazione aggiornato, a titolo di penale, oltre al canone di locazione.

Il suddetto contratto di locazione risulta atipico rispetto i normali standard, in quanto deroga su molteplici punti cardine, che di seguito verranno elencati:

- la durata 15ennale non è prevista nei normali contratti ad uso residenziale (durata 4 anni rinnovabili), né commerciale (durata 6 anni rinnovabili);
- la molteplicità di immobili oggetto della locazione non permette una definizione della tipologia di contratto (se ad uso abitativo, o diverso dall' abitativo), in quanto alcune unità hanno destinazione residenziale, altri commerciale, altre ancora direzionale ed infine a garage e/o posti auto.

- nel presente contratto è permessa la sublocazione, che normalmente è vietata;
- il canone di locazione è stabilito con un minimo a forfait di €/anno 10.000,00 ed in misura del 60% del canone reale di locazione : ercepirlà da ogni singolo conduttore; tale valore è difficilmente verificabile, in quanto la normale locazione viene quantificata sulla base di un contratto diretto (proprietario-inquilino), in base alle dimensioni e tipologie dell' immobile, ad esclusione delle spese condominiali e delle spese di manutenzione ordinaria.
- nel presente contratto sono a carico della Conduttrice le spese condominiali e le spese di manutenzione, comprese, quindi nel 40% di trattenuta che applica alla Proprietà.

Si rende noto che il presente contratto è stato stipulato l' 11/04/2017, dopo che il pignoramento risalente al 14/10/2016 aveva colpito molti dei beni in esso contenuti. Successivamente, in data 26/01/2018, è stato trascritto il secondo pignoramento che colpiva il resto dei beni presenti in contratto ed infine il terzo pignoramento nel 2023 (coincidente con la presente procedura) relativo ai garages ed i posti auto.

Nella precedente esecuzione tale contratto ha provocato numerose controversie tra le parti tanto da essere, poi, oggetto di sentenza da parte del Dottor Amenduni, che lo ha giudicato opponibile alla procedura; per tale motivo il CTU non ritiene di dover analizzare i sub-contratti che sono sottoscritto con gli occupanti degli immobili; si terrà conto, invece, nella stima della durata del contratto che abbasserà il valore dei beni in maniera consistente.

Si rende noto, comunque che gli immobili ad oggi occupati sono:

- L' immobile alla particella 742 sub 17 sublocato
- L' immobile alla particella 742 sub 22 è sublocato
- L' immobile alla particella 742 sub 54 è sublocato

#### 9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

I beni oggetto della presente procedura sono già stati suddivisi in lotti per permettere la vendita delle singole unità.

\*\*\*

#### 10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione contro del 06/06/2002 R.G. 22209, R.P. 15526, atto pubblico amministrativo derivante da convenzione amministrativa, il 24/05/2002 con n° rep. 682/2002, contro : gravante sui terreni dove sono sorti gli edifici contenenti le unità pignorate.
- iscrizione contro del 15/10/2003 RG 44502 RP 10413, ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito concessa con atto del 10/10/2003 notaio : rep. 89075 a favore di , contro sulle particelle 732, 742, 731, 743, fg. 10, durata anni 5.

- Iscrizione contro del 21/04/2006 R.G. 21629 R.P.5325, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rep. 15474/4434 del 19/04/2006, contro durata 22 anni, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.
  
- Iscrizione contro del 31/03/2009 R.G. 11680 R.P.2376, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rep. 21071/7790 del 27/03/2009, contro L durata 3 anni, ipoteca gravante sui terreni dove giacciono gli immobili pignorati.
  
- Iscrizione contro del 03/07/2012 RG 22577 RP 3303, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 28/06/2012 notaio I rep. 27500 a contro durata 15 anni.
  
- Trascrizione contro del 21/12/2012 R.G. 43047, R.P. 29594, domanda giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica, emesso rep. 98307, a favore di , contro va il 23/08/2010 con n° 4392/1193 del 01/02/2013 posizione ricorso del Tribunale del 12/04/2019 rep. 4377. Annotazione nn. 18827/3761 del 14/05/2019 decreto esecutivo del Tribunale del 12/04/2019 rep. 4377.
  
- Trascrizione contro del 14/10/2016 RG 35102 RP22692, verbale di pignoramento immobili del 08/08/2016 rep. 5553 Tribunale di Padova contro
  
- Trascrizione contro del 12/04/2017 R.G. 13802, R.P. 8759, scrittura privata con sottoscrizione autentica, relativa a locazione ultranovenale, emesso da Nota il 11/04/2017 con n° rep. 191597/47935, r.l., contro comprendente anche sugli immobili pignorati.
  
- Trascrizione contro del 26/01/2018 R.G. 3481, R.P. 2378, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, emesso con n° rep. 9489, 18/01/2018 contro L gravante sugli immobili pignorati.
  
- Trascrizione contro del 05/04/2023 RG 12140 RP 8596, verbale di pignoramento immobili del

28/02/2023 rep. 1246 Tribunale di Padova e

con sede in

\*\*\*

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

\*\*\*

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Rimane a carico dell' acquirente il Contratto di locazione degli immobili stipulato tra la proprietaria S

Si fa presente che la gestione ed il pagamento delle spese condominiali (L' Amministratore di Condominio è il BM Group Amministrazione) fa capo che si assume, a mezzo contratto, di provvedere al rimborso di tali spese da parte dei sublocatori. La Proprietà risulta, quindi, esonerata da qualsiasi incombenza in merito.

\*\*\*

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto documento non più necessario per la vendita giudiziaria.

\*\*\*

14. CONCLUSIONI

- Valore complessivo dei beni:	€
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€
VALORE PER INTERO E LIBERO	€
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€

- Valore complessivo dei beni:	€
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€



VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€
VALORE PER INTERO E LIBERO	€
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€

**Lotto 15 -Particella 840 Subalterno 7**

- Valore complessivo dei beni:	€ 6.240,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€ 936,00 (-)

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 5.304,00
VALORE PER INTERO E LIBERO	€ 5.304,00
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€ 4.243,00

**Lotto 16 -Particella 840 Subalterno 8**

- Valore complessivo dei beni:	€ 6.240,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€ 936,00 (-)

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 5.304,00
VALORE PER INTERO E LIBERO	€ 5.304,00
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€ 4.243,00

**Lotto 17 -Particella 840 Subalterno 9**

- Valore complessivo dei beni:	€ 6.240,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€ 936,00 (-)

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 5.304,00
VALORE PER INTERO E LIBERO	€ 5.304,00
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€ 4.243,00

- Valore complessivo dei beni:	€
- Spese tecniche:	€
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€
VALORE PER INTERO E LIBERO	€
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€

