

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 39/2018

G.E. Dott.ssa M. Sabino

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

PROSPETTI RIEPILOGATIVI LOTTI DA 1 A 28

da p. 20 a 76

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

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

## 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 09/04/2018 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della presente procedura esecutiva.

La Consulenza Tecnica, riguarda la stima della piena proprietà di numerose unità edilizie 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 sono contenuti su due dei 5 fabbricati, numerati dal Progetto Edilizio al n° 4 (edificio nuovo) e al n° 5 (fornace) ed accatastati rispettivamente foglio 10, mappali 918 e 740. Le caratteristiche delle unità sono comuni per ciascun edificio e ciascuna destinazione d' uso

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



(residenziale, direzionale e commerciale). La proprietà è colei

sulla base di un contratto stipulato in data 11/04/2017.

I beni oggetto della presente procedura sono numerosi e per questo suddivisi in 28 Lotti, ciascuno contenente un' unità, nei casi di uffici e negozi, e due unità per le abitazioni comprensive di garages.

Per una stesura della perizia più agevole il C.T.U. ha deciso si inserire di seguito tutti i punti a carattere generale per poi approfondire Lotto per Lotto i punti specifici.

\*\*\*

### 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.

\*\*\*

#### Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

*Intestatario:*

#### *Catasto Fabbricati:*

- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 46, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 5, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 48, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 6, categoria C/1, classe 8, consistenza 38 mq, superficie catastale mq 48, rendita € 869,40, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 7, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 48, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 8, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 48, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 9, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 46, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 11, categoria C/1, classe 7, consistenza 70 mq, superficie catastale mq 78, rendita € 1.373,78, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. T;
- Comune di Conselve (PD), foglio 10, mappale 740 sub 12, categoria C/1, classe 7, consistenza 70 mq, superficie catastale mq 78, rendita € 1.373,78, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 19, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 63, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 21, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 63, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 22, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 62, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 23, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 70, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 25, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 73, rendita € 1.012,26, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 27, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 28, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 29, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 30, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 54, rendita € 632,66, indirizzo Piazzetta Maestri del Lavoro d' Italia n° 13, piano T-2;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 31, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 32, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 35, categoria A/10, classe 1, consistenza 23 vani, superficie catastale mq 332, rendita € 5.820,47, indirizzo Quartiere La fornace, piano 1;
  
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita € 28,92, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita € 28,92, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale mq 23, rendita € 36,15, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale mq 51, rendita € 94,00, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale mq 34, rendita € 52,42, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale mq 51, rendita € 94,00, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale mq 44, rendita € 68,69, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 26, categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale mq 40, rendita € 800,77, indirizzo via Terrassa n. CM, piano T;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 30, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 59, rendita € 286,63, indirizzo via Terrassa snc, piano 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 33, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 61, rendita € 286,63, indirizzo via Terrassa snc, piano 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 35, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 108, rendita € 621,04, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 37, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 114, rendita € 573,27, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 117, rendita € 573,27, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 40, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 118, rendita € 573,27, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 41, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 108, rendita € 621,04, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1.

*Catasto Terreni:*

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740, qualità Ente Urbano, superficie mq 2102.
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918, qualità Ente Urbano, superficie mq 1541.

\*\*\*

Dati Catastali Atto di Pignoramento

*Intestatario:*

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 46, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 5, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 48, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 6, categoria C/1, classe 8, consistenza 38 mq, superficie catastale mq 48, rendita € 869,40, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 7, categoria C/1, classe 8, consistenza 39

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

- mq, superficie catastale mq 48, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 8, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 48, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 9, categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, superficie catastale mq 46, rendita € 892,28, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 11, categoria C/1, classe 7, consistenza 70 mq, superficie catastale mq 78, rendita € 1.373,78, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. T;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 12, categoria C/1, classe 7, consistenza 70 mq, superficie catastale mq 78, rendita € 1.373,78, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano T;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 19, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 63, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 21, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 63, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 22, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 62, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 23, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 70, rendita € 759,19, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 25, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 73, rendita € 1.012,26, indirizzo Quartiere La Fornace snc, p. 1;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 27, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 28, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 29, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 30, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 54, rendita € 632,66, indirizzo Piazzetta Maestri del Lavoro d' Italia n° 13, piano T-2;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 31, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 32, categoria in corso di costruzione, indirizzo Quartiere La Fornace snc, piano 2;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 740 sub 35, categoria A/10, classe 1, consistenza 23 vani, superficie catastale mq 332, rendita € 5.820,47, indirizzo Quartiere La fornace, piano 1;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita € 28,92, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
  - Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita € 28,92, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale mq 23, rendita € 36,15, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale mq 51, rendita € 94,00, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale mq 34, rendita € 52,42, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale mq 51, rendita € 94,00, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale mq 44, rendita € 68,69, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 26, categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale mq 40, rendita € 800,77, indirizzo via Terrassa n. CM, piano T;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 30, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 59, rendita € 286,63, indirizzo via Terrassa snc, piano 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 33, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 61, rendita € 286,63, indirizzo via Terrassa snc, piano 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 35, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 108, rendita € 621,04, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 37, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 114, rendita € 573,27, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 117, rendita € 573,27, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 40, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 118, rendita € 573,27, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 41, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 108, rendita € 621,04, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1.

#### Conclusioni

I dati catastali degli immobili dell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali aggiornati, anche se nei primi non è presente l' identificazione al C.Terreni; 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.

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità, tranne nell' unità contraddistinta al foglio 10, mapp. 918 sub. 37, nella quale la camera al piano terra è invece utilizzata come cucina; anche l' unità al foglio 10, mapp. 740 sub 11 presenta una ripartizione dei locali di servizio del bar (costruite con strutture leggere) non presenti in planimetria, perché propriamente inerenti con l' attività svolta (non conosciuta al momento della costruzione). Tali difformità sono lievi e strettamente legate all' utilizzo dei luoghi, non necessitano, quindi di alcuna rettifica catastale.

**Conclusioni**

**Stato di fatto e planimetrie catastali coincidono.**

\*\*\*

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 Notaio 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 della costituenda nuova con sede

)) spetta ai Soci nelle seguenti misure:

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).

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.

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

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 Conselve, foglio 10, mappale 740 e 918 è classificata come segue dall' attuale strumento urbanistico generale:

##### Foglio 10 mapp. 740

- 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.

##### Foglio 10 mapp. 918

- zona "D" produttiva,
- zona D4/4" - parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago
  - 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.

#### 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

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

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

- Permesso di costruire n. 320/2005 del 08/03/2006....
- Permesso di costruire n. 78/2009 del 29/04/2009, intestato a per l' esecuzione dei lavori di rinnovo P.d.C. n. 320/2005 del 08/03/2006 relativo alla costruzione degli edifici n. 4 e n. 5 del lotto A del per l' ultimazione di finiture interne ed esterne dei fabbricati suddetti.
- Permesso di costruire n. 122/09 del 23/09/2009, variante in corso d' opera al P.d.C. 78/2009 – Fabbricato 4, relativa ai lucernai posti in linea di falda;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 261/09, , per lavori di modifiche interne ed ampliamento su fabbricati residenziali e commerciali e direzionali.
- Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico Pratica S.U.A.P. 2012/00046 del 16/10/2012, prot. n. 19088 e relativa domanda di certificato di agibilità del 05/10/2012.
- Certificato di agibilità parziale del 30/12/2009 prot. n. 25669, relativo al foglio10, mappale 918 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34.
- Domanda di certificato di agibilità parziale del 02/03/2010, prot. 0005077, relativo al piano secondo e sottotetto.
- Dichiarazione ai fini dell' agibilità del 08/04/2016, prot. n. 3880, relativo al foglio 10, mapp. 918, sub. 6, 23.

Dal confronto tra stato di fatto ed ultimo stato autorizzato non si sono riscontrate le seguenti difformità:

#### Edificio n° 5 mapp. 740 La Fornace

- sub. 11: modifica dell' accesso all' anti wc ed al wc, inserimento di pareti leggere per creare locali accessori di servizio al bar;
  - sub. 12: divisione tra due ambienti con struttura leggera;
  - sub. 23: divisione tra due ambienti con struttura leggera;
- le unità al piano secondo (sub. 27, 28, 29, 30, 31, 32) sono ancora in fase di ultimazione in quanto non sono ancora stati realizzati i soppalchi (sono presenti solo i telai metallici) e la scala di collegamento interna; per questo motivo manca l' agibilità e non sono state ancora create le planimetrie catastali relative.

Per queste unità è necessario finire i lavori e fare richiesta di agibilità. Per la richiesta di agibilità è necessario l' ausilio di un Tecnico il cui costo è stimabile in € 800,00.

#### Edificio n° 4, mapp. 918

- sub. 37: l' ambiente destinato a camera da letto al primo livello è invece utilizzato come cucina.

#### Conclusioni

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



Per la maggior parte delle unità pignorate stato di fatto e stato concessionato coincidono. Nell' Edificio 5 (ex Fornace), al piano secondo le unità devono essere ultimate con la costruzione del soppalco e della scala di collegamento; alla fine dei lavori si dovrà richiedere l' agibilità. Per queste ultime unità (sub. 27, 28, 29, 31, 32), quindi, ancora non ci si può esprimere per quanto riguarda la conformità edilizia, mentre per tutte le altre SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

\*\*\*

## 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

##### **Edificio 5 al mapp. 740.**

Questo edificio è stato restaurato nei suoi elementi primari e convertito ad uso direzionale e commerciale. L' intervento è stato realizzato rispettando materiali e tecniche costruttive caratteristiche di questo tipo di costruzioni industriali; la struttura portante verticale è in mattoni faccia a vista, gli orizzontamenti (solai orizzontali e solaio di copertura) sono con struttura mista legno ed acciaio, il manto i copertura in coppi di laterizio. La conformazione dell' edificio e la sua volumetria sono rimaste inalterate, mentre gli spazi interni si sono suddivisi in base alle esigenze dettate dalle destinazioni d' uso, articolandosi intorno allo spazio centrale occupato dall' incombente camino e dal vano scala di collegamento tra i piani. I tamponamenti sono stati realizzati per lo più da ampie vetrate che permettono la lettura degli ambienti interni. Il progetto generale prevede la suddivisione interna sulla base di campate modulari e l' inserimento dei blocchi servizi in posizione comoda alla libera fruizione del restante spazio.

##### **Edificio 4, al mapp. 918**

L' edificio 4 è stato costruito ex novo e presenta, infatti, caratteristiche più moderne rispetto all' adiacente fornace. Il fabbricato su 5 livelli, uno interrato e 3 fuori terra, ospitanti l' interrato i garages e magazzini, il piano terra locali ad uso commerciale, il primo piano unità abitative di medie dimensioni, il secondo e terzo livello appartamenti in duplex (su due piani con scala interna di collegamento). Gli spazi interni sono divisi in 4 campate da circa 8,5 metri con l' inserimento di due blocchi scala intorno ai quali si articolano moduli di appartamento con diverse dimensioni, ma ripetuti simmetricamente per ciascuna ala dell' edificio. La struttura portante verticale ed orizzontale è realizzata in cemento armato, i tamponamenti in muratura, la copertura a due falde con struttura lignea e manto in coppi di laterizio.

#### *Confini*

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



Il mappale 740 confina a Nord con il 525, a Sud con il 918, 919, e 77, a Est con i mappali 741 e 742, a Ovest con il parcheggio pubblico al mappale 734.

Il mappale 918 confina a Nord con il 740 ed il parcheggio pubblico al mapp. 734, a Sud con via Terrassa, a Est con il mapp. 919, ed a Ovest con il 579.

\*\*\*

#### *Distribuzione interna dei locali*

##### **Edificio 5 al mapp. 740**

Il fabbricato si sviluppa in due piani fuori terra; al primo livello sono ubicati i locali commerciali ed al primo gli uffici, che prevedono in molti casi un soppalco non ancora realizzato.

##### **Edificio 4, al mapp. 918**

Il fabbricato su 5 livelli, uno interrato e 3 fuori terra, ospitanti l' interrato i garages e magazzini, il piano terra locali ad uso commerciale, il primo piano unità abitative di medie dimensioni, il secondo e terzo livello appartamenti in duplex (su due piani con scala interna di collegamento). Gli spazi interni sono divisi in 4 campate da circa 8,5 metri con l' inserimento di due blocchi scala intorno ai quali si articolano moduli di appartamento con diverse dimensioni, ma ripetuti simmetricamente per ciascuna ala dell' edificio.

\*\*\*

#### *Finiture*

##### **Edificio 5 al mapp. 740**

Pavimenti: al piano terra in gres ceramico di buona qualità, al primo piano in laminato stampato legno.

Serramenti: metallici con vetro camera a taglio termico.

Porte interne: tamburate, specchiatura liscia laccata bianca.

Solaio in legno.

##### **Edificio 4, al mapp. 918**

Pavimenti: in generale al piano terra e primo e secondo in gres ceramico di buona qualità, al terzo piano in legno; qualche unità ha cambiato pavimento o colorazione.

Serramenti: in legno, con vetro camera e tapparelle in p.v.c.; al piano terra serramenti metallici a taglio termico.

Porte interne tamburate, specchiatura liscia laccata bianca; portoncini blindati per uffici ed abitazioni.

\*\*\*

#### *Impianti*

##### **Edificio 5 al mapp. 740**

Impianti autonomi per ciascuna unità.

Impianto elettrico a norma.

Videocitofono

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

Al piano terra:

- il riscaldamento e raffreddamento è prodotto 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.

Al primo piano:

- riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotti da caldaia a gas murale e termosifoni metallici;
- climatizzazione prodotta da split.

#### **Edificio 4, al mapp. 918**

Impianti autonomi per ciascuna unità.

Impianto elettrico a norma.

Videocitofono

Al piano terra:

- il riscaldamento e raffreddamento è prodotto 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.

Agli altri piani:

- riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotti da caldaia a gas murale e termosifoni metallici;
- climatizzazione prodotta da split.

\*\*\*

#### *Stato di conservazione*

Li immobili sono nuovi.

Vi è qualche problema di infiltrazione al piano interrato del mapp.740 e qualche problema di poca insonorizzazione acustica in alcuni appartamenti del mapp. 918.

\*\*\*

#### *Destinazione urbanistica*

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

#### Foglio 10 mapp. 740

- zona "D" produttiva,
- zona D4/4" - parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago (Piano di Recupero di iniziativa privata)
- 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.

#### Foglio 10 mapp. 918

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



- zona "D" produttiva,
- zona D4/4" - parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago (
- 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.

\*\*\*

### *Giudizio sintetico*

Le unità di questo complesso sono nuove, ben costruite e dislocate in una zona comoda ai servizi. Si evidenzia che alcuni uffici al primo piano del mapp. non hanno l' abitabilità perché manca la costruzione del soppalco.

\*\*\*

### Calcolo della superficie degli immobili

Questo capitolo si affronterà lotto per lotto.

\*\*\*

### 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:

residenziale - €/mq 1.200,00

direzionale - €/mq 1.300,00

commerciale - €/mq 1.450,00

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) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

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) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

## INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
 e-mail: studio.miotto@gmail.com  
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
 p.i.: 02718510288



Si rimanda al calcolo lotto per lotto.

\*\*\*

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

Gli immobili pignorati risultano locati alla 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, Società 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

i 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, in tutto 59 unità, 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 ed altre ancora direzionale;
- 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 che percepirà da ogni singolo conduttore; tale valore è difficilmente verificabile, in quanto la normale locazione viene quantificata sulla base di

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

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 (coincidente con la presente procedura) che colpiva il resto dei beni presenti in contratto.

Il C.T.U. si astiene da qualsiasi conclusione in merito, demandando al G.E. ogni decisione.

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

I beni oggetto della presente procedura sono numerosi e per questo suddivisi in **28 Lotti**, ciascuno contenente un' unità, nei casi di uffici e negozi, e due unità per le abitazioni comprensive di garages.

\*\*\*

#### 10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione contro del 06/06/2002 R.G. 22209, R.P. 15526, atto pubblico amministrativo derivante da convenzione amministrativa, emesso il 24/05/2002 con n° ren. 682/2002, contro gravante sui terreni dove sono sorti gli edifici contenenti le unità pignorate.
- Iscrizione contro del 21/04/2006 R.G. 21629 R.P.5325, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a firma del rep. 15474/4434 del 19/04/2006, a favore di E porto, 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, a firma del rep. 21071/7790 del 27/03/2009, contro durata 3 anni, ipoteca gravante sui terreni dove giacciono gli immobili pignorati.
- 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 gravante sugli immobili

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

pignorati.

- Trascrizione contro del 12/04/2017 R.G. 13802, R.P. 8759, scrittura privata con sottoscrizione autentica, relativa a locazione ultranovennale,  
il 11/04/2017 con n° rep. 191597/47935, a favore di , 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,  
gravante sugli immobili pignorati.

\*\*\*

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 e la

Si fa presente che la gestione ed il pagamento delle spese condominiali

è a carico dell' acquirente, 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

Valutato Lotto per Lotto.





## EDIFICIO 4 MAPPALE 918

### LOTTO 21 – EDIFICIO 4 (MAPP. 918 SUB. 26) – NEGOZIO AL PIANO TERRA

#### Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

*Intestatario::*

*Catasto Fabbricati:*

Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 26, categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale mq 40, rendita € 800,77, indirizzo via Terrassa n. CM, piano T;

*Catasto Terreni:*

Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918, qualità Ente Urbano, superficie mq 1541.

#### Conformità edilizia

Certificato di agibilità parziale del 30/12/2009, n, prot. 25669 per il sub 26.

Si dichiara la conformità edilizia.

Confini: l' unità censita al mapp. 918 sub 26 è situata al piano terra dell' edificio 4, ha accesso lungo il fronte Est ed affaccia all' esterno lungo i lati Nord ed Est.

Distribuzione interna dei locali: il negozio è un unico ambiente accessoriato da un blocco servizi composto da anti wc e wc.. Affaccia su un portico ad uso pubblico.

#### Finiture

Pavimenti: in gres ceramico di buona qualità.

Serramenti: metallici con vetro camera a taglio termico.

Porte interne: tamburate, specchiatura liscia laccata bianca.

#### Impianti

Impianti autonomi per ciascuna unità.

Impianto elettrico a norma.

Riscaldamento e raffreddamento è prodotto da split inverter, 2 per ogni unità, i servizi igienici hanno uno scaldasalviette alimentato elettricamente;

Acqua calda sanitaria è prodotta da un boyler elettrico.

#### Calcolo della superficie commerciale

Negozio mq 39,27

#### Coefficienti di merito

- |   |      |
|---|------|
| 1) Caratteristiche posizionali medie:   | 1,00 |
| 2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità): | 1,00 |

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



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:	0,98
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):	1,05
coefficiente complessivo	1,03

Il valore dell' unità risulta: €/mq 1.450,00 x 1,03 x mq 39,27 = **€ 58.650,00**

#### Rapporti di locazione

a durata del contratto è un forte limite all' acquisto dell' immobile e ne svaluta il valore per una percentuale che il C.T.U. stima essere del 20%.

(

)

#### Valutazione

- Valore complessivo dei beni:	€ 58.650,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€ 8.797,00 (-)
	€ 49.852,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 49.852,00
VALORE PER INTERO E LIBERO	€ 49.852,00
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€ 39.882,00

\*\*\*

LOTTO 22 – EDIFICIO 4 (MAPP. 918 SUB. 30, 11) – ABITAZIONE PIANO 1° E GARAGEAccatastamenti attuali e quota di proprietà:*Intestatario::**Catasto Fabbricati:*

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita € 28,92, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 30, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 59, rendita € 286,63, indirizzo via Terrassa snc, piano 1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918, qualità Ente Urbano, superficie mq 1541.

Conformità edilizia

Certificato di agibilità parziale del 30/12/2009, n. prot. 25669 per il sub 30, 11.

Si dichiara la conformità edilizia.

Confini: l' unità censita al mapp. 918 sub 30 è situata al piano primo dell' edificio 4, ha accesso attraverso la scala Sud ed affaccia all' esterno lungo il fronte Est.

Il sub 11, costituisce il garage singolo, è posto al piano interrato, lato Ovest ed è areato ed illuminato attraverso un cavedio.

Distribuzione interna dei locali: l' appartamento si sviluppa su un unico piano ed è formato da un soggiorno/cottura con terrazzo, una camera matrimoniale, un bagno con disimpegno.

Finiture

Pavimenti: gres ceramico di varie tonalità e di buona qualità.

Serramenti: in legno, con vetro camera e tapparelle in p.v.c.;

Porte interne: tamburate, specchiatura liscia laccata bianca, portoncino d' ingresso blindato.

Impianti

Impianti autonomi per ciascuna unità.

Impianto elettrico a norma.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotti da caldaia a gas murale, posta in terrazzo e termosifoni metallici;

Climatizzazione prodotta da split;

Videocitofono.

Calcolo della superficie commerciale

Abitazione	mq 54,28 x 1,00	= mq 54,28
terrazzo	mq 8,50 x 0,25	= mq 2,12

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

garage	mq 17,28 x 0,50	= mq 8,64
		= mq 65,04

Coefficienti di merito

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:	0,98
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):	1,05
	coefficiente complessivo
	1,03

Il valore dell' unità risulta: €/mq 1.200,00 x 1,03 x mq 65,04 = **€ 80.389,00**

Rapporti di locazione

Contratto di locazione ... con termine nel 31/05/2032: la durata del contratto è un forte limite all' acquisto dell' immobile e ne svaluta il valore per una percentuale che il C.T.U. stima essere del 20%.

Valutazione

- Valore complessivo dei beni:	€ 80.389,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€ 12.058,00 (-)
	€ 68.330,00
	€ 68.330,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	
VALORE PER INTERO E LIBERO	€ 68.330,00
VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)	€ 54.664,00

\*\*\*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

LOTTO 23 – EDIFICIO 4 (MAPP. 918 SUB. 33, 10) – ABITAZIONE PIANO 1° E GARAGE

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Intestatario: .

Catasto Fabbricati:

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita € 28,92, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 33, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 61, rendita € 286,63, indirizzo via Terrassa snc, piano 1;

Catasto Terreni:

Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918, qualità Ente Urbano, superficie mq 1541.

Conformità edilizia

Certificato di agibilità parziale del 30/12/2009, n. prot. 25669 per il sub 10 e 33.

Si dichiara la conformità edilizia.

Confini: l' unità censita al mapp. 918 sub 33 è situata al piano primo dell' edificio 4, ha accesso attraverso la scala Nord ed affaccia all' esterno lungo i fronti Nord ed Ovest.  
Il sub 10, costituisce il garage singolo, è posto al piano interrato, lato Ovest ed è areato ed illuminato attraverso un cavedio.

Distribuzione interna dei locali: l' appartamento si sviluppa su un unico piano ed è formato da un soggiorno/cottura con terrazzo, una camera matrimoniale con terrazzo, un bagno con disimpegno.

Finiture

Pavimenti: gres ceramico di varie tonalità e di buona qualità.

Serramenti: in legno, con vetro camera e tapparelle in p.v.c.;

Porte interne: tamburate, specchiatura liscia laccata bianca, portoncino d' ingresso blindato.

Impianti

Impianti autonomi per ciascuna unità.

Impianto elettrico a norma.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotti da caldaia a gas murale, posta in terrazzo e termosifoni metallici;

Climatizzazione prodotta da split;

Videocitofono.

Calcolo della superficie commerciale

Abitazione      mq 54,28 x 1,00      = mq 54,74

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



## Coefficienti di merito

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:	0,98
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):	1,05
coefficiente complessivo	1,03

Il valore dell' unità risulta: €/mq 1.200,00 x 1,03 x mq 66,08 = € 81.681,00

## Rapporti di locazione

Contratto di locazione: con termine nel 31/05/2032: la durata del contratto è un forte limite all'acquisto dell'immobile e ne svaluta il valore per una percentuale che il C.T.U. stima essere del 20%.

## Valutazione

- Valore complessivo dei beni:	€ 81.681,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	<u>€ 12.252,00 (-)</u>

€ 69.429,00

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1

VALORE PER INTERO E LIBERO € 69.429,00  
 VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%) € 55.543,00

大大大

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

LOTTO 24 – EDIFICIO 4 (MAPP. 918 SUB. 35, 21) – ABITAZIONE PIANI 2°e 3° E GARAGE

Accastamenti attuali e quota di proprietà:

*Intestatario:*

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale mq 44, rendita € 68,69, indirizzo via Terrassa n. CM, piano S1;
- Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918 sub 35, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 108, rendita € 621,04, indirizzo via Terrassa snc, piano 2-3, scala 1;

*Catasto Terreni:*

Comune di Conselv (PD), foglio 10, mappale 918, qualità Ente Urbano, superficie mq 1541.

Conformità edilizia

Domanda di certificato di agibilità parziale del 02/03/2010 n. prot. 0005077, per il piano secondo e sottotetto.

Certificato di agibilità parziale del 30/12/2009, n. prot. 25669 per il sub 21.

Si dichiara la conformità edilizia.

Confini: l' unità censita al mapp. 918 sub 35 è situata al piano secondo e terzo dell' edificio 4, ha accesso attraverso la scala Sud ed affaccia all' esterno lungo i fronti Sud ed Ovest.

Il sub 21, costituisce il garage doppio, è posto al piano interrato, lato Est ed è areato ed illuminato attraverso un cavedio.

Distribuzione interna dei locali: l' appartamento si sviluppa su due livelli ed è formato al piano secondo da un soggiorno con terrazzo, una cucina, una camera matrimoniale con terrazzo, un bagno con disimpegno, al terzo piano da due camere da letto ed un bagno..

Finiture

Pavimenti: parquette di legno.

Serramenti: in legno, con vetro camera e tapparelle in p.v.c.; piano terzo lucernari in legno con vetro camera;

Porte interne: tamburate, specchiatura liscia laccata bianca, portoncino d' ingresso blindato.

Impianti

Impianti autonomi per ciascuna unità.

Impianto elettrico a norma.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotti da caldaia a gas murale, posta in terrazzo e termosifoni metallici;

Climatizzazione prodotta da split;

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



## Videocitofono.

## Calcolo della superficie commerciale

Abitazione piano 2°	mq 59,38 x 1,00	= mq 59,38
Abitazione piano 3°	mq 44,87 x 1,00	= mq 44,87
terrazzi	mq 13,64 x 0,25	= mq 3,41
garage	mq 43,23 x 0,50	= mq <u>21,61</u>
		= mq 129,27

### Coefficienti di merito

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:	0,98
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):	<u>1,05</u>
coefficiente complessivo	<u>1,03</u>

Il valore dell' unità risulta: €/mq 1.200,00 x 1,03 x mq 129,27 = € 159.778,00

## Rapporti di locazione

Contratto di locazione con termine nel 31/05/2032: la durata del contratto è un forte limite all'acquisto dell'immobile e ne svaluta il valore per una percentuale che il C.T.U. stima essere del 20%.

## Valutazione

- Valore complessivo dei beni:	€ 159.778,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€ <u>23.967,00</u> (-)
	€ 135.811,00
<b>VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1</b>	<b>€ 135.811,00</b>
<b>VALORE PER INTERO E LIBERO</b>	<b>€ 135.811,00</b>
<b>VALORE PER INTERO OCCUPATO (- 20%)</b>	<b>€ 108.649,00</b>

三

Indirizzo: Via Cicogna Pirlo n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

