

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI

Custode: dott.ssa CHIARA MARCHETTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 319/2022 (R.G. n° 130/2024 riunita)

- **promossa da:**

- **contro:**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI IN
COMUNE DI MONSELICE (PD) – CON AGGIORNAMENTO LOTTO 1 e PARAGRAFO
“A.c STATO DI POSSESSO”**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, SETTEMBRE 2024

PREMESSA

La presente relazione in accordo con il Custode dott.ssa Chiara Marchetto sostituisce e aggiorna l'originaria perizia depositata nel mese di settembre dell'anno 2023, recependo le modifiche del "Lotto 1" derivanti dalla riunione dell'es. imm. n° 130/2024 (v. integrazione depositata in data 29.08.2024) e la correzione del refuso presente nel paragrafo "A.c Stato di possesso" dell'originaria perizia.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

Posto auto:

1) Atto di compravendita in data 09.12.2003 rep. n° 91.907 del notaio Giorgio Di Sante di Monselice (PD) trascritto a Este (PD) in data 16.12.2003 ai nn° 8.090/5.326, con il quale le società ed , rispettivamente per la quota del 20% e dell'80%, acquistavano l'intero fabbricato eretto sulle part.lle 21 e 2044 del fg. 26 (v. all. 1).

2) Atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione in data 10.03.2009 rep. n° 33.448 del notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto a Este (PD) in data 20.03.2009 ai nn° 1.564/895 (v. all. 2).

Fabbricato artigianale/residenziale:

1) Atto di compravendita in data 31.07.2007 rep. n° 6.014 del notaio Massimiliano Stocco di Este (PD), trascritto a Este (PD) in data 07.08.2007 ai nn° 5.692/3.196, con il quale le società ed , rispettivamente per la quota del 20% e dell'80%, acquistavano le unità di cui alla part. 324, sez. urb. B fg. 20, subb. 8 e 3 (v. all. 3).

2) Atto di compravendita in data 14.11.2008 rep. n° 136.612 del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD), trascritto a Este (PD) in data 27.11.2008 ai nn° 7.374/4.721 con il quale le società ed , rispettivamente per la quota del 20% e dell'80%, acquistavano le unità di cui alla part. 324, sez. urb. B fg. 20, sub. 2 (v. all. 4).

3) Atto di compravendita in data 26.07.2013 rep. n° 36.610 del notaio Stefano Zanellato di Conselve (PD), trascritto a Este (PD) in data 05.08.2013 ai nn° 4.064/2.769 con il quale l'esecutata acquistava dalla società la quota dell'80% delle unità di cui alla part. 324, sez. urb. B fg. 20, sub. 10 e 11 (v. all. 5).

LOTTE 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C, MONSELICE (PD).

1) Atto di compravendita in data 07.06.2006 rep. n° 127.258 del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD), trascritto a Este (PD) in data 29.06.2006 ai nn° 4.951/2.935 con il quale le società e , rispettivamente per la quota del 60% e del 40%, acquistavano tra l'altro i terreni di cui alle part. 58, 1756 e 1757 (v. all. 6).

2) Atto di divisione in data 03.11.2010 rep. nn° 37.137/37.141 del notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto a Este in data 16.11.2010 ai nn° 6.280/3.983 e in rettifica in data 09.09.2011 ai nn° 4.800/3.145 (v. all. 7).

Operazioni peritali.

In data 23.01.2023, con la custode giudiziale dott.ssa Chiara Marchetto mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, ma non rinvenendo sul posto alcun rappresentante dell'esecutata Società non ho potuto effettuare un accesso presso gli immobili.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

In data 15.05.2023, alla presenza del custode giudiziale dott.ssa Chiara Marchetto, ho preso visione del posto auto esterno sito in via Costa Calcinara n° 23 in Comune di Monselice (PD).

In pari data con l'ausilio del fabbro sig. _____, ho preso visione dell'immobile sito al piano terra di via Costa Calcinara n° 25 in Comune di Monselice (PD). Viste le precarie condizioni del fabbricato, non essendo garantite le necessarie condizioni di sicurezza non è stato possibile accedere all'interno dell'unità sita al piano primo. Nell'occasione ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 8).

LOTTE 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C, MONSELICE (PD).

In data 27.04.2023, alla presenza del custode giudiziale dott.ssa Chiara Marchetto, ho eseguito un sopralluogo presso gli immobili siti in via Verdi n° 23/C in Comune di Monselice (PD) e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 8).

In data 15.05.2023, alla presenza del custode giudiziale dott.ssa Chiara Marchetto e del fabbro sig. _____ (il quale ha reso accessibile il garage di cui alla part. 2783 sub. 18), ho eseguito un sopralluogo presso gli immobili siti in via Verdi n° 23/B in Comune di Monselice (PD) e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 8).

Descrizione dei beni.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO
ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD) (v.
planimetrie all. 9-10).

Trattasi di un posto auto scoperto e di una porzione di complesso immobiliare a destinazione artigianale e residenziale, siti rispettivamente in via Costa Calcinara n° 23 e n° 25 in Comune di Monselice (PD). Gli immobili sono ubicati in una zona residenziale in cui sono presenti i principali servizi e attività commerciali.

Il posto auto scoperto censito alla part. 2079 sub. 40 del Catasto Urbano, fa parte del fabbricato residenziale e commerciale denominato condominio “Alba 2” realizzato negli anni 2000. Il parcheggio ed in particolare il posto auto oggetto di pignoramento, gravato da vincolo di destinazione a parcheggio pubblico (v. paragrafo A.d della presente), è situato nella parte retrostante dell’edificio al piano terra, sopra l’autorimessa ad uso esclusivo privato.

Il posto auto avente una superficie di circa 16 m², ha le seguenti dimensioni: circa 6,3x2,5 m., ed è dotato di pavimentazione carrabile in piastrelle di gres.

Per quanto riguarda gli immobili censiti alla part. 2278 subb. 10-11 del Catasto Urbano, trattasi sostanzialmente di una porzione di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/residenziale ante '67, realizzato su un lotto di terreno di 365 m² catastali, costituito da due distinti corpi di fabbrica addossati. Gli immobili pignorati che occupano l’intero fabbricato posto sul retro rispetto alla pubblica via, sono costituiti da un’unità artigianale sita al piano terra avente una superficie lorda di circa 190 m² ed altezza interna di circa 3,5 m. (part. 2278 sub. 10), nonché da due unità residenziali site al piano primo aventi una superficie lorda totale di 163 m² ed altezza interna di circa 3,05 m. (part. 2278 sub. 11), per una volumetria urbanistica totale di circa 1.200 m³ (secondo quanto riportato nella documentazione progettuale reperita presso il Comune; v. all. 29).

Gli immobili pignorati versano in stato di abbandono ed evidenziano delle rilevanti problematiche di tipo strutturale, con evidenti crepe sulle murature e cedimenti del solaio interpiano in laterocemento, pertanto non si ravvisano le condizioni minime di sicurezza per accedere all'interno degli stessi.

L'accesso pedonale e carraio dalla pubblica via Costa Calcinara all'unità artigianale, avviene passando per l'area scoperta prospiciente il fabbricato, censita alla part. 555, avente una superficie catastale di 65 m².

L'accesso alle unità residenziali poste al piano primo, avviene per mezzo di una scala esterna e di una terrazza (sub. 9), comune all'unità residenziale sub. 7 di proprietà di terzi.

Considerato il precario stato delle strutture portanti e la vetustà del fabbricato oggetto di pignoramento, si ritiene che sarà da prevedersi la demolizione dello stesso con successiva ricostruzione. Nota: il fabbricato in questione in base al Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n° 56 del 19.12.2023 ricade in Z.T.O. B/21 residenziale, normata in via principale dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTE 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C, MONSELICE (PD).

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione residenziale denominato "Gli Olmi" costituito da tre distinti edifici, sito in via Verdi nn° 23 A/B/C, in Comune di Monselice (PD). Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da n° 6 unità residenziali e n° 7 garage, facenti parte degli edifici B (civico 23B) e C (civico 23C)

I due edifici sono così suddivisi:

"Edificio B" (part. 2783; v. all. 11):

- Piano terra: n° 2 appartamenti e n° 12 garage;
- Piano primo: n° 5 appartamenti;

- Piano secondo: n° 4 appartamenti.

“Edificio C” (part. 2784; all. 15):

- Piano terra: n° 1 appartamento e n° 9 garage;
- Piano primo: n° 4 appartamenti;
- Piano secondo: n° 4 appartamenti.

Le strutture portanti degli edifici appaiono essere realizzate in c.a. con murature di tamponamento in laterizio e solai interpiano e di copertura a due falde in laterocemento. Da quanto riportato nella documentazione progettuale le murature sono dotate di un rivestimento “a cappotto” realizzato con lastre di polistirene da 6 cm. di spessore.

Gli edifici sono privi di ascensore.

La proprietà è recintata sul lato strada con una muretta in cls. con sovrastante ringhiera metallica, l’accesso avviene tramite i cancelli pedonali e carrai posti sul lato est. Le aree esterne sono destinate a camminamenti ed aree di manovra carrabili pavimentate con masselli di cls., nonché a giardino sistemato a prato con alberature.

In generale si evidenzia che le parti comuni dei fabbricati si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Con riferimento alle unità residenziali, sostanzialmente tutte presentano le stesse finiture/dotazioni che appaiono essere:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale da incasso installata nel poggiolo e radiatori in acciaio nei vari locali;
- videocitofono;
- pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno e in listoncini di legno nelle camere;

- battiscopa in legno;
- parziale rivestimento in piastrelle delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura;
- sanitari in ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando;
- porte interne tamburate in legno;
- porta di ingresso blindata;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di avvolgibili in PVC;
- davanzali e soglie in marmo;
- poggiali con pavimentazione in piastrelle e parapetto in pannelli prefabbricati con sovrastante ringhiera metallica.

I garage siti al piano terra, sono pavimentati con piastrelle e dotati di portone basculante in lamiera preverniciata.

LOTTO 2 – APPARTAMENTO PART. 2783 SUB. 7, GARAGE PART. 2783 SUB. 17 (v. planimetrie all. 12).

Trattasi di un appartamento di circa 55 m² lordi (h. m. 2,70), sito al piano primo dell'edificio B civico n° 23/B, esposto sui lati sud e ovest.

L'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno; vi sono due poggiali di circa 4 e 6 m² accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera.

Il garage di circa 13 m² lordi (circa 4,8 x 2,5 m. netti; h. 2.70 m.), è posto sul lato sud dell'edificio.

LOTTO 3 – APPARTAMENTO PART. 2783 SUB. 8, GARAGE PART. 2783 SUB. 26 (v. planimetrie all. 13).

Trattasi di un appartamento di circa 55 m² lordi (h. m. 2,70), sito al piano primo dell'edificio B civico n° 23/B, esposto sul lato ovest.

L'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno; vi è un poggiatesta di circa 7 m² accessibile dal soggiorno.

Il garage di circa 13 m² lordi (circa 4,8 x 2,5 m. netti; h. 2.70 m.), è posto sul lato nord dell'edificio.

LOTTO 4 – GARAGE PART. 2783 SUB. 18 (v. planimetrie all. 14).

Trattasi di un garage di circa 13 m² lordi (circa 4,8 x 2,45 m. netti; h. 2.70 m.), posto sul lato sud dell'edificio B, civico n° 23/B.

LOTTO 5 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 5, GARAGE PART. 2784 SUB. 14 (v. planimetrie all. 16).

Trattasi di un appartamento di circa 55 m² lordi (h. m. 2,70), sito al piano primo dell'edificio C, civico n° 23/C, esposto sui lati est e sud.

L'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno; vi sono due poggiatesti di circa 6 e 7 m² accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera.

Il garage di circa 16 m² lordi (circa 5,5 x 2,65 m. netti; h. 2.70 m.), è posto sul lato sud dell'edificio.

LOTTO 6 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 6, GARAGE PART. 2784 SUB. 19 (v. planimetrie all. 17).

Trattasi di un appartamento di circa 65 m² lordi (h. m. 2,70), sito al piano primo dell'edificio C, civico n° 23/C, esposto sui lati sud e ovest.

L'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale e bagno; vi sono due poggiatesti di circa 4 e 6 m² accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera.

Il garage di circa 14 m² lordi (circa 4,8 x 2,7 m. netti; h. 2.70 m.), è posto sul lato nord dell'edificio.

LOTTO 7 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 7, GARAGE PART. 2784 SUB. 18 (v. planimetrie all. 18).

Trattasi di un appartamento di circa 65 m² lordi (h. m. 2,70), sito al piano primo dell'edificio C, civico n° 23/C, esposto sui lati nord e ovest.

L'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale e bagno; vi sono due poggiali di circa 4 e 6 m² accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera.

Il garage di circa 16 m² lordi (circa 5,5 x 2,8 m. netti; h. 2.70 m.), è posto sul lato nord dell'edificio.

LOTTO 8 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 8, GARAGE PART. 2784 SUB. 17 (v. planimetrie all. 19).

Trattasi di un appartamento di circa 55 m² lordi (h. m. 2,70), sito al piano primo dell'edificio C, civico n° 23/C, esposto sui lati nord ed est.

L'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno; vi sono due poggiali di circa 6 e 7 m² accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera.

Il garage di circa 16 m² lordi (circa 5,5 x 2,8 m. netti; h. 2.70 m.), è posto sul lato nord dell'edificio.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

Gli immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD) (v. all. 9-10).

Posto auto (v. all. 9):

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2079, subalterno 40, categoria C/6, consistenza 16 m², superficie catastale totale 16 m², rendita € 20,66;

insistente sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2079, ente urbano di are 09.30.

L'immobile è intestato a:

- con sede a Monselice (PD), c.f. , proprietà per 100/100.

Confini: a nord unità similare sub. 41, a est e sud area di manovra comune sub. 43, a ovest part. 2240.

Fabbricato artigianale/residenziale (v. all. 10):

1) N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2278:

- subalterno 10, categoria F/4;

- subalterno 11, categoria F/4;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2278, ente urbano di are 03.65.

2) N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 555, ente urbano di are 00.65.

Gli immobili sono intestati a:

- con sede a Monselice (PD), c.f. proprietà per 1/1.

Confini sub. 10: a nord part. 2235, a est part. 2224, a sud sub. 4-7-5 e part. 555, a ovest part. 2079.

Confini sub. 11: a nord, est e ovest muri perimetrali, a sud terrazza sub. 9.

Confini part. 2278: a nord part. 2235, a est part. 2224 e 557, a sud via Costa Calcinara e part. 555, a ovest part. 555 e part. 2079.

Confini part. 555: a nord part. 2278, a est part. 2278, a sud via Costa Calcinara, a ovest part. 2079.

LOTTE 2-3-4 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI N° 23/B, MONSELICE (PD) (v. all. 11-12-13-14).

1) N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783:

- subalterno 7, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 m², rendita € 333,11;

- subalterno 8, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 56 m², rendita € 333,11;

- subalterno 17, categoria C/6, consistenza 12 m², superficie catastale totale 13 m², rendita € 22,31;
- subalterno 18, categoria C/6, consistenza 12 m², superficie catastale totale 14 m², rendita € 22,31;
- subalterno 26, categoria C/6, consistenza 12 m², superficie catastale totale 13 m², rendita € 22,31;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783, ente urbano di are 18.75.

Gli immobili sono intestati a:

- con sede a Monselice (PD), c.f. , proprietà per 10/10.

Confini sub. 7: a nord unità similare sub. 8 e vano scala sub. 2, a est unità similare sub. 6, a sud e ovest muri perimetrali.

Confini sub. 8: a nord unità similare sub. 9, a est unità similari sub. 9 e 7 e vano scala sub. 2, a sud unità similare sub. 7, a ovest muri perimetrali.

Confini sub. 17: a nord unità similare sub. 19, a est unità similare sub. 18, a sud area di manovra sub. 1, a ovest unità similare sub. 15.

Confini sub. 18: a nord unità similare sub. 19, a est muri perimetrali, a sud area di manovra sub. 1, a ovest unità similare sub. 17.

Confini sub. 26: a nord area di manovra sub. 1, a est unità similare sub. 25, a sud unità similare sub. 24, a ovest unità similare sub. 16.

LOTTE 5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD) (v. all. 15-16-17-18-19).

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2784:

- subalterno 5, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 m², rendita € 333,11;

- subalterno 6, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 68 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 m², rendita € 388,63;
- subalterno 7, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 68 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 m², rendita € 388,63;
- subalterno 8, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 m², rendita € 333,11;
- subalterno 14, categoria C/6, consistenza 15 m², superficie catastale totale 16 m², rendita € 27,89;
- subalterno 17, categoria C/6, consistenza 14 m², superficie catastale totale 17 m², rendita € 26,03;
- subalterno 18, categoria C/6, consistenza 15 m², superficie catastale totale 17 m², rendita € 27,89;
- subalterno 19, categoria C/6, consistenza 13 m², superficie catastale totale 15 m², rendita € 24,17;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2784, ente urbano di are 15.84.

Gli immobili sono intestati a:

- con sede a Monselice (PD), c.i. , proprietà per 10/10.

Confini sub. 5: a nord vano scala sub. 2-3, a est e sud muri perimetrali, a ovest unità similare sub. 6.

Confini sub. 6: a nord unità similare sub. 7, a est vano scala sub. 2 e unità similare sub. 5, a sud e ovest muri perimetrali.

Confini sub. 7: a nord e ovest muri perimetrali, a est unità similare sub. 8 e vano scala sub. 2, a sud unità similare sub. 6.

Confini sub. 8: a nord e est muri perimetrali, a sud vano scala sub. 2-3, a ovest unità similare sub. 7.

Confini sub. 14: a nord unità sub. 4, a est unità similare sub. 13, a sud area di manovra sub. 22, a ovest unità similare sub. 15.

Confini sub. 17: a nord area di manovra sub. 22, a est muri perimetrali, a sud unità similare sub. 21, a ovest unità similare sub. 18.

Confini sub. 18: a nord area di manovra sub. 22, a est unità similare sub. 17, a sud unità similare sub. 21, a ovest unità similare sub. 19.

Confini sub. 19: a nord area di manovra sub. 22, a est unità similare sub. 18, a sud unità sub. 4, a ovest unità similare sub. 20.

A.b) CORRISPONDENZA.

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa istanza di vendita.

A.c) STATO DI POSSESSO.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

Gli immobili in questione sono liberi da persone.

LOTTI 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C, MONSELICE (PD).

L'esecutata società ' _____ in persona del geom. _____ (marito della legale rappresentante) ha comunicato che i beni siti in via Verdi n° 23/B e 23/C (ad eccezione del garage di cui alla part. 2783 sub. 18) sono stati oggetto di un preliminare di compravendita, sottoscritto in data 17.12.2009, a favore dei sigg. _____ (nato a _____, c.f. _____), _____ (nato a _____ il _____, c.f. _____) e _____ (nata a _____ c.f. _____), non trascritto presso i pubblici registri immobiliari (v. all. 20). In forza di tale contratto, la Società ha dato il possesso anticipato ai predetti signori a far data dall'anno 2010,

questi ultimi a loro volta hanno locato le varie unità immobiliari. Di seguito vengono elencati i vari contratti di locazione, che comunque non si ritengono opponibili alla presente procedura esecutiva.

LOTTO 2 – APPARTAMENTO PART. 2783 SUB. 7, GARAGE PART. 2783 SUB. 17.

Le unità immobiliari sono state locare dal sig. _____ al sig. _____

_____ con un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Este (PD) in data 27.05.2013 al n° 2.009 serie 3 (v. all. 21). La durata del contratto è di 4+4 anni, con prima scadenza fissata per il giorno 31.05.2017 e conseguentemente seconda scadenza al 31.05.2021. Il canone di locazione è stato fissato in € 4.800,00 annui da rivalutarsi annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT accertata.

LOTTO 3 – APPARTAMENTO PART. 2783 SUB. 8, GARAGE PART. 2783 SUB. 26.

Le unità immobiliari sono state locare dal sig. _____ alla sig.a _____

_____, c.f. _____, con un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Este (PD) in data 24.03.2022 al n° 000863 serie 3T, codice identificativo T5P22T000863000AA (v. all. 22). La durata del contratto è di 4+4 anni, con prima scadenza fissata per il giorno 01.03.2026. Il canone di locazione è stato fissato in € 4.200,00 annui da rivalutarsi annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT accertata.

LOTTO 4 –GARAGE PART. 2783 SUB. 18.

Il garage è libero.

LOTTO 5 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 5, GARAGE PART. 2784 SUB. 14.

Le unità immobiliari sono state locare dal sig. _____ al sig. _____

_____, c.f. _____ con un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Este in data 11.12.2018 al n° 003285 serie 3T, codice identificativo T5P18T003285000TK (v. all. 23). La durata del contratto è di 4+4 anni, con prima scadenza fissata

per il giorno 30.11.2022. Il canone di locazione è stato fissato in € 4.800,00 annui da rivalutarsi annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT accertata.

LOTTO 6 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 6, GARAGE PART. 2784 SUB. 19.

Le unità immobiliari sono state locate dal sig. _____ alla sig.a _____
c.f. _____, con un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Este (PD) in data 22.09.2014 al n° 001476 serie 3T, codice identificativo T5P14T001476000DD (v. all. 24). La durata del contratto è di 4+4 anni, con prima scadenza fissata per il giorno 14.09.2018 e conseguentemente seconda scadenza al 14.09.2022. Il canone di locazione è stato fissato in € 4.800,00 annui da rivalutarsi annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT accertata.

LOTTO 7 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 7, GARAGE PART. 2784 SUB. 18.

Le unità immobiliari sono state locate dal sig. _____ al sig. _____
con un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Este (PD) in data 16.09.2020 al n° 002407 serie 3T, codice identificativo T5P20T002407000MD (v. all. 25). La durata del contratto è di 4+4 anni, con prima scadenza fissata per il giorno 14.09.2024. Il canone di locazione è stato fissato in € 5.400,00 annui.

LOTTO 8 – APPARTAMENTO PART. 2784 SUB. 8, GARAGE PART. 2784 SUB. 17.

Gli immobili sono liberi.

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

Posto auto:

1) Vincolo di parcheggio ad uso pubblico costituito con atto autentificato del notaio Giorgio di Sante in data 30.11.2001 rep. n° 79.167, trascritto a Este (PD) in data 09.01.2002 ai nn° 120/97. Da quanto si evince dalla planimetria allegata a detto atto, nonché dalle planimetrie successivamente allegata alle varie pratiche edilizie succedutesi prima del collaudo delle opere, il posto auto in questione appare vincolato ad uso pubblico (v. all. 26).

2) Servitù a carico delle particelle 21 e 2044 del fg. 26 del N.C.T. (dalle quali derivano beni oggetto di pignoramento) e in favore della part. 2043, stesso foglio del Catasto Terreni, costituita con atto in data 29.11.2002 del notaio Marina Carletta di Padova rep. 691, trascritto a Este (PD) in data 10.12.2002 ai nn° 7.036/5.019 e 7.037/2.020, così descritta nella sezione D della relativa nota: *“sono costituite ai sensi degli artt. 1061 e 1062 del c.c. le seguenti servitù: servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in qualunque tempo e con qualunque mezzo essendo però consentito il transito e non la sosta nonché servitù di attraversamento e posa nel sottosuolo di qualsiasi tipo di tubazioni e così a titolo esemplificativo: idriche, fognarie, elettriche e gas metano. Tali servitù saranno esercitate esclusivamente nel sottosuolo per quanto riguarda il passaggio pedonale e carrabile lungo la striscia di terreno che, partendo dalla via Costa Calcinara con andamento rettilineo costeggia il confine est delle par.lle 21 e 2044 e prosegue verso ovest attraversando il lato nord del mappale 21 e l'intero mappale 2044”*.

LOTTE 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C, MONSELICE (PD).

1) Servitù perpetua di passaggio pedonale, carraio e di sottoservizi (acque bianche e nere, luce, gas, Enel e Telecom) a carico dell'intera part. 2195 e sulla porzione della part. 2194 (angolo nord-ovest della stessa e a favore delle part.lle 1756, 1758, 58, 206, 1759, 1755 e 1831 (da alcune delle quali derivano anche terreni sui quali sono eretti i fabbricati di cui fanno parte unità edilizie oggetto di

pignoramento), costituita con atto in data 16.01.2006, rep. 123.956 del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (debitamente registrato e trascritto a Este in data 02.02.2006 ai n.ri 797/488).

2) Servitù perpetua e reciproca di passaggio pedonale e carraio e di sottoservizi tecnologici costituita con atto in data 03.11.2010 rep. 37.141 del notaio Mario Caracciolo di Padova (debitamente registrato e trascritto a Este in data 16.11.2010 ai n.ri 6.281/3.984 e 6.282/3.985), così descritta nella Sezione D della relativa nota: *"le parti hanno riconosciuta costituita una servitù perpetua, con carattere di reciprocità, per il passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, a qualsiasi ora del giorno e della notte, e di sottoservizi tecnologici a favore e a carico, di porzione del mappale 2782 [del c.t. foglio 21 (ventuno) - altresì censito al c.f. con il mappale 2782 sub 1, porzione], area di pertinenza del fabbricato "GLI OLMI A" di attuale proprietà, stante quanto sopra convenuto, della società' .., ed altresì a favore e a carico di porzione del mappale 2783 [del foglio 21 (ventuno) - altresì censito al c.f. con il mappale 2783 sub 1, porzione] area di pertinenza del fabbricato "GLI OLMI B" di attuale comproprietà, stante quanto sopra convenuto, delle società' ..*

3) Servitù di passaggio e servitù perpetua di posa della condotta fognaria e idrica e servitù di passaggio limitatamente a una striscia di terreno secondo il tracciato della fognatura, a carico della part. 2191 fg. 21 Catasto Terreni Comune di Monselice e a favore anche delle unità di cui alla part. 2784 dal sub. 1 al sub. 21 del Catasto Fabbricati sez. B fg. 15, erette sulla part. 2784 e di cui alla part. 2783 dal sub. 1 al sub. 26 del Catasto Fabbricati sez. B fg. 15, erette sulla part. 2783, costituite con atto in data 12.03.2013 del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice rep. 148.293 (debitamente registrato e trascritto a Este in data 09.04.2013 ai n.ri 2.008/1.306, 2.009/1.307 e 2.010/1.308).

4) Servitù di passaggio pedonale, carraio e di sottoservizi a carico delle part. 2202 e 2203 fg. 21 Catasto Terreni Comune di Monselice e a favore anche delle unità di cui alla part. 2784 dal sub. 1 al

sub. 21 del Catasto Fabbricati sez. B tg. 15, erette sulla part. 2784 e di cui alla part. 2783 dal sub. 1 al sub. 26 del Catasto Fabbricati sez. B fg. 15, erette sulla part. 2783, costituita con atto in data 12.03.2013 del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice rep. 148.295 (debitamente registrato e trascritto a Este in data 11.04.2013 ai n.ri 2.053/1.332).

5) Servitù di passaggio pedonale, carraio e di sottoservizi a carico delle part. lle 2197, 2199, 2200 e 2193 fg. 21 Catasto Terreni Comune di Monselice e a favore anche delle unità di cui alla part. 2784 dal sub. 1 al sub. 21 del Catasto Fabbricati sez. B fg. 15, erette sulla part. 2784 e di cui alla part. 2783 dal sub. 1 al sub. 26 del Catasto Fabbricati sez. B fg. 15, erette sulla part. 2783, costituita con atto in data 12.03.2013 notaio Giuseppe Ponzi di Monselice rep. 148.296 (debitamente registrato e trascritto a Este in data 11.04.2013 ai n.ri 2.062/1.338, 2.063/1.339, 2.064/1.340 e 2.065/1.341).

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Da quanto desumibile dalla certificazione notarile in atti e dalle visure eseguite presso l'Agencia del Territorio di Padova (v. all. 27), servizio di Pubblicità Immobiliare di Este (PD), sono emerse le seguenti formalità:

TRACRIZIONI

Trascrizione del 14.10.2022 - Reg. Gen. n° 5.790 - Part. n° 4.012:

Atto di pignoramento in data 04.10.2022, rep. n° 5.263/2022 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2278, sub. 10-11;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2079, sub. 40;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783, sub. 7-8-17-18-26;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2784, sub. 5-6-7-8-14-17-18-19;

a favore di _____ ' con sede a Camposampiero (PD), c.f. _____

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro _____ con sede a Monselice (PD), c.f. _____ , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Trascrizione del 08.05.2024 - Reg. Gen. n° 2.544 - Part. n° 1.833:

Atto di pignoramento in data 05.04.2024, rep. n° 1.846/2024 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 555;

a favore di _____ ' con sede a Camposampiero (PD), c.f. _____

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro _____ ' con sede a Monselice (PD), c.f. _____ , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI

Iscrizione del 29.06.2006 - Reg. Gen. n° 4.952 - Part. n° 1.193:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 07.06.2006, rep. n° 127.259 del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD), capitale € 2.070.000,00, totale € 3.105.000,00, durata 3 anni, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particelle 1756-58-1758-206-1757;

Unità negoziale 2:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particelle 1755-1759-1831;

a favore di "ICCREA Banca S.p.A. – Istituto centrale del Credito Cooperativo" con sede a Roma, c.f. 04774801007:

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/6;

contro ' _____ ' _____ :

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 6/10;

- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 18/60;

contro ' _____ ' _____ " con sede a Camposampiero (PD), c.f

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 4/10;

- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 12/60.

Nota bene: ipoteca ceduta in favore di ' _____ ' con sede a Camposampiero

(PD), c.f. _____ con atto autentificato dal notaio Nicola Cassano di Padova in data 22.05.2020,

rep. n° 194.646, annotato ad Este in data 23.06.2020 ai nn° 2.596/543.

Iscrizione del 07.08.2007 - Reg. Gen. n° 5.693 - Part. n° 1.460:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 31.07.2007, rep. n° 6.015 del notaio Massimiliano Stocco di Este (PD), capitale € 640.000,00, totale € 1.280.000,00, durata 22 anni, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 555;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), sezione B, foglio 20, particella 324, subalterni 3-8;

a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Cartura" con sede a Cartura (PD), c.f. 00285800280, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro ' _____ ' con sede a Rubano (PD), c.f. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 80/100;

contro ' _____ ' con sede a Monselice (PD), c.f. _____ , per il diritto di proprietà per la quota di 20/100.

Nota bene: ipoteca ceduta in favore di ‘ _____ ’ con sede a Camposampiero (PD), c.f. _____ con atto autenticato dal notaio Nicola Cassano di Padova in data 10.07.2020, rep. n° 194.760, annotato ad Este in data 30.07.2020 ai nn° 3.306/683.

Iscrizione del 27.11.2008 - Reg. Gen. n° 7.375 - Part. n° 1.525:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 14.11.2008, rep. n° 136.613 del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD), capitale € 640.000,00, totale € 1.280.000,00, durata 21 anni, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), sezione B, foglio 20, particella 324, subalterni 2;

a favore di “Banca di Credito Cooperativo di Cartura” con sede a Cartura (PD), c.f. 00285800280, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro “ _____ ” con sede a Rubano (PD), c.f. _____ , per il diritto di proprietà per la quota di 80/100;

contro _____ ’ con sede a Monselice (PD), c.f. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 20/100.

Nota bene: ipoteca ceduta in favore di “ _____ ” con sede a Camposampiero (PD), c.f. _____ con atto autenticato dal notaio Nicola Cassano di Padova in data 10.07.2020, rep. n° 194.760, annotato ad Este in data 30.07.2020 ai nn° 3.307/684.

Iscrizione del 03.08.2012 - Reg. Gen. n° 4.193 - Part. n° 564:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 06.03.2012, rep. n° 1.368 del Tribunale di Padova, capitale € 82.500,00, totale € 100.000,00, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), sezione B, foglio 20, particella 324, subalterni 2-3-8;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), sezione B, foglio 20, particella 2191, subalterni 27-28;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), sezione B, foglio 20, particella 2079, subalterni 26-40-50;

Unità negoziale 2:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), sezione B, foglio 15, particella 2783, subalterni 5-7-8-13-16-17-18-24-26;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), sezione B, foglio 15, particella 2784, subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-17-18-19-20-21;

a favore di “ ” con sede a Padova, c.f.

- relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;

- relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro “ con sede a Monselice (PD), c.f.

- relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;

- relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Iscrizione del 20.04.2016 - Reg. Gen. n° 1.838 - Part. n° 285:

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna in data 19.02.2014, rep. n° 2.188 del Tribunale di Padova, capitale € 5.379,88, totale € 16.000,00, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783, subalterni 5-7-8-13-16-17-18-24-26;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2784, subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-17-18-19-20-21;

Unità negoziale 2:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2784, subalterno 2-3-22;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783, subalterno 1-2-3;

N.C.T. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particelle 2783-2784;

a favore del " con sede a Solesino (PD), c.f. :

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 10/10;

- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà;

contro " con sede a Monselice (PD), c.f. :

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 10/10;

- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà.

Iscrizione del 07.09.2016 - Reg. Gen. n° 4.267 - Part. n° 729

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione in data 30.08.2022, rep. n° 1.298/7716 di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., capitale € 186.548,15, totale € 373.096,30, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783, subalterni 5-7-8-13;

a favore di "Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A." con sede a Roma, c.f. 13756881002, per il diritto di proprietà per la quota di 10/10;

contro ' con sede a Monselice (PD), c.f. per il diritto di proprietà per la quota di 10/10.

Iscrizione del 29.03.2017 - Reg. Gen. n° 1.575 - Part. n° 208:

Ipoteca legale in data 28.03.2017, rep. n° 1740746 di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., capitale € 114.912,46, totale € 229.824,92, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2278, subalterni 10-11;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783, subalterni 16-17-18-24-26;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2784, subalterni 5-6-7-8-9-10-11-14-15-17-18-19-20-21;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2079, subalterno 40;

Unità negoziale 2:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2191, subalterni 27-28;

Unità negoziale 3:

N.C.E.U. del Comune di Solesino (PD), foglio 26, particella 2079, subalterno 26-50;

a favore di “Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.” con sede a Roma, c.f. 13756881002:

- relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;

- relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 20/100;

contro ‘ ’ con sede a Monselice (PD), c.f. :

- relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;

- relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 20/100;

Iscrizione del 26.08.2022 - Reg. Gen. n° 5.007 - Part. n° 774:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione in data 25.08.2022, rep. n° 4.369/7722 dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione, capitale € 83.125,31, totale € 166.250,62, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 26, particella 2191, subalterni 27-28;

Unità negoziale 2:

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2783, subalterni 7-8-17-18-26;

N.C.E.U. del Comune di Monselice (PD), foglio 21, particella 2784, subalterni 5-6-7-8-14-17-18-19;

Unità negoziale 3:

N.C.E.U. del Comune di Solesino (PD), foglio 6, particella 2524;

Unità negoziale 4:

N.C.E.U. del Comune di Solesino (PD), foglio 26, particella 2079, subalterno 40;

a favore di “Agenzia delle Entrate-Riscossione” con sede a Roma, c.f. 13756881002:

- relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;
- relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 10/10;
- relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 20/100;
- relativamente all’unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100;

contro ’ con sede a Monselice (PD), c.f.

- relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;
- relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 10/10;
- relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 20/100;
- relativamente all’unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100.

A.f) REGOLARITA’ EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

Posto auto:

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Monselice (PD) e da quanto riportato nell’atto di provenienza, il fabbricato di cui l’immobile pignorato fa parte è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 140 in data 06.12.2001, prot. n° 0028352T del 02.10.2001, prat. n° C0100165, avente ad oggetto i lavori di *“demolizione, ricostruzione ed ampliamento di un fabbricato residenziale e commerciale in via C. Calcinara...”*;
- D.I.A. in data 29.11.2006 prat. n° DL06-0272 per variante a sanatoria alla C.E. n° 140/2001;
- Permesso di Costruire n° 044 in data 18.05.2007, prot. n° 018615T del 24.07.2006, prat. n° PC070025, avente ad oggetto i lavori di *“variante a sanatoria alla C.E. n° 140 del 06.12.01...”*;
- D.I.A. in data 10.03.2008 prat. n° DL08-0047 per modifiche forometriche interne e cambio di destinazione d’uso da ripostiglio a garage.

Il certificato di agibilità n° 001/2010 relativo al fabbricato è stato rilasciato in data 29.01.2010 (v. all. 28).

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento del bene immobile oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

Fabbricato artigianale/residenziale:

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Monselice e da quanto riportato nell’atto di provenienza, gli immobili sono stati realizzati in data anteriore all’1 settembre 1967 e successivamente sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in data 23.01.2009 prat. n° DL09-007, prot. n° 2630, sospesa dalla P.A. in data 02.02.2009 perché mancata di documentazione;
- S.C.I.A. in data 04.06.2013 prat. n° 13-0073, prot. n° 15.612, sospesa dalla P.A. in data 21.06.2013 perché in contrasto con le disposizioni del D.P.R. n° 380/2001.

In data 05.09.2018 (prot. n° 0029517) e 26.10.2018 è stata depositata dalla ditta esecutata una istanza di Permesso di Costruire, a cui non è seguito il rilascio della relativa autorizzazione a causa della mancata integrazione documentale richiesta dal Comune; si allega la tav. 2 di detta istanza

raffigurante lo stato di fatto degli immobili e la relazione tecnico illustrativa indicante in particolare i parametri edilizi esistenti (v. all. 29).

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento del bene immobile oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

LOTTE 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C, MONSELICE (PD).

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Monselice e da quanto riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 54 in data 28.05.2004, prat. n° PC040028;
- Permesso di Costruire n° 56 in data 27.06.2006, prat. n° PC060019, prot. n° 0025658T del 27.09.2005 avente ad oggetto i lavori di *“variante essenziale al Permesso di Costruire n° 054 del 28.05.2004 per la realizzazione di tre complessi immobiliari per complessivi 29 alloggi da erigersi in un lotto di terreno sito in via Verdi”*;
- D.I.A. in data 07.09.2009, prot. n° 28092, avente ad oggetto una variante al P. di C. n° 56;
- S.C.I.A. in data 19.03.2012, prat. n° 12-0015, prot. n° 8380, avente ad oggetto una variante al P. di C. n° 056 del 26.06.2006 e successive varianti.

Il certificato di agibilità relativo tra l'altro alle unità censite alla part. 2784 subb. 5-6-7-8-14-17-18-19 è stato rilasciato in data 09.05.2012 (v. all. 30).

Il certificato di agibilità relativo alle unità censite alla part. 2783 subb. 8-26 è stato rilasciato in data 21.11.2012 (v. all. 31).

L'attestazione di agibilità relativa tra l'altro all'unità censita alla part. 2783 sub. 18 è stata rilasciata in data 07.01.2015 (v. all. 32).

L'attestazione di agibilità relativa tra l'altro alle unità censite alla part. 2783 subb. 7-17 è stata rilasciata in data 19.01.2015 (v. all. 33).

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento del bene immobile oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

A.g) COMPROPRIETA'.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono in piena proprietà dell'esecutata società ‘ ‘ ’’.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO
ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

Posto auto:

Non sono state rilevate opere abusive.

Fabbricato artigianale/residenziale:

Ribandendo le problematiche strutturali del fabbricato che non consentono l'accesso allo stesso, vista la documentazione progettuale visionata presso il Comune di Monselice, non sembrano esservi opere abusive.

LOTTE 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C,
MONSELICE (PD).

Non sono state rilevate opere abusive.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO
ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dallo “Studio Amministrazioni Colonna” di Montegrotto Terme (PD) che si occupa dell'amministrazione del “Condominio Alba 2” del quale fa parte il posto auto:

- i millesimi di proprietà relativi all'immobile sono pari a 7,2;
 - il debito nei confronti del Condominio relativo all'anno 2023 ammonta ad € 97,24 (oltre ad € 356,70 per le annate precedenti all'anno 2023), mentre con riferimento all'anno 2024 ammonta ad € 43,08 (importo preventivato);
 - con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate, l'Amministratore mi ha comunicato quanto segue: *“è stata deliberata la spesa per l'intervento di sistemazione della zona cantine, inoltre per la sistemazione del parcheggio verrà deliberato l'intervento in occasione della prossima assemblea ma nel frattempo la ditta che sistemerà la zona cantine provvederà a riempire i buchi dove le piastrelle sono rotte”*;
 - l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili all'unità immobiliare ammonta a circa € 50,00.
- Per quanto riguarda il fabbricato artigianale/residenziale, non è presente un Amministratore condominiale.

LOTTO 2 VIA VERDI N° 23/B, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dal geom. Paolo Sigolo di Monselice (PD) che si occupa dell'amministrazione del “Condominio Olmi B”, del quale fanno parte le unità immobiliari del presente “lotto 2”:

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a 83,44;
- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari ammonta a circa € 250,00.

LOTTO 3 VIA VERDI N° 23/B, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dal geom. Paolo Sigolo di Monselice (PD) che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Olmi B", del quale fanno parte le unità immobiliari del presente "lotto 3":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a 81,53;
- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari ammonta a circa € 250,00.

LOTTO 4 VIA VERDI N° 23/B, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dal geom. Paolo Sigolo di Monselice (PD) che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Olmi B", del quale fa parte l'unità immobiliare di cui al presente "lotto 4":

- i millesimi di proprietà relativi all'immobile sono pari a 8,91;
- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili all'unità immobiliare ammonta a circa € 20,00.

LOTTO 5 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dalla dott.ssa Ilaria Rizzo di Solesino (PD) che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Olmi C", del quale fanno parte le unità immobiliari del presente "lotto 5":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a 108,17;

- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari ammonta a circa € 250,00.

LOTTO 6 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dalla dott.ssa Ilaria Rizzo di Solesino (PD) che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Olmi C", del quale fanno parte le unità immobiliari del presente "lotto 6":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a 119,56;
- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari ammonta a circa € 250,00.

LOTTO 7 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dalla dott.ssa Ilaria Rizzo di Solesino (PD) che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Olmi C" del quale fanno parte le unità immobiliari del presente "lotto 7":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a 118,54;
- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;

- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari ammonta a circa € 250,00.

LOTTO 8 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Da quanto comunicatomi dalla dott.ssa Ilaria Rizzo di Solesino (PD) che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Olmi C" del quale fanno parte le unità immobiliari del presente "lotto 8":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a 105,41;
- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari ammonta a circa € 250,00.

A.I) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

LOTTO 1 – POSTO AUTO IN VIA CALCINARA N° 23 E FABBRICATO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE IN VIA CALCINARA N° 25, MONSELICE (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Per quanto riguarda il fabbricato artigianale/residenziale, essendo da prevedersi la sua demolizione a cause delle gravi problematiche strutturali accertate (v. paragrafo A.h), si ritiene che il valore dello stesso possa essere calcolato come differenza tra il valore della volumetria ricostruibile e il costo per la demolizione del fabbricato esistente; il posto auto scoperto viene valutato a corpo in € 4.000,00.

Analizzati i valori correnti di mercato di terreni a destinazione urbanistica residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario

di €/m³ 100,00 per la volumetria del fabbricato ricostruibile, considerata pari a circa m³ 1.000 così come riportato nell'ipotesi progettuale di cui alla richiesta di Permesso di Costruire dell'anno 2018 (v. all. 11; trattandosi di un particolare intervento di demolizione/ricostruzione con parziale cambio di destinazione d'uso, l'effettiva volumetria realizzabile sarà definita a seguito della presentazione della domanda di Permesso di Costruire e del relativo rilascio del titolo edilizio da parte della P.A.), ovvero:

$$V_{\text{volumetria realizzabile}} = m^3 1.000,00 \times \text{€/m}^3 100,00 = \text{€ } 100.000,00$$

Con riferimento ai costi di demolizione del fabbricato esistente, gli stessi vengono così quantificati:

- demolizione totale di fabbricati civili, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica, per fabbricati in legno, muratura e acciaio, vuoto per pieno: 1213 m³ x 17,29 €/m³ = € 20.972,77

- Compenso alle discariche autorizzate per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni: 250 t x €/t 100,00 = € 25.000,00 (viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi)

- Oneri professionali per pratica edilizia, D.L., sicurezza, ecc.: € 5.000,00

Totale = € 50.972,77 + I.V.A. ovvero € 56.070,05 compresa I.V.A. al 10%

Da cui:

$$V_{\text{part. 2278 subb. 10-11}} = \text{€ } 100.000,00 - \text{€ } 56.070,05 = \text{€ } 43.929,95$$

A detti valori vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: trattandosi di un posto auto scoperto e di un fabbricato per il quale è stata prevista la demolizione, non si ritiene di applicare alcun coefficiente di deprezzamento;

- stato di possesso: gli immobili sono liberi da persone pertanto non viene applicato alcun coefficiente di deprezzamento;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: per quanto riguarda il posto auto, essendo lo stesso vincolato ad uso pubblico si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore pari al 90%;
- oneri di regolarizzazione amministrativa: non sono state rilevate opere abusive da sanare;
- spese condominiali: con riferimento al posto auto relativamente alle ultime due annualità (2023 e 2024) vi è un debito di € 140,32 nei confronti del “Condominio Alba 2”;

pertanto i valori sopra determinati vengono così modificati:

$$V_{\text{part. 2079 sub. 40}} = € 4.000,00 \times (100\% - 90\%) - € 140,32 = € 259,68$$

$$V_{\text{part. 2278 subb. 10-11}} = € 43.929,95$$

$$\text{Totale} = € 259,68 + € 43.929,95 = € 44.189,63$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell’ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del “Lotto1” risulta pari a:

$$V_{\text{lotta 1}} = € 44.189,63 \times (100\% - 15\%) = € 37.561,19 \text{ arrotondato ad } € 38.000,00 \text{ (Euro trentottomila/00)}$$

LOTTE 2-3-4-5-6-7-8 APPARTAMENTI E GARAGE IN VIA VERDI NN° 23/B e 23/C,
MONSELICE (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili di analoghe caratteristiche costruttive presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da “Astalegale”, si è ritenuto di fissare un valore unitario di €/m² 1.250,00 per la superficie commerciale delle varie unità residenziali, mentre i garage vengono valutati “a corpo”.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- gli appartamenti vengono conteggiati al 100% al lordo delle murature;
- i poggioli vengono conteggiati al 25%.

Considerata l'epoca di costruzione degli edifici (anno 2006) e le loro caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, si ritiene plausibile ipotizzare che le unità residenziali in questione possano essere comprese tra le classi energetiche D-E (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dei relativi A.P.E.).

LOTTO 2 VIA VERDI N° 23/B, MONSELICE (PD).

Visto quanto riportato in premessa, il "valore base" degli immobili risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [55 \text{ m}^2 + (4 \text{ m}^2 \times 0,25\%) + (6 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 57,5 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 71.875,00$$

$$V_{\text{garage}} = \text{€ } 8.000,00 \text{ a corpo}$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 79.875,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;
- stato di possesso: gli immobili sono locati in forza di un contratto di locazione non opponibili alla procedura, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli o oneri che comportino un adeguamento del valore di stima dei beni;
- oneri di regolarizzazione amministrativa: all'interno degli immobili non sono state rilevate opere da sanare;

-spese condominiali: non vi sono spese condominiali insolute;

pertanto viene riconfermato l'importo di € 79.875,00 sopra determinato;

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 2" risulta pari a:

$V_{\text{lotto 2}} = € 79.875,00 \times (100\% - 15\%) = € 67.893,75$ arrotondato ad € 68.000,00 (Euro sessantottomila/00)

LOTTO 3 VIA VERDI N° 23/B, MONSELICE (PD).

Visto quanto riportato in premessa, il "valore base" degli immobili risulta il seguente:

$V_{\text{abitazione}} = [55 \text{ m}^2 + (7 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 56,75 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = € 70.937,50$

$V_{\text{garage}} = € 8.000,00$ a corpo

Totale= € 78.937,50

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

-stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-stato di possesso: gli immobili sono locati in forza di un contratto di locazione non opponibili alla procedura, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli o oneri che comportino un adeguamento del valore di stima dei beni;

-oneri di regolarizzazione amministrativa: all'interno degli immobili non sono state rilevate opere da sanare;

-spese condominiali: non vi sono spese condominiali insolute;

pertanto viene riconfermato l'importo di € 78.937,50 sopra determinato;

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 3" risulta pari a:

$V_{\text{lotto 3}} = € 78.937,50 \times (100\% - 15\%) = € 67.096,88$ arrotondato ad € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00)

LOTTO 4 VIA VERDI N° 23/B, MONSELICE (PD).

Visto quanto riportato in premessa, il "valore base" dell'immobile risulta il seguente:

$V_{\text{garage}} = € 8.000,00$ a corpo

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

-stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili al bene oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-stato di possesso: l'immobile è libero, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli o oneri che comportino un adeguamento del valore di stima del bene;

-oneri di regolarizzazione amministrativa: all'interno dell'immobile non sono state rilevate opere da sanare;

-spese condominiali: non vi sono spese condominiali insolute;

pertanto viene riconfermato l'importo di € 8.000,00 sopra determinato;

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 4" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€ } 8.000,00 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 6.800,00 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 7.000,00 \text{ (Euro settemila/00)}$$

LOTTO 5 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Visto quanto riportato in premessa, il "valore base" degli immobili risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [55 \text{ m}^2 + (6 \text{ m}^2 \times 0,25\%) + (7 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 58,25 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 72.812,50$$

$$V_{\text{garage}} = \text{€ } 9.000,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 81.812,50$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

-stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-stato di possesso: gli immobili sono locati in forza di un contratto di locazione non opponibili alla procedura, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli o oneri che comportino un adeguamento del valore di stima dei beni;

-oneri di regolarizzazione amministrativa: all'interno degli immobili non sono state rilevate opere da sanare;

-spese condominiali: non vi sono spese condominiali insolute;

pertanto viene riconfermato l'importo di € 81.812,50 sopra determinato;

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 5" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 5}} = € 81.812,50 \times (100\% - 15\%) = € 69.540,63 \text{ arrotondato ad } € 70.000,00 \text{ (Euro settantamila/00)}$$

LOTTO 6 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Visto quanto riportato in premessa, il "valore base" degli immobili risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [65 \text{ m}^2 + (4 \text{ m}^2 \times 0,25\%) + (6 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 67,5 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = € 84.375,00$$

$$V_{\text{garage}} = € 8.000,00$$

$$\text{Totale} = € 92.375,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

-stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-stato di possesso: gli immobili sono locati in forza di un contratto di locazione non opponibili alla procedura, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli o oneri che comportino un adeguamento del valore di stima dei beni;

-oneri di regolarizzazione amministrativa: all'interno degli immobili non sono state rilevate opere da sanare;

-spese condominiali: non vi sono spese condominiali insolute;

pertanto viene riconfermato l'importo di € 92.375,00 sopra determinato;

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 6" risulta pari a:

$V_{\text{lotto 6}} = € 92.375,00 \times (100\% - 15\%) = € 78.518,75$ arrotondato ad € 79.000,00 (Euro settantanovemila/00)

LOTTO 7 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Visto quanto riportato in premessa, il "valore base" degli immobili risulta il seguente:

$V_{\text{abitazione}} = [65 \text{ m}^2 + (4 \text{ m}^2 \times 0,25\%) + (6 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 67,5 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = € 84.375,00$

$V_{\text{garage}} = € 9.000,00$

Totale= € 93.375,00

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

-stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-stato di possesso: gli immobili sono locati in forza di un contratto di locazione non opponibili alla procedura, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli o oneri che comportino un adeguamento del valore di stima dei beni;

-oneri di regolarizzazione amministrativa: all'interno degli immobili non sono state rilevate opere da sanare;

-spese condominiali: non vi sono spese condominiali insolute;

pertanto viene riconfermato l'importo di € 93.375,00 sopra determinato;

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 7" risulta pari a:

$V_{\text{lotto}} = € 93.375,00 \times (100\% - 15\%) = € 79.368,75$ arrotondato ad € 79.000,00 (Euro settantanovemila/00)

LOTTO 8 VIA VERDI N° 23/C, MONSELICE (PD).

Visto quanto riportato in premessa, il "valore base" degli immobili risulta il seguente:

$V_{\text{abitazione}} = [55 \text{ m}^2 + (6 \text{ m}^2 \times 0,25\%) + (7 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 58,25 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = € 72.812,50$

$V_{\text{garage}} = € 9.000,00$

Totale= € 81.812,50

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

-stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-stato di possesso: gli immobili sono liberi, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli o oneri che comportino un adeguamento del valore di stima dei beni;

-oneri di regolarizzazione amministrativa: all'interno degli immobili non sono state rilevate opere da sanare;

-spese condominiali: non vi sono spese condominiali insolute;

pertanto viene riconfermato l'importo di € 93.375,00 sopra determinato;

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 8" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 8}} = € 81.812,50 \times (100\% - 15\%) = € 69.540,63 \text{ arrotondato ad } € 70.000,00 \text{ (Euro settantamila/00)}$$

Padova, 23 settembre 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 319/2022 promossa da

' contro

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n.1: Lotto 1 - Atto di compravendita del 09.12.2003.
- Allegato n.2: Lotto 1 - Atto di assegnazione del 10.03.2009.
- Allegato n.3: Lotto 1 - Atto di compravendita del 31.07.2007.
- Allegato n.4: Lotto 1 - Atto di compravendita del 14.11.2008.
- Allegato n.5: Lotto 1 - Atto di compravendita del 26.07.2013.
- Allegato n.6: Lotto 2-3-4-5-6-7-8 - Atto di compravendita del 07.06.2006.
- Allegato n.7: Lotto 2-3-4-5-6-7-8 - Atto di divisione del 03.11.2010.
- Allegato n.8: Lotti tutti – Documentazione fotografica.
- Allegato n.9: Lotto 1 – Documentazione catastale posto auto.
- Allegato n.10: Lotto 1 – Documentazione catastale fabbricato artigianale/residenziale.
- Allegato n.11: Lotto 2-3-4 – Documentazione catastale fabbricato condominiale.
- Allegato n.12: Lotto 2 – Documentazione catastale.
- Allegato n.13: Lotto 3 – Documentazione catastale.
- Allegato n.14: Lotto 4 – Documentazione catastale.
- Allegato n.15: Lotto 5-6-7-8 – Documentazione catastale fabbricato condominiale.
- Allegato n.16: Lotto 5 – Documentazione catastale.
- Allegato n.17: Lotto 6 – Documentazione catastale.
- Allegato n.18: Lotto 7 – Documentazione catastale.
- Allegato n.19: Lotto 8 – Documentazione catastale.

Allegato n. 20: Lotti 2-3-5-6-7-8 – Preliminare di vendita.

Allegato n. 21: Lotto 2 – Contratto di locazione.

Allegato n. 22: Lotto 3 – Contratto di locazione.

Allegato n. 23: Lotto 5 – Contratto di locazione.

Allegato n. 24: Lotto 6 – Contratto di locazione.

Allegato n. 25: Lotto 7 – Contratto di locazione.

Allegato n. 26: Lotto 1 – Atto di vincolo posto auto.

Allegato n. 27: Visure ipotecarie.

Allegato n. 28: Lotto 1 – Certificato di agibilità/collaudato posto auto.

Allegato n. 29: Lotto 1 – Rilievo stato di fatto fabbricato artigianale/residenziale.

Allegato n. 30: Lotto 5-6-7-8 – Certificato di agibilità.

Allegato n. 31: Lotto 3 – Certificato di agibilità.

Allegato n. 32: Lotto 4 – Certificato di agibilità.

Allegato n. 33: Lotto 2 – Certificato di agibilità.