

LOTTO 2

Capannone - via San Bellino, 32 – Albignasego (PD)

QUOTA PIENA PROPRIETA' 1/4



Descrizione del bene:

trattasi di un capannone adibito a laboratorio con uffici e wc sito in Albignasego, via San Bellino, 32, zona residenziale/artigianale periferica a ovest del paese, loc. Mandriola.

L'accesso avviene dalla via pubblica attraverso il mappale 611 e 937 di terzi. Risulta costituita servitù di passaggio per pedoni e veicoli e di condutture sotterranee per allacciamenti elettrici, telefonici, di acquedotto e gas a favore di detto bene (doc. 14).

All'interno si svolge attività di pulitura e riparazione tappeti.

Si compone di: laboratorio artigianale, uffici, servizi, ripostigli, scoperto esclusivo. Il fabbricato a pianta rettangolare, è stato realizzato nel 1974 con blocchi in cemento, tetto con travi c.a e

manto in lastre tipo fibrocemento. Internamente risulta un controsoffitto in lamiera.

Il pavimento del piano terra è in cemento, le partizioni interne in pannelli tipo sandwich e vetro. Le finestre sono in ferro e vetro, portone d'ingresso scorrevole in ferro.

I bagni sono rivestiti in ceramica e dotati di accessori. Al piano primo sono stati ricavati dei locali adibiti ad ufficio.

Sono presenti l'impianto elettrico e idrico. Sono installati macchinari e attrezzature per lo svolgimento dell'attività di pulitura tappeti.

Lo scoperto esterno è adibito in parte a parcheggio in parte a camminamento in cemento, in parte a giardino. Sull'angolo sud/est è realizzata una piazzola recintata per l'alloggiamento di un serbatoio per gpl.

Lo stato complessivo di manutenzione dell'immobile è scadente. (foto doc. 17A).

a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini :

Attuali identificativi catastali LOTTO 2 : (doc. 10-11-12 -13)

Comune di Albignasego, catasto fabbricati, **foglio 2**

Part. 1267 – Cat. D/8 – Rendita € 3.511,91 via San Bellino 18 piano T . 1

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al catasto terreni del medesimo comune al foglio 2 part. 1267 di are 14.10 – area di enti urbani e promiscui.

Intestazione catastale :

-

- [redacted] - proprietà per 1/4.

- [REDACTED]

proprietà per ¼

- [REDACTED]

[REDACTED] – proprietà per ¼

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ¼

Confini:

sud part. 936 - 937, est, part. 1002, nord part. 1094-200, ovest part. 1304.

Provenienza

A seguito delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova risulta che l'immobile è pervenuto a :

Atto di compravendita del 08/10/1979 rep. 72170 Notaio Gregorio Todeschini di Padova trascritto a Padova il 10/10/1979 nn. 17259/13205 (doc. 14)

b) Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi,

Gli attuali identificativi catastali corrispondono all'ex mappale 214 indicato nell'atto di provenienza che a seguito di variazione identificativo per allineamento, è divenuto mapp. 489 che ad oggi corrisponde al mappale 1267.

c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati ; eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., ...

All'atto del sopralluogo del 17/09/2020, l'unità risultava occupata dalla ditta [REDACTED], in virtù di contratto di locazione commerciale sottoscritto da [REDACTED] in data 31/12/2019.

Data inizio locazione 01/01/2020 con termine sino al 31/12/2025 ad un canone annuo di € 18.000,00. Tale contratto pare risultare registrato il 22/01/2020 al n. 000968 serie 3T codice T5220T00968000EE. Tra i medesimi contraenti seguiva modifica datata 04/08/2020 per la riduzione del canone annuo da € 18.000,00 a € 15.600,00 a partire da agosto 2020. (doc. 15). Il canone è congruo.

Tale contratto non è opponibile al fallimento.

d) il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Il regime patrimoniale dei coniugi è di separazione dei beni.

Non risultano ulteriori vincoli che resteranno a carico dell'acquirente. (doc. 6).

*e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque **risulteranno non opponibili all'acquirente**, per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite risultano le seguenti formalità gravanti sui beni pignorati:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2009 - Registro Particolare 27606

Registro Generale 49433 Pubblico ufficiale LUCA GIANPIERO

Repertorio 11403/5681 del 01/12/2009

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO AI SENSI EX ART. 2645 - TER

CODICE CIVILE Immobili siti in ALBIGNASEGO(PD)

Beni: Albignasego, catasto fabbricati part. 1267 cat. D/8; terreni part. 1267 EU.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5483 del 23/09/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

(doc. 6 - 16).

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2011 - Registro Particolare 9322

Registro Generale 45138

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA Repertorio

10431/2011 del 25/11/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in:

ALBIGNASEGO(PD), catasto fabbricati , foglio 2 part. 1267 D/8 –

catasto terreni foglio 2 part. 1267 EU – prop. ¼

PADOVA(PD) Catasto fabbricati, sez. B foglio 15 part. 148 sub 38

A/10. Prop. 1/1

a favore [REDACTED].

Contro [REDACTED],

Capitale € 220.000,00

(doc. 8)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2012 - Registro Particolare 7594

Registro Generale 10614 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA

Repertorio 225/2011 del 29/12/2011

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Dalle complesse indagini esperite presso l'utc del Comune di Albignasego, sulla base di quanto esibito, risultano emessi i seguenti atti autorizzativi (doc. 17):

- in data 05/02/1974 è stata rilasciata licenza edilizia n. 9/74 per la realizzazione di n. 3 fabbricati ad uso laboratorio ecc.
- in data 20/03/1987 è stata presentata istanza di condono edilizio n. 0730560609.
- in data 10/11/1990 è stata rilasciata concessione in sanatoria reg. 2630 .
- in data 10/11/1990 è stata rilasciata relativa Agibilità n. prot. 374687.

Dal raffronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto sono emerse modeste modifiche relative a diverse partizioni interne e creazione di un soppalco, realizzati con pannelli sandwich e vetro e solaio in ferro.

Di tali elementi si può prevedere la rimozione per la messa in pristino o, eventualmente, la regolarizzazione mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria.

Costo indicativo € 3.000,00.

g) sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei;

Comproprietari:

- [REDACTED] - quota proprietà ¼
- [REDACTED] - quota
proprietà ¼
- [REDACTED] - quota
proprietà ¼

***h)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Le modeste modifiche interne rilevate, se mantenute, sono da regolarizzare mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria con una spesa indicativa di € 3.000,00

***i.** l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene*

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione.

proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Calcolo della superficie commerciale:

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali ed in asse a quelli di confine:

- superficie complessiva capannone mq 496,44
- scoperto mq 900 circa x coeff. 2% = mq 18,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 = mq 514,44

Per la stima dell'immobile *de quo* si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, dei costi per la messa in pristino, della classe energetica presunta "G", consultato l'osservatorio immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

valore unitario di beni simili € 300/mq

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni è così calcolato:

mq 514,44 x € 300,00/mq = € 154.332,00

A detto valore vanno detratti:

- il 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Quindi : € **131.182,20**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2 QUOTA ¼ PROPRIETA'
€ 33.000,00 arr.