

TRIBUNALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 101/2017

G.E.: DOTT.SSA MANUELA ELBURGO

CREDITORE PROC.: BANCO POPOLARE SOC. COOP.

CREDITORE INTERV.: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.

DEBITORE:

1) SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto i seguenti immobili:

LOTTO 1 – n°1 posto auto scoperto sito a Rubano, in Via della Provvidenza n. 63 (sub.43),

LOTTO 2 – n°1 posto auto scoperto sito a Rubano, in Via della Provvidenza n. 63 (sub.44),

LOTTO 3 – n°3 posti auto scoperti siti a Rubano, in Via della Provvidenza n. 63 (sub.47,48,49).

rimarrà proprietaria del laboratorio di cui al fg. 15, p.lla 1248 sub 57
(vedi atto in allegato).

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta _____ con atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata del 29/04/2005, rep.22174 racc.8743 registrato a Padova il 10/05/2005 al n.2227 51 il 10/05/2005 – Notaio Mario Caracciolo in Padova;

La società _____ aveva precedentemente a sua volta acquistato i beni in oggetto dalla società _____ con atto del 23/12/2002 rep.13846, racc.5125 registrato a Padova il 10/01/2003 al n.411 – Notaio Mario Caracciolo in Padova.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE del 11/03/2009 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 9242
Pubblico ufficiale CARACCIOLO MARIO Repertorio 33391/16517 del 02/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3067 del 10/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4843 del 19/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5715 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5732 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 748 del 29/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1774 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3125 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ANNOTAZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 3066 Registro Generale 13622
Pubblico ufficiale SILVA MARCO Repertorio 21099/7807 del 31/03/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18348 del 2006

3. ANNOTAZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 3067 Registro Generale 13623
Pubblico ufficiale SILVA MARCO Repertorio 21099/7807 del 31/03/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1866 del 2009

4. ISCRIZIONE del 09/08/2010 - Registro Particolare 7632 Registro Generale 32558
Pubblico ufficiale CARACCIOLO MARIO Repertorio 36628/18967 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3123 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3943 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 15664
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4175/2013 del 29/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8125 del 15/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 06/09/2013 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 27495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8370 del 02/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 06/11/2015 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 34279
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 894/7715 del 15/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

8. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7173
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 58/2017 del 05/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

OCCUPAZIONE

Trattandosi di posto auto esclusivo ma in area condominiale di uso pubblico, non è definibile lo stato di occupazione.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

PREZZO BASE: € 5.000,00

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

2.2) PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 2

DIRITTI VENDUTI

Piena proprietà

UBICAZIONE

Rubano, in Via della Provvidenza n. 63

QUALITA'

Posto auto scoperto al piano terra di cui al sub. 44.

COMPOSIZIONE:

Posto auto scoperto al piano terra posto in prossimità dell'ingresso del complesso condominiale.

DATI CATASTALI:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
15	1248	44	C/6	1	MQ 12	MQ 12

CONFINI

Sud: altro parcheggio scoperto di cui al sub 45;

Est: area condominiale di cui al sub. 24;

Nord: altro parcheggio scoperto di cui al sub 43;

Ovest: Area di accesso e manovra condominiale.

AREA CONDOMINIALE:

Nord: Via della provvidenza;

Est: Area privata (area a verde privato);

Sud: Area privata di cui al mappale 1251;

Ovest: Aree private di cui ai mappali 1249,2094,167.

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

Il posto auto in oggetto è stato concesso in uso esclusivo a favore di _____ come atto del Notaio Fatigati rep. 60401, Racc. 22462, registrato a Padova in data 01/07/2009 al n. 11502 serie 1T(vedi atto in allegato).

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta _____ con atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata del 29/04/2005, rep.22174 racc.8743 registrato a Padova il 10/05/2005 al n.2227 51 il 10/05/2005 – Notaio Mario Caracciolo in Padova;

La società _____ aveva precedentemente a sua volta acquistato i beni in oggetto dalla società _____ con atto del 23/12/2002 rep.13846, racc.5125 registrato a Padova il 10/01/2003 al n.411 – Notaio Mario Caracciolo in Padova.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE del 11/03/2009 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 9242
Pubblico ufficiale CARACCIOLO MARIO Repertorio 33391/16517 del 02/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3067 del 10/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4843 del 19/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5715 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5732 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 748 del 29/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1774 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3125 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3945 del 11/07/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. ANNOTAZIONE del 14/07/2009 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 27174
Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Repertorio 60400/22461 del 18/06/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18348 del 2006

3. ANNOTAZIONE del 14/07/2009 - Registro Particolare 5715 Registro Generale 27175
Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Repertorio 60400/22461 del 18/06/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1866 del 2009

4. ISCRIZIONE del 09/08/2010 - Registro Particolare 7632 Registro Generale 32558
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 36628/18967 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3123 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3943 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 15664
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4175/2013 del 29/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8125 del 15/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 06/09/2013 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 27495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8370 del 02/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 06/11/2015 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 34279
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 894/7715 del 15/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

8. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7173
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 58/2017 del 05/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

OCCUPAZIONE

Trattandosi di posto auto esclusivo ma in area condominiale di uso pubblico, non è definibile lo stato di occupazione.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

PREZZO BASE: € 5.000,00

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

2.3) P ROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 3

DIRITTI VENDUTI

1/1 Proprietà (NB: vi è un diritto d'uso a società registrato)

UBICAZIONE

Rubano, in Via della Provvidenza n. 63

QUALITA'

N°3 Posti auto scoperti al piano terra di cui al sub. 47,48,49.

COMPOSIZIONE:

N°3 Posti auto scoperti al piano terra posto in prossimità dell'ingresso del complesso condominiale.

DATI CATASTALI:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
15	1248	47	C/6	1	MQ 12	MQ 13
15	1248	48	C/6	1	MQ 13	MQ 13
15	1248	49	C/6	1	MQ 12	MQ 13

CONFINI

Sud: altro parcheggio scoperto di cui al sub 50;

Est: area condominiale di cui al sub 24;

Nord: area condominiale di cui al sub 24;

Ovest: Area di accesso e manovra condominiale.

AREA CONDOMINIALE:

Nord: Via della provvidenza;

Est: Area privata (area a verde privato);

Sud: Area privata di cui al mappale 1251;

Ovest: Aree private di cui ai mappali 1249,2094,167.

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

I n.3 posti auto in oggetto sono stati concessi in diritto d'uso a favore di

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta _____ con atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata del 29/04/2005, rep.22174 racc.8743 registrato a Padova il 10/05/2005 al n.2227 51 il 10/05/2005 – Notaio Mario Caracciolo in Padova;

La società _____ aveva precedentemente a sua volta acquistato i beni in oggetto dalla società _____ con atto del 23/12/2002 rep.13846, racc.5125 registrato a Padova il 10/01/2003 al n.411 – Notaio Mario Caracciolo in Padova.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE del 11/03/2009 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 9242
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 33391/16517 del 02/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3067 del 10/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4843 del 19/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5715 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5732 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 748 del 29/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1774 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3125 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3945 del 11/07/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. ANNOTAZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1773 Registro Generale 9541
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 18838/7164 del 05/03/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18348 del 2006

3. ANNOTAZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1774 Registro Generale 9542
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 18838/7164 del 05/03/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1866 del 2009

4. TRASCRIZIONE del 17/03/2010 - Registro Particolare 6089 Registro Generale 10099
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 18839/7165 del 05/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 23/06/2010 - Registro Particolare 14251 Registro Generale 24332
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 19391/7523 del 01/06/2010
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE

6. ISCRIZIONE del 09/08/2010 - Registro Particolare 7632 Registro Generale 32558
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 36628/18967 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3123 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3943 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 15664
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4175/2013 del 29/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8125 del 15/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. ISCRIZIONE del 06/09/2013 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 27495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8370 del 02/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. ISCRIZIONE del 06/11/2015 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 34279
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 894/7715 del 15/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

10. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7173
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 58/2017 del 05/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

OCCUPAZIONE

I posti auto in oggetto sono occupati (con diritto d'uso registrato) dalla ditta

REGOLARITA' EDILIZIA

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

PREZZO BASE: € 13.000,00

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

LOTTO 1 – N°1 POSTO AUTO SCOPERTO

3.1) DESCRIZIONE LOTTO

3.1.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è un posto auto scoperto al piano terra adiacente all'area di accesso e manovra del condominio, sito a **Rubano, in Via della Provvidenza n. 63**, che fa parte di un condominio commerciale – direzionale – abitativo, la cui **costruzione è del 2000**.

3.1.2) IMMOBILE

Il posto auto scoperto in oggetto, di 12 mq di superficie, delimitato esclusivamente da linea bianca sull'asfalto, è in normale stato conservativo.

3.1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di posto auto esclusivo ma in area condominiale di uso pubblico, non è definibile lo stato di occupazione.

3.1.4) ZONA

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella zona **residenziale/commerciale/direzionale di Rubano**, composta da condomini e immobili per attività direzionali e commerciali.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici, sia urbani che extraurbani, ed è attraversata dalla S.R. 11, Via della Provvidenza che collega Padova a Vicenza.

Il centro cittadino di Padova si trova a circa 3,5 km.

3.1.5) SPESE CONDOMINIALI

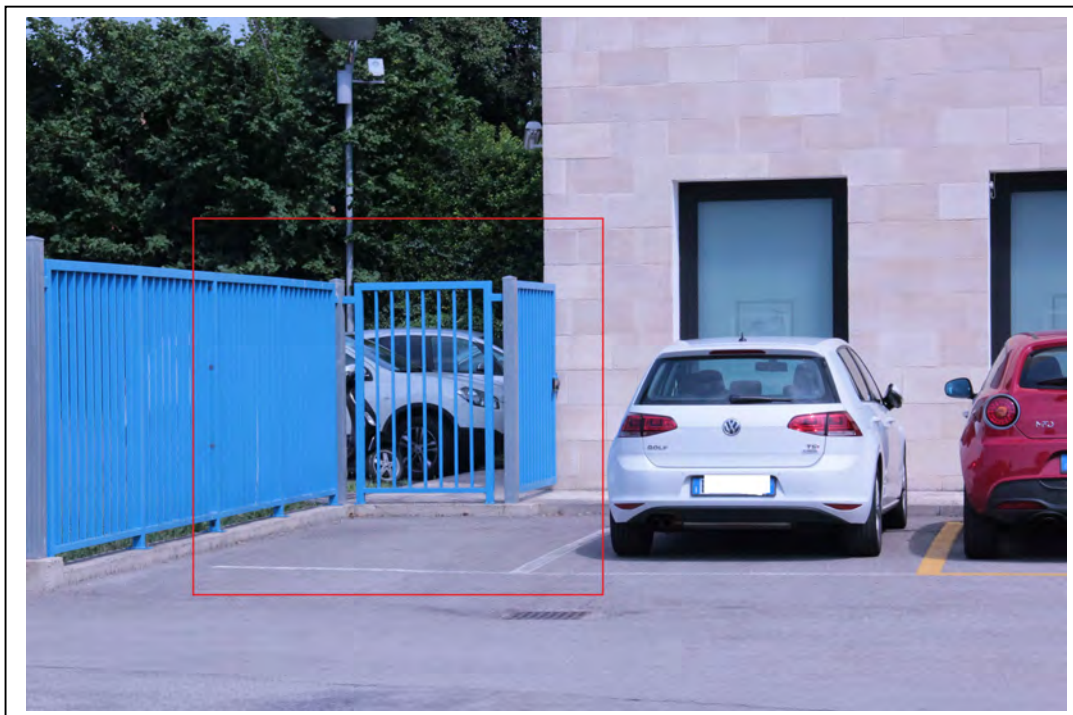
Non sono state rilevate spese condominiali per il posto auto scoperto.

4.1) DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1



Foto 2



CONFINI

Sud: altro parcheggio scoperto di cui al sub 44;

Est: area condominiale di cui al sub 24;

Nord: Area a verde condominiale;

Ovest: Area di accesso e manovra condominiale.

AREA CONDOMINIALE:

Nord: Via della provvidenza;

Est: Area privata (area a verde privato);

Sud: Area privata di cui al mappale 1251;

Ovest: Aree private di cui ai mappali 1249,2094,167.

6.1) INTESTAZIONE IMMOBILI

6.1.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Il posto auto in oggetto è stato concesso in comodato d'uso gratuito a favore di _____
come diritto personale che potrà essere esercitato fino a quando il suddetto posto
auto rimarrà di proprietà della ditta _____ ovvero fino a quando
rimarrà proprietaria del laboratorio di cui al fg. 15, p.lla 1248 sub 57 (vedi atto in allegato).

6.1.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta _____ con atto di trasformazione
di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata del 29/04/2005,
rep.22174 racc.8743 registrato a Padova il 10/05/2005 al n.2227 51 il 10/05/2005 – Notaio
Mario Caracciolo in Padova;

7.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI

7.1.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
15	1248	43	C/6	1	MQ 12	MQ 12

7.1.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Non sono state rilevate irregolarità catastali.

7.1.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

8.1) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

9.1) REGOLARITA' URBANISTICA

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

10.1) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it. Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano attorno ai 500 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi

$$500 \text{ €/mq} - 15\% = 425 \text{ €/mq.}$$

Calcolo superficie commerciale:

Posto auto scoperto al Piano Terra.....circa mq. 12 = mq. 12,00

quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:

$$\text{mq. 12,00} \times \text{€/mq 425} = \text{€ 5.100,00 arrotondati a € 5.000,00 (cinquemila/00).}$$

11.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

1. ISCRIZIONE del 11/03/2009 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 9242
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 33391/16517 del 02/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3067 del 10/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4843 del 19/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5715 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5732 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 748 del 29/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1774 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3125 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ANNOTAZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 3066 Registro Generale 13622
Pubblico ufficiale SILVA MARCO Repertorio 21099/7807 del 31/03/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18348 del 2006

3. ANNOTAZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 3067 Registro Generale 13623
Pubblico ufficiale SILVA MARCO Repertorio 21099/7807 del 31/03/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1866 del 2009

4. ISCRIZIONE del 09/08/2010 - Registro Particolare 7632 Registro Generale 32558
Pubblico ufficiale CARACCIOLIO MARIO Repertorio 36628/18967 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3123 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3943 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 15664
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4175/2013 del 29/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8125 del 15/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 06/09/2013 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 27495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8370 del 02/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 06/11/2015 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 34279
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 894/7715 del 15/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

8. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7173
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 58/2017 del 05/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

13.1) OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geometra Filippo Franceschetti, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4286, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento.

Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del Custode e dell'esecutato.

14.1) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: “allegati tecnici” e “allegati burocratici”.

LOTTO 2 –N°1 POSTO AUTO SCOPERTO

3.1) DESCRIZIONE LOTTO

3.1.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è un posto auto scoperto al piano terra adiacente all'area di accesso e manovra del condominio, sito a **Rubano, in Via della Provvidenza n. 63**, che fa parte di un condominio commerciale – direzionale – abitativo, la cui **costruzione è del 2000**.

3.1.2) IMMOBILE

Il posto auto scoperto in oggetto, di 12 mq di superficie, delimitato esclusivamente da linea bianca sull'asfalto, è in normale stato conservativo.

3.1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di posto auto esclusivo ma in area condominiale di uso pubblico, non è definibile lo stato di occupazione.

3.1.4) ZONA

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella zona **residenziale/commerciale/direzionale di Rubano**, composta da condomini e immobili per attività direzionali e commerciali.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici, sia urbani che extraurbani, ed è attraversata dalla S.R. 11, Via della Provvidenza che collega Padova a Vicenza.

Il centro cittadino di Padova si trova a circa 3,5 km.

3.1.5) SPESE CONDOMINIALI

Non sono state rilevate spese condominiali per il posto auto scoperto.

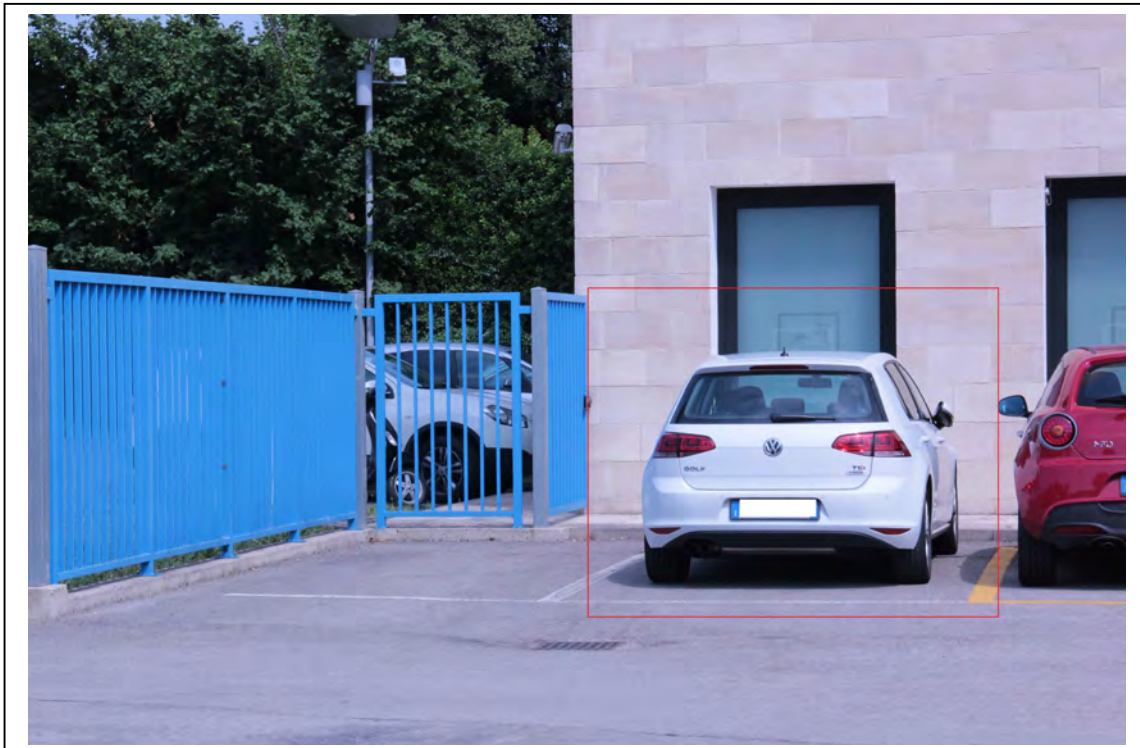
PDF Eraser Free

4.1) DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1



Foto 2



PDF Eraser Free

CONFINI

Sud: altro parcheggio scoperto di cui al sub 45;

Est: area condominiale di cui al sub 24;

Nord: altro parcheggio scoperto di cui al sub 43;

Ovest: Area di accesso e manovra condominiale.

AREA CONDOMINIALE:

Nord: Via della provvidenza;

Est: Area privata (area a verde privato);

Sud: Area privata di cui al mappale 1251;

Ovest: Aree private di cui ai mappali 1249,2094,167.

6.1) INTESTAZIONE IMMOBILI

6.1.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Il posto auto in oggetto è stato concesso in uso esclusivo a favore di _____ come atto del Notaio Fatigati rep. 60401, Racc. 22462, registrato a Padova in data 01/07/2009 al n. 11502 serie 1T(vedi atto in allegato).

6.1.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta _____ con atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata del 29/04/2005, rep.22174 racc.8743 registrato a Padova il 10/05/2005 al n.2227 51 il 10/05/2005 – Notaio Mario Caracciolo in Padova;

La società] _____ aveva precedentemente a sua volta acquistato i beni in oggetto dalla società] _____ con atto del 23/12/2002 rep.13846, racc.5125 registrato a Padova il 10/01/2003 al n.411 – Notaio Mario Caracciolo in Padova.

7.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI

7.1.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
15	1248	44	C/6	1	MQ 12	MQ 12

7.1.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Non sono state rilevate irregolarità catastali.

7.1.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

8.1) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

9.1) REGOLARITA' URBANISTICA

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

10.1) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it. Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano attorno ai 500 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi

$$500 \text{ €/mq} - 15\% = 425 \text{ €/mq.}$$

Calcolo superficie commerciale:

Posto auto scoperto al Piano Terra.....circa mq. 12 = mq. 12,00

quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:

$$\text{mq. 12,00 X €/mq 425} = \text{€ 5.100,00 arrotondati a € 5.000,00 (cinquemila/00).}$$

11.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

1. ISCRIZIONE del 11/03/2009 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 9242
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 33391/16517 del 02/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3067 del 10/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4843 del 19/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5715 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5732 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 748 del 29/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1774 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3125 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3945 del 11/07/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. ANNOTAZIONE del 14/07/2009 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 27174

PDF Eraser Free

Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Repertorio 60400/22461 del 18/06/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18348 del 2006

3. ANNOTAZIONE del 14/07/2009 - Registro Particolare 5715 Registro Generale 27175
Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Repertorio 60400/22461 del 18/06/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1866 del 2009

4. ISCRIZIONE del 09/08/2010 - Registro Particolare 7632 Registro Generale 32558
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 36628/18967 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3123 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3943 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 15664
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4175/2013 del 29/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8125 del 15/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 06/09/2013 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 27495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8370 del 02/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 06/11/2015 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 34279
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 894/7715 del 15/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

8. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7173
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 58/2017 del 05/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

13.1) OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geometra Filippo Franceschetti, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4286, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento.

Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del Custode e dell'esecutato.

14.1) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: "allegati tecnici" e "allegati burocratici".

LOTTO 3 –N°3 POSTI AUTO SCOPERTI

3.1) DESCRIZIONE LOTTO

3.1.1) GENERALE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono n°3 posti auto scoperti al piano terra adiacente all'area di accesso e manovra del condominio, sito a **Rubano, in Via della Provvidenza n. 63**, che fa parte di un condominio commerciale – direzionale – abitativo, la cui **costruzione è del 2000**.

3.1.2) IMMOBILE

I n°3 posti auto scoperti in oggetto, di 37 mq di superficie totali, delimitati esclusivamente da linea gialla sull'asfalto, sono in normale stato conservativo.

3.1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

I posti auto in oggetto sono occupati (con diritto d'uso registrato) dalla ditta .

3.1.4) ZONA

Il posto auto scoperto in oggetto è ubicato nella zona **residenziale/commerciale/direzionale di Rubano**, composta da condomini e immobili per attività direzionali e commerciali.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici, sia urbani che extraurbani, ed è attraversata dalla S.R. 11, Via della Provvidenza che collega Padova a Vicenza.

Il centro cittadino di Padova si trova a circa 3,5 km.

3.1.5) SPESE CONDOMINIALI

Non sono state rilevate spese condominiali per il posto auto scoperto.

PDF Eraser Free

4.1) DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1



Foto 2



CONFINI

Sud: altro parcheggio scoperto di cui al sub 50;

Est: area condominiale di cui al sub 24;

Nord: area condominiale di cui al sub 24;

Ovest: Area di accesso e manovra condominiale.

AREA CONDOMINIALE:

Nord: Via della provvidenza;

Est: Area privata (area a verde privato);

Sud: Area privata di cui al mappale 1251;

Ovest: Aree private di cui ai mappali 1249,2094,167.

6.1) INTESTAZIONE IMMOBILI

6.1.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

I n.3 posti auto in oggetto sono stati concessi in uso esclusivo a favore di come atto del Notaio Riccardo Speranza rep. 18839, Racc. 7165 del 05/03/2010, registrato a Padova 1 in data 17/03/2010 al n. 4479 serie 1T(vedi atto in allegato).

6.1.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta _____ con atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata del 29/04/2005, rep.22174 racc.8743 registrato a Padova il 10/05/2005 al n.2227 51 il 10/05/2005 – Notaio Mario Caracciolo in Padova;

La società _____ aveva precedentemente a sua volta acquistato i beni in oggetto dalla società _____ con atto del 23/12/2002 rep.13846, racc.5125 registrato a Padova il 10/01/2003 al n.411 – Notaio Mario Caracciolo in Padova.

7.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI

7.1.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
15	1248	47	C/6	1	MQ 12	MQ 13
15	1248	48	C/6	1	MQ 13	MQ 13
15	1248	49	C/6	1	MQ 12	MQ 13

7.1.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Non sono state rilevate irregolarità catastali.

PDF Eraser Free

7.1.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

8.1) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

9.1) REGOLARITA' URBANISTICA

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

10.1) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it. Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano attorno ai 500 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e di un ulteriore 15 % considerando il valore del diritto d'uso trentennale da parte della società

$500 \text{ €/mq} - 15\% - 15\% = 350 \text{ €/mq}$.

Calcolo superficie commerciale:

N°3 posti auto scoperti al Piano Terra.....circa mq. 37 = mq. 37,00

quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:

$\text{mq. } 37,00 \times \text{€/mq } 350 = \text{€ } 12.950,00$ arrotondati a **€ 13.000,00 (tredicimila/00)**.

11.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

1. ISCRIZIONE del 11/03/2009 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 9242

Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 33391/16517 del 02/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3067 del 10/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4843 del 19/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5715 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5732 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 748 del 29/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1774 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3125 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3945 del 11/07/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. ANNOTAZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1773 Registro Generale 9541
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 18838/7164 del 05/03/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18348 del 2006
3. ANNOTAZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1774 Registro Generale 9542
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 18838/7164 del 05/03/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1866 del 2009
4. TRASCRIZIONE del 17/03/2010 - Registro Particolare 6089 Registro Generale 10099
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 18839/7165 del 05/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 23/06/2010 - Registro Particolare 14251 Registro Generale 24332
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 19391/7523 del 01/06/2010
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
6. ISCRIZIONE del 09/08/2010 - Registro Particolare 7632 Registro Generale 32558
Pubblico ufficiale CARACCILO MARIO Repertorio 36628/18967 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3123 del 26/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3943 del 11/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 15664
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4175/2013 del 29/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8125 del 15/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 06/09/2013 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 27495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8370 del 02/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 06/11/2015 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 34279
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 894/7715 del 15/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
10. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7173
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 58/2017 del 05/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

13.1) OPERAZIONI PERITALI

PDF Eraser Free

Il sottoscritto geometra Filippo Franceschetti, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4286, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento.

Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del Custode e dell'esecutato.

14.1) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: “allegati tecnici” e “allegati burocratici”.