

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

Giudice: dott.ssa [REDACTED]
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

PAGINA VUOTA

PREMESSA	5
INQUADRAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI	5
STRUTTURA DELL'ELABORATO PERITALE	9
PARTE PRIMA	11
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	13
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	13
1.b Titoli di provenienza	13
1.c Inizio operazioni peritali	13
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI	14
2.a Attuali risultanze catastali e confini.....	14
2.b Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	14
Proprietà dei beni	14
Stato di occupazione – titolo di occupazione-contratti di locazione	14
2.c Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	14
Formalità a carico delle aree su cui sorge il complesso condominiale	14
Vincoli di natura condominiale	14
2.d Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	14
Iscrizioni contro.....	14
Trascrizioni contro	15
2.e Regolarità edilizia e Agibilità	22
Destinazione urbanistica dell'area.....	22
Titoli abilitativi reperiti.....	23
Agibilità	23
2.f Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....	23
2.g Difformità urbanistiche – possibilità di legittimazione	24
2.h Spese condominiali.....	24
3. DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO	25
Contesto urbano	25
Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	26
Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:	27
4. CRITERIO E METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE	27
LOTTI DA 1 a 11 - Criteri di stima adottati	27
LOTTI DA 1 a 8 - Determinazione del valore unitario	27
PARTE SECONDA	31
LOTTO 1.....	33
LOTTO 2.....	40
LOTTO 3.....	48
LOTTO 4.....	56
LOTTO 5.....	65
LOTTO 6.....	74
LOTTO 7.....	82
LOTTO 8.....	90
LOTTO 9.....	99
LOTTO 10.....	106
LOTTO 11.....	113
LOTTO 12.....	120
CONCLUSIONI	122

PAGINA VUOTA

PREMESSA

Procedura originaria di Esecuzione immobiliare n. 227/2023

Con comunicazione del 01.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa [REDACTED] formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in [REDACTED] [REDACTED] esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n° 227/23 R.G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 05.09.2023 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Nel periodo seguente il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, con sopralluoghi presso gli immobili eseguiti in data 09.11.2023 ed in data 14.11.2023, ed ha proseguito le operazioni peritali acquisendo i titoli di provenienza degli immobili e svolgendo le prime indagini tecniche catastali ed urbanistiche di rito. In data 04.12.2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa [REDACTED] dichiarava l'improcedibilità dell'esecuzione.

Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 115/2023

Con Istanza n.12 del 22.12.2023 il dott. [REDACTED] Curatore della Procedura in oggetto, comunicava all'ill.mo Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED] la nomina dello scrivente arch. Andrea Dondi Pinton, per l'identificazione e la stima relativa al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riferito al Liquidazione Giudiziale n. 115\23, già oggetto della procedura esecutiva n. 227/2023 al Tribunale di Padova, per la quale lo scrivente era già stato incaricato quale esperto per la valutazione di stima dei beni.

(allegato 'A' - Quesito)

INQUADRAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio colpito è composto da diverse unità immobiliari costituite da appartamenti, negozi, garage e posti auto. Tutte le unità immobiliari in oggetto sono inserite in un recente complesso edilizio denominato "Condominio Residence Alessandro Maria", realizzato a Vigodarzere dalla società sottoposta a liquidazione giudiziale nell'ambito di un intervento di riqualificazione urbana. Per facilità di esposizione e di lettura si identificano sin d'ora 12 Lotti distinti che si propone possano costituire altrettanti lotti di vendita con il fine di ottimizzare la commercializzazione e la valorizzazione economica dei beni in oggetto. Il criterio adottato per la formazione dei lotti privilegia la composizione di compendi appetibili, proporzionati e composti da unità tra loro omogenee o complementari, nella fattispecie abbinando gli appartamenti e i negozi con uno o più garage o posti auto. Nel creare gli abbinamenti si è sempre privilegiato il rispetto dei contratti di locazione in essere ove prevedevano la locazione di appartamenti o negozi unitamente a garage o posti auto. Ogni singolo lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti.

Sono dunque stati individuati:

- 8 lotti costituiti da appartamento con garage ed alcuni con ulteriore posto auto;
- 3 lotti costituiti da unità immobiliari a destinazione commerciale, con garage o posto auto;
- 1 lotto costituito da area urbana ad uso pubblico, priva di valore di mercato;

Individuazione sommaria dei beni oggetto di procedura suddivisi in Lotti di vendita

L'elenco degli immobili è desunto dall'elenco delle unità già colpite dalla procedura esecutiva n.227/2023 espressamente richiamata nell'Istanza di Nomina del dott. [REDACTED] del 22.12.2023.

LOTTO 1 – Appartamento con garage e posto auto

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 20 - A/2 - cons: 4,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 62 - C/6 - cons: 18 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 73 - C/6 - cons: 12 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via Roma n. 114 (al catasto via San Martino)

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di appartamento al piano primo con due camere, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 2 - Appartamento con garage

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 38 - A/2 - cons: 6 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 41 - C/6 - cons: 21 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via San Martino n. 11

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, locali accessori in piano sottotetto, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 3 Appartamento con garage

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 37 - A/2 - cons: 5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 45 - C/6 - cons: 20 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via San Martino n. 11

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, locali accessori in piano sottotetto, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 4 – Appartamento con garage e posto auto

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 23 - A/2 - cons: 7,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 63 - C/6 - cons: 43 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 72 - C/6 - cons: 12 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via Roma n. 114 (al catasto via San Martino)

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con due camere, locali accessori in piano sottotetto, terrazzini, cantina, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 5 – Appartamento con garage e posto auto

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 36 - A/2 - cons: 7,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 56 - C/6 - cons: 24 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 81 - C/6 - cons: 12 mq
- Diritto oggetto di stima:** **proprietà per 1\1**
- Ubicazione:** Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
- Qualità del bene:** Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con due camere, locali accessori in piano sottotetto, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 6 – Appartamento con garage

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 35 - A/2 - cons: 5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 49 - C/6 - cons: 18 mq
- Diritto oggetto di stima:** **proprietà per 1\1**
- Ubicazione:** Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
- Qualità del bene:** Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, locali accessori in piano sottotetto, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 7 – Appartamento con garage e posto auto

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 40 - A/2 - cons: 5,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 46 - C/6 - cons: 17 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 82 - C/6 - cons: 18 mq
- Diritto oggetto di stima:** **proprietà per 1\1**
- Ubicazione:** Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
- Qualità del bene:** Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, locali accessori in piano sottotetto, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 8 – Appartamento con due garage

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 24 - A/2 - cons: 10 vani
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 93 - C/6 - cons: 66 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 65 - C/6 - cons: 16 mq
- Diritto oggetto di stima:** **proprietà per 1\1**
- Ubicazione:** Vigodarzere PD, via Roma n. 114 (al catasto via San Martino)
- Qualità del bene:** Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, ampi locali accessori in piano sottotetto di 120 mq, ampia terrazza, cantina, due garage di cui uno doppio, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO 9 – Negozio con garage

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 91 - C/1 - cons: 115 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 58 - C/6 - cons: 14 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via San Martino n. 1

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di unità immobiliare a destinazione commerciale fronte strada di 138 mq commerciali, attualmente adibita a bar\ristorante, con laboratorio, servizi igienici e garage, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato alle attività commerciali;

LOTTO 10 – Negozio con garage

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 92 - C/1 - cons: 54 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 70 - C/6 - cons: 12 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via San Martino n. 3

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di unità immobiliare a destinazione commerciale fronte strada di 64 mq commerciali, attualmente adibita a negozio di gastronomia, con laboratorio, servizi igienici e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato alle attività commerciali;

LOTTO 11 – Negozio con garage

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 16 - C/1 - cons: 71 mq
Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 74 - C/6 - cons: 12 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via San Martino n. 9

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di unità immobiliare a destinazione commerciale fronte strada di 86 mq commerciali, attualmente adattata ed adibita a centro estetico, con servizi igienici e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato alle attività commerciali;

LOTTO 12

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 13 - F/1 - cons: 105 mq

Diritto oggetto di stima: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Vigodarzere PD, via San Martino

Qualità del bene: Proprietà per l'intero di terreno destinato a marciapiede pubblico e a sede stradale ad uso pubblico - **Si premette sin d'ora che si ritiene l'immobile in oggetto, date le sue caratteristiche che verranno approfondite nel paragrafo specifico, privo di valore ai fini di una eventuale vendita e che questo non rivesta alcun interesse di mercato;**

Riepilogo attività peritale svolta

Attività pregressa svolta nel corso della procedura esecutiva 227/23:

- in data 05.09.2023: Deposito telematico del verbale di giuramento per l'Esec.Imm. 227/23, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo: Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** oggetto di stima presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Padova e presso lo studio del Notaio [REDACTED]
- Atto di compravendita (n. 1)
 - Atto di trasformazione di società (n. 1)
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
- visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 09.11.2023 ed in data 14.11.2023 Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluoghi presso gli immobili all'epoca oggetto di esecuzione;
- in data 04.12.2023 Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa [REDACTED] dichiarava l'improcedibilità dell'esecuzione;

Attività specifica svolta nel corso della presente procedura di liquidazione giudiziale n 115/2023:

- in data 22.12.2023: Ricevimento di comunicazione di nomina ad esperto per la valutazione di stima dei beni da parte del curatore dott. [REDACTED]
- periodo successivo: **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- Indagine presso [REDACTED]** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
- Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova

STRUTTURA DELL'ELABORATO PERITALE

Il presente elaborato è strutturato in due parti. La parte prima tratta gli aspetti comuni a tutte le unità immobiliari ed è articolata in capitoli da 1 a 4, la parte seconda tratta gli aspetti specifici di ogni lotto ed è articolata in sezioni distinte per ogni singolo lotto, dal lotto 1 al lotto 12. Analogamente anche gli allegati vengono distinti in Allegati parte prima, relativi agli aspetti comuni, e Allegati parte seconda suddivisi per lotti e relativi agli aspetti specifici. Il tutto in risposta al quesito con l'obiettivo di fornire una esposizione chiara che eviti ripetizioni e che consenta di individuare facilmente sia gli aspetti generali che quelli specifici dei vari immobili.

PAGINA VUOTA

PARTE PRIMA

Aspetti comuni a tutti i lotti

PAGINA VUOTA

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il curatore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia relazione della dott.ssa [REDACTED] iscritta al Distretto Notarile di Padova redatta ad aggiornamento rispetto alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] già depositata nel corso della procedura di esecuzione immobiliare n. 227/23. La certificazione notarile ed il suo aggiornamento, relative ai soggetti intestatari per gli immobili oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale, è stata effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento per l'esecuzione immobiliare n. 227/23 ed aggiornata fino al 22.03.2024. **Detta documentazione risulta completa.**

1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;
- **Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata**, redatto dal notaio [REDACTED], all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

In virtù dei succitati atti **la ditta [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], ha acquistato la piena proprietà dell'area con sovrastante fabbricato sulla quale ha in seguito edificato il complesso immobiliare in cui si trovano gli immobili oggetto della presente procedura.**

(i titoli di provenienza formano l' **Allegato B**)

1.c Inizio operazioni peritali

Durante l'attività peritale per l'Esec.Imm. n. 227/2023, è stata data comunicazione dell'inizio operazioni peritali alla ditta debitrice, tramite P.E.C. Posta Elettronica Certificata inviata il giorno 26.09.2023, prevedendo il sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate alla ditta debitrice dall'allora Custode immobiliare, attuale Curatore per la procedura di liquidazione.

Il giorno 09.11.2023 ed il giorno 14.11.2023, **sono stati regolarmente effettuati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente procedura** alla presenza dei loro locatari. In accordo con il Curatore, data la completezza delle operazioni svolte nell'ambito della procedura esecutiva prima della sua estinzione, non è stato ritenuto necessario ripetere i sopralluoghi.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

2.a Attuali risultanze catastali e confini

Per l'indicazione degli attuali esatti identificativi catasta e per l'indicazione dei confini, come previsto al punto A.a del quesito, si rinvia alla descrizione dei singoli lotti nella Parte Seconda dell'elaborato.

2.b Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

Proprietà dei beni

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base ai contenuti delle relazioni notarili ed ai titoli di provenienza reperiti, di cui al precedente paragrafo 1.b, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

██████████ con sede in ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: proprietà 1\1

Stato di occupazione – titolo di occupazione-contratti di locazione

La maggior parte degli immobili risulta occupata in base a contratto di locazione. Per la disamina dettagliata dello stato di occupazione, dei contratti di locazione e della congruità del canone, si rinvia a specifico paragrafo nella descrizione dei singoli Lotti contenuta nella Parte Seconda del presente elaborato

2.c Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Formalità a carico delle aree su cui sorge il complesso condominiale

L'edificio è stato realizzato a seguito di convenzione urbanistica

“Convenzione per aree soggette ad intervento edilizio diretto con completamento delle opere di urbanizzazione”, rep.n. 82221 racc. 14022, redatta dal Notaio ██████████, in data 03.08.2004, registrata a Padova 2 in data 09.08.2004 al n. 3338 Serie S1, trascritta in data 09.08.2004 ai nn.38705/22848. (la convenzione è riportata nell'*allegato D*)

Vincoli di natura condominiale

Gli immobili costituiscono parte del condominio “Alessandro Maria”, con tutti gli obblighi da ciò derivanti, ivi compreso Regolamento condominiale.

Attuale amministratore pro-tempore è lo studio ██████████ a Vigodarzere

2.d Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione:	Atto notarile pubblico	
Notaio:	██████████ di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005	
Derivante da:	Concessione a garanzia di mutuo fondiario	Totale: € 7.000.000,00
A favore:	- ██████████ di Padova PD - cf: ██████████ relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1 in qualità di creditore ipotecario	
A carico:	- ██████████ sede in ██████████ - c.f. ██████████	

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
- 2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione in data 16/02/2010. Cancellazione parziale in data 19/03/2010 (Art. 13, com. 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione in data 17/05/2017. Cancellazione parziale in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione in data 02/10/2017. Cancellazione parziale in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25672 R.G. / 17188 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] - rep. 7325/3885 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità neg. n. 1 corrispondono a immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 3

2) Trascrizione ai nn. 25675 R.G. / 17191 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [redacted] - rep. 7328/3888 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità neg. n. 1 corrispondono a immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 2

3) Trascrizione ai nn. 25677 R.G. / 17193 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [redacted] - rep. 7329/3889 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 64**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
3) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

- **L'immobile 1) all'unità neg. n. 1 corrisponde ad immobile oggetto di presente procedura al LOTTO 5;**
- **L'immobile 2) all'unità neg n. 1 è estraneo alla presente procedura;**
- **L'immobile 3) all'unità neg n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 8**

4) Trascrizione ai nn. 25679 R.G. / 17194 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [redacted] - rep. 7330/3890 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità neg n. 1 corrispondono a due degli immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 4

5) Trascrizione ai nn. 25683 R.G. / 17198 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [redacted] - rep. 7332/3892 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 6

6) Trascrizione ai nn. 25689 R.G. / 17204 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [redacted] - rep. 7335/3895 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

Osservazioni:

L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 11

7) Trascrizione ai nn. 25690 R.G. / 17205 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [redacted] - rep. 7336/3896 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

Osservazioni:

L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 9

8) Trascrizione ai nn. 25691 R.G. / 17206 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: ██████████ - rep. 7337/3897 del 31/07/2013
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

Osservazioni:

L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 10;

9) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: ██████████ - cf: ██████████ - rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: ██████████
A favore: ██████████ - cf: ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - ██████████ sede in ██████████ - c.f. ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
4) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
5) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
6) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
7) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
8) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
9) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
10) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
11) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
12) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
13) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
14) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
15) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
16) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;

- 17) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

10) Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Sentenza apertura della liquidazione giudiziale

- Aut. emittente:** ██████████ - rep. 115/2023 del 05/10/2023
- Specie:** Atto giudiziario
- Descrizione:** Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale
- Richiedente:** ██████████ di Montegrotto Terme PD
- A favore:** - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
- A carico:** - ██████████ sede in ██████████ - c.f. ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
- Beni colpiti:** **Unità negoziale n. 1**
Comune di Comune di Vigodarzere PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
 - 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
 - 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
 - 4) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
 - 5) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 24**

- nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;

- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288** - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293** - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306** - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307** - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734** - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738** - nat: T Terreno - cons. 16 ca;

- 78) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 740** - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 743** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 745** - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 747** - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 755** - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 758** - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 505** - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 727** - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1865** - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1866** - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1965** - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 2499** - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 268** - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 284** - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 285** - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 294** - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 305** - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) **Catasto Terreni - Fg. 4 - part. 754** - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 928** - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1957** - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1960** - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- **Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;**
- **Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura**
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;**

(All. 'G' - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).

2.e Regolarità edilizia e Agibilità

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

Destinazione urbanistica dell'area

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30 comma 2 del d.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Vigodarzere, il lotto su cui sorge il complesso in oggetto ricade in:

- Z.T.O. B\1 n. 11 – Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate;

Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Vigodarzere, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

In relazione all'edificazione dell'intero fabbricato

- **"Permesso di costruire n. 95/2004"**, rilasciato in data 25.08.2004, intestato alla ditta [REDACTED], per intervento di *"demolizione edificio esistente e costruzione di edificio residenziale"*, sul terreno allora censito al fg. 20 mapp. 319 in via Roma e via San Martino;
- **"Permesso di costruire in variante n. 20/2007/V1"**, rilasciato in data 10.07.2007, intestato alla ditta [REDACTED], per *"variante a permesso di costruire n. 95/2004 per demolizione e costruzione di edificio a destinazione d'uso residenziale, commerciale e direzionale"*, sul terreno allora censito al fg. 20 mapp. 319 in via Roma e via San Martino;

In relazione ad ulteriori interventi interni relativi ai soli LOTTO 9 (sub 91) e LOTTO 10 (sub 92)

- **"Denuncia Inizio Attività n. 1129/2008"**, depositata in data 17.04.2008, intestata alla ditta [REDACTED] per opere interne di realizzazione di *"divisori in cartongesso"*, in relazione all'immobile allora censito alla sezione B, fg.9, mapp. 2594, sub 15 (attuali sub 91 e 92)
- **"Autorizzazione unica n. 3"** rilasciata in data 14.02.2012, rilasciata alla ditta [REDACTED] e alle ditte [REDACTED], per *"lavori di ristrutturazione con suddivisione in due unità immobiliari a sanatoria e modifiche interne per le attività di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande-pizzeria (unità 19 e ristorazione senza somministrazione, con cibo da asporto, rosticceria (unità 2), in relazione all'immobile allora censito alla sezione B, fg.20, mapp. 2594, sub 15 (attuali sub 91 e 92)*

In relazione ad ulteriori interventi interni relativi al solo LOTTO 11 (sub 16)

- **"Denuncia Inizio Attività n. 196/2008"**, depositata in data 22.05.2008, intestata alla ditta [REDACTED] per opere interne di realizzazione di *"divisori in cartongesso"*, in relazione all'immobile allora censito alla sezione B, fg.9, mapp. 2594, sub 16

I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura, ad eccezione delle difformità descritte ed analizzate nei paragrafi seguenti relativi ai lotti specifici.

Agibilità

- **"Certificato di Agibilità n. 20/2007/V1"**, rilasciato in data 25.09.2007, intestato alla ditta [REDACTED] riferito alla pratica di *'Permesso di costruire in variante n. 20/2007/V1'*, per il fabbricato sito in via Roma n. 112-114 e via San Martino n. 1-3

Gli immobili in oggetto risultano dunque dotati di certificato di agibilità.

2.f Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.g Difformità urbanistiche – possibilità di legittimazione

La maggior parte degli immobili presenta difformità urbanistiche. Per la disamina dettagliata delle difformità rilevate, delle possibilità di sanatoria e la valutazione dei relativi costi, si rinvia a specifico paragrafo nella descrizione dei singoli Lotti contenuta nella Parte Seconda del presente elaborato

2.h Spese condominiali

Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 25.03.2024, **le spese che il Condominio mette a debito della società sottoposta a liquidazione giudiziale e degli attuali conduttori sono le seguenti:**

LOTTO 1

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 1.006,29
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 930,18
Debito esercizi precedenti		€ 39,14
		€ 1.975,61

LOTTO 2

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 770,86
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 470,65
		€ 1.241,51

LOTTO 3

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 692,04
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 590,11
Debito esercizi precedenti		€ 292,53
		€ 1.574,68

LOTTO 4

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 1.753,99
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 1.642,31
Debito esercizi precedenti		€ 166,82
		€ 3.563,12

LOTTO 5

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 1.143,10
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 400,02
Debito esercizi precedenti		€ 10,29
		€ 1.553,41

LOTTO 6

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 779,39
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 664,44
Debito esercizi precedenti		€ 447,24
		€ 1.891,07

LOTTO 7

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 729,03
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 951,56
Debito esercizi precedenti		€ 363,74
		€ 2.044,33

LOTTO 8

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 2.015,53
Gestione esercizio a consuntivo	2023	-€ 118,57
Debito esercizi precedenti		€ 648,41
		€ 2.545,37

LOTTO 9

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 739,80
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 563,41
		€ 1.303,21

LOTTO 10

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 289,50
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 265,05
Debito esercizi precedenti		€ 524,52
		€ 1.079,07

LOTTO 11

Gestione esercizio a preventivo	2024	€ 395,58
Gestione esercizio a consuntivo	2023	€ 322,38
Debito esercizi precedenti		€ 380,29
		€ 1.098,25

Allo stato attuale le spese condominiali insolute ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle sopra indicate riferite agli anni 2023 e 2024 ed attribuite ai primi 11 lotti di stima.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è stato preventivato per l'anno 2024 ed attribuito ai primi 11 lotti di stima.

L'amministratore dichiara che non sussistono ulteriori spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO

Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Vigodarzere all'incrocio tra via Roma e via San Martino, a circa 400 m dal centro comunale, a circa 2 km dalla città di Padova. Il tessuto urbano circostante è eterogeneo, storicamente strutturato lungo via Roma, il contesto è caratterizzato primariamente da edilizia residenziale con spazio anche ad attività commerciali, sia di recente costruzione che più datata. La zona presenta ottima accessibilità, è ampiamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico urbano ed extraurbano e di una pista ciclabile che collega il Comune di Vigodarzere alla città di Padova.

La zona in cui si trovano gli immobili si presenta come una zona con aspetti decisamente apprezzabili in funzione della residenza con largo spazio anche a destinazioni di tipo commerciale, trovandosi nelle vicinanze del centro comunale ed essendo un'area caratterizzata da presenza di complessi residenziali di epoca recente, con ampi spazi aperti, servizi, verde pubblico e privato e parcheggi.

Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è costituito da un edificio condominiale a destinazione residenziale e commerciale denominato 'Residence Alessandro Maria', realizzato nella metà degli anni '2000 come intervento di nuova costruzione a seguito demolizione di edificio preesistente. Si tratta di un complesso edilizio di pregio, progettato attentamente e con la chiara intenzione di dare forma ad un contesto urbano vitale in cui la residenza si integra con attività commerciali, servito da ampi porticati, aree pavimentate, zone a verde e parcheggi; il complesso si presenta accurato nella sua forma compositiva e nella scelta delle finiture, che risultano essere di gusto contemporaneo e conferiscono all'edificio un aspetto pregevole. Il linguaggio architettonico interpreta in chiave attuale stilemi classici ed espressivi tipici dell'architettura veneta.

Il complesso è articolato con attività commerciali al piano terra con fronti vetrinati, portici e passaggi coperti, residenze ai piani superiori e garage e posti auto al piano interrato; è attestato in corrispondenza dell'incrocio tra le due strade pubbliche, via Roma e via San Martino, ed è situato arretrato rispetto ai fronti stradali, lasciando spazio ad alcune aree verdi e ad un marciapiede, i vari blocchi che formano insieme l'edificio sono collegati insieme al piano terra da una serie di porticati pedonali.

Il condominio ospita 6 negozi al piano terra e 21 appartamenti e 2 uffici ai piani superiori. Il lotto non è dotato di recinzioni e l'accesso è libero essendo integrato in un contesto di centro urbano. L'accesso carrabile avviene da est lungo via San Martino, la circolazione pedonale è libera da via San Martino e da via Roma e attraverso i portici ad uso pubblico che collegano il parcheggio sul retro dell'edificio ad uso delle attività commerciali. Le aree pedonali sono pavimentate in gres, le aree scoperte carrabili sono pavimentate in masselli autobloccanti di calcestruzzo. Il complesso condominiale è caratterizzato dalla presenza di ampi portici a pilotis lungo tutto il fronte stradale vetrinato al piano terra, dai portici si accede ai due vani scala.

L'edificio presenta strutture a telaio in cemento armato con solai fuori terra in laterocemento, il solaio tra piano interrato e piano terra è del tipo 'predalles', il solaio di copertura è principalmente a falde con struttura in legno, il manto di copertura è in tegole curve, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio con isolamento esterno in polistirene espanso, principalmente intonacate e tinteggiate di colore crema, il fronte principale presenta rivestimenti decorativi in mattoni faccia a vista. I serramenti esterni delle parti condominiali sono in alluminio, i serramenti delle parti residenziali invece sono in legno e corredati di tapparelle avvolgibili, le parti condominiali interne sono pavimentate in granito con pareti rasate a gesso e finite a marmorino, i vani scala sono entrambi dotati di ascensore.

In generale nel suo insieme il complesso condominiale appare in buone condizioni, in particolare le parti comuni sia esterne che interne sono ben tenute, con la sola eccezione delle pareti esterne lungo i lati esposti a nord che risultano essere state danneggiate in anni recenti da una tempesta di grandine.

La tipologia è contemporanea con richiami all'edilizia tipica locale, i dettagli sono ricercati e le finiture sono di qualità. Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico dell'intero complesso sono di pregio ed in sintonia con il contesto, l'edificio si presenta accurato nella sua forma compositiva con una certa ricercatezza nelle dotazioni e nella qualità delle finiture che sono di buon livello. Le parti comuni sia esterne che interne appaiono conservate in un buono stato di manutenzione e di decoro, eccetto quanto sopra indicato con riferimento ai danni da grandine. L'edificio non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	buona	buono
Murature perimetrali	C.A. e laterizio con cappotto isolante	buona	buono
Copertura (tipologia)	a falde in legno	buona	buono
Manto di copertura	tegole curve	buona	buono
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato	buona	buono

(la documentazione fotografica generale costituisce l'Allegato 'E')

Come già indicato in premessa, si è ritenuto di suddividere i beni in oggetto in 12 lotti, in funzione della loro natura, della complementarietà e delle loro specificità, che verranno nel seguito approfondite, nonché tenendo conto dello stato di locazione che attualmente già abbina a tra loro unità principali e garage.. Si propone che detti lotti possano formare altrettanti lotti di vendita, essendo stati composti al fine di ottimizzare la loro funzionalità e commerciabilità. Si rinvia alla Parte seconda della presente relazione per la descrizione specifica di ogni singolo lotto.

4. CRITERIO E METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE

LOTTE DA 1 a 11 - Criteri di stima adottati

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Vigodarzere si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche sia del complesso condominiale che delle singole unità immobiliari**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

LOTTE DA 1 a 8 - Determinazione del valore unitario

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando un **valore unitario** di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Tale valore unitario verrà determinato a partire da un **valore unitario di riferimento** che verrà assunto come riferimento di base e parametrato per ogni singola unità con **aggiustamenti ponderali in aumento e in diminuzione** in funzione della differenziazione di caratteristiche rispetto al riferimento assimilabile.

Il **valore unitario di riferimento** è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

L'**indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening di annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [REDACTED]

[REDACTED] individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso [REDACTED] allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Capoluogo riferito al 1° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.250 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.200 e 1.550 €/mq di superficie catastale;

Il mercato immobiliare di Vigodarzere e dei limitrofi Comuni di Padova in questo momento presenta una forte offerta di immobili con caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto, in quanto sono presenti sul mercato molti appartamenti inseriti in complessi con stessa filosofia costruttiva ed epoca di costruzione analoga. In particolare appartamenti in condomini della stessa epoca e tipologia, con finiture, dotazioni impiantistiche, livello di conservazione e grado di vetustà simili e dello stesso taglio e dimensione, ovvero appartamenti con soggiorno-cottura, una o più camere ed ampi locali accessori in sottotetto.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, per le unità a destinazione residenziale compreso tra 1.400 ed i 1.600 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in diminuzione la collocazione in una zona piuttosto trafficata e densamente utilizzata sia dalla residenza che dalle attività commerciali, l'assenza di aree condominiali a giardino e la mancanza di un parcheggio scoperto a disposizione delle unità residenziali;

come fattori in aumento la contemporaneità e la qualità delle finiture del complesso immobiliare, la vicinanza alle maggiori attività commerciali di quartiere, la prossimità alla città di Padova;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come riferimento di più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.500,00 euro/mq di superficie commerciale per gli appartamenti.**

Tale valore unitario di riferimento verrà assoggettato a parametrizzazione specifica per ogni singolo lotto, con aggiustamenti in aumento ed in diminuzione, in funzione delle caratteristiche che possono discostarsi rispetto ai campioni di riferimento. Si premette sin d'ora che nei casi in oggetto è stato possibile limitare molto le caratteristiche variabili dato che il mercato di riferimento presenta immobili estremamente simili a quelli in oggetto.

Il valore finale dei singoli lotti verrà stimato secondo il seguente procedimento:

- determinazione degli aggiustamenti in aumento e in diminuzione rispetto al valore unitario di riferimento con individuazione del valore unitario specifico attribuibile al singolo lotto;
- applicazione del valore unitario specifico così individuato alla superficie commerciale calcolata per il singolo lotto;
- riduzione in funzione dell'eventuale stato di locazione, in considerazione del fatto che, anche in caso di congruità del canone di locazione, il mercato degli immobili locati è più ristretto rispetto al mercato degli immobili liberi essendoci una domanda più limitata;
- riduzione forfettaria **del valore di mercato stimato, prevista per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi e della tipologia di vendita, in quanto si rileva una tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto a quelli del libero mercato;**
- deduzione degli eventuali costi di legittimazione valutati per il singolo lotto in caso di presenza di irregolarità urbanistiche e/o catastali;

Tutti gli aspetti relativi alla determinazione del valore unitario per i LOTTI da 9 a 12 verranno adeguatamente approfonditi nei paragrafi dedicati.

PAGINA VUOTA

PARTE SECONDA

Documentazione specifica singoli lotti

PAGINA VUOTA

LOTTO 1

LOTTO 1

Appartamento con garage e posto auto

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 1 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bicamere sviluppato al piano primo, con soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni. Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via Roma n. 114 (al catasto via San Martino).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 20 - A/2 - cons: 4,5 vani <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 62 - C/6 - cons: 18 mq <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 73 - C/6 - cons: 12 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 4,5 vani - sup. catastale: totale 106 mq - totale escluse aree scoperte 103 mq - rendita € 418,33 - via San Martino n. 114 - P: 1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 18 mq - sup. catastale: totale 20 mq - rendita € 38,11 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Posto auto

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup.: 13 mq – rend. € 21,69 – v. San Martino – P S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

LOTTO 1

Portico e galleria

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Area scoperta

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Area scoperta

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 86 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 20):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 89) e vano scala comune (sub. 86)
sud: distacco su cortile condominiale (sub. 12)
ovest: appartamento di altra proprietà (mapp. 2910)
est: appartamento di altra proprietà (sub. 21)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 62):

nord: garage di altra proprietà (sub. 61)
sud: garage di altra proprietà (sub. 63)
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
est: ---

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 73):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 72)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 74)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

LOTTO 1

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali sono contenuti negli Allegati del 'LOTTO 1')

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Lo scrivente non ha rilevato negli immobili in oggetto alcuna difformità rispetto all'ultimo stato assentito, dunque **non si riscontra la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno \cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, due terrazzini in loggia, garage, posto auto coperto;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 90 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 9 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 18 mq;
- Superficie netta calpestabile del posto auto: 12 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;

Appartamento

L'appartamento si trova al piano primo con accesso dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato a sud con affacci finestrati sullo scoperto condominiale, lungo il lato est e nord confina con appartamenti di altra proprietà e a nord anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

- La porta di ingresso immette direttamente in un soggiorno con zona cottura (circa 36 mq), ampiamente finestrato a sud con affaccio su di un terrazzino in loggia (di circa 4 mq);
- Un disimpegno (di circa 10 mq) porta dall'ingresso alla zona notte formata da:
 - o Una camera da letto matrimoniale (di circa 21 mq) finestrata a sud, con bagno privato non finestrato (di circa 5 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;
 - o Una camera da letto singola (di circa 10 mq) finestrata a sud con affaccio su di un secondo terrazzino in loggia (di circa 5 mq);
 - o Un bagno finestrato circa 6 mq), con lavandino, w.c., bidé, vasca ed attacco lavatrice;
 - o Un ripostiglio cieco (di circa 2 mq)

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali e le soglie sono in granito, la ferramenta è tipo

LOTTO 1

ottone lucido. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione ottimo, con tecnologie ancora attuali;

- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, in parte anche del tipo scorrevole a scomparsa tipo 'Scrigno', la ferramenta è tipo ottone lucido; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in parquet di legno, i pavimenti dell'angolo cottura come anche i rivestimenti ed i pavimenti dei bagni sono in gres porcellanato. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano nell'insieme in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, ad eccezione dei pavimenti in parquet dove erano visibili alcuni segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato bianco, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è molto buono con la sola eccezione della presenza di alcune cavillature in corrispondenza del soggiorno formatesi per lieve assestamento differenziale;
- I terrazzini presentano parapetti in ferro e pavimenti in gres porcellanato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è molto buono, l'appartamento presenta spazi interni generosi formando una unità di buone dimensioni e ben strutturata, con spazi coerentemente distribuiti e luminosi. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento erano di buon livello per l'epoca di costruzione, ovvero la metà degli anni '2000, non appaiono ancora essere state rinnovate comunque il gusto è del tutto attuale e il livello prestazionale è ancora ottimo. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale. L'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage non è finestrato, presenta una superficie di circa 18 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tinteggiate, il soffitto è in solaio 'predalles' tinteggiato, è dotato di portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico.

Posto auto

Situato al piano interrato dove si trova anche il garage, presenta una superficie di circa 12 mq, pavimentato in cemento liscio, è delimitato da segnaletica orizzontale.

LOTTO 1**Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione****Appartamento**

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	buono
Serramenti interni (porte)	in legno	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere	buona	ottimo
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna	soffitto e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	buono
Pavimenti	cemento liscio	media	buono

Caratteristiche energetiche**Non risulta che l'immobile sia dotato di APE.**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Sud
Piano:	Primo con unità confinanti anche al piano inferiore e superiore
Superfici disperdenti in %:	~ 30 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

*(la documentazione fotografica è contenuta negli Allegati del 'LOTTO 1')***CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750). Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	103,0 mq	100,00%	103,0 mq
Terrazzini	9,0 mq	30,00%	3,0 mq
Garage	18,0 mq	50,00%	9,0 mq
Posto auto	12,0 mq	50,00%	6,0 mq
Totale			121,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli Allegati del 'LOTTO 1')

LOTTO 1

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il posto auto (73) risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

L'appartamento (sub. 20) ed il garage (sub. 62) risultano occupati in virtù di **"Contratto di locazione"**, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 18.12.2008 tra la società [REDACTED] (locatrice) e la sig.ra [REDACTED] (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 016851 serie 3 in data 22.12.2008, con subentro in data 01.08.2012 della sig.ra [REDACTED] (attuale locataria). **La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.01.2009 e scadenza al 31.12.2012**, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, **la prossima scadenza è prevista al 31.12.2024. Il canone di locazione è di € 7.560,00 annui, pari a € 630,00 mensili.**

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione contenuto negli Allegati del 'LOTTO 1')

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione

Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:

Immobili:	A/2 + C/6
Canone:	€ 7.560 annui, pari a 630 € mensili
Superficie commerciale:	115 mq (si è escluso dal conteggio il posto auto)
Rendita:	€ 418,33 A/2 + € 38,11 C/6
Valore catastale al 05.03.2024:	€ 52.709,58 + 4.801,86
canone minimo 10% valore catastale:	€ 5.751,00 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 4 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 460 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

LOTTO 1**STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili in oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (1°)	---	---
esposizione	0,050	---
quantità camere (2)	0,050	---
presenza di locali accessori	---	0,050
	+10,0%	-5,0%
aggiustamento complessivo	+5,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00 €/mq commerciale	
valore unitario ponderato	1.575,00 €/mq commerciale	
superficie commerciale	121,0 mq	
valore di mercato stimato	190.575,00 €	
coeff. Riduzione x locazione	2,5%	circa 0,5 anni *
* il coefficiente di riduzione non è applicato al posto auto		
valore immobile in base alle condizioni di locazione	185.810,63 €	
deduzione costi di legittimazione	- €	
valore dedotti i costi di legittimazione	185.810,63 €	
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	157.939,03 €	
valore finale arrotondato a	158.000,00 €	

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, questo è stato parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 0,5 anni residui,

da cui si ricava: $5\% * 0,5 = 2,5\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 158.000,00 (euro centosessantamila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 2

LOTTO 2

Appartamento con sottotetto e garage

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 2 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bilocale sviluppato al piano secondo, con soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni. Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via San Martino 11.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 38 - A/2 - cons: 6 vani <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 41 - C/6 - cons: 21 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 6 vani - sup. catastale: totale 120 mq - totale escluse aree scoperte 112 mq - rendita € 557,77 - via San Martino n. 11 - P: 2

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 21 mq - sup. catastale: totale 24 mq - rendita € 44,47 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Aree scoperte

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

LOTTO 2

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 8 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 38):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 37)
sud: appartamento di altra proprietà (sub. 39), vano scala condominiale (sub. 8)
ovest: distacco su cortile condominiale (sub. 11)
est: vano scala condominiale (sub. 8)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 41):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
est: garage di altra proprietà (sub. 42)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Relativamente all'appartamento (sub. 38) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo; nella fattispecie al piano sottotetto, praticabile ma non abitabile, risulta abusivamente ricavato un vano adibito a bagno non rappresentato nella planimetria catastale.** Come verrà adeguatamente approfondito nel successivo paragrafo - *Conformità urbanistica, si ritiene che la creazione del bagno non sia sanabile,*

LOTTO 2

che le dotazioni impiantistiche siano da rimuovere e che eventualmente sia possibile procedere a sanatoria della sola realizzazione delle tramezze, al fine di ricavare un vano ripostiglio all'interno del sottotetto non abitabile.

Relativamente al garage (sub. 41), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono **allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.**

(le visure e le planimetrie catastali sono contenuti negli Allegati del 'LOTTO 2')

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in relazione all'appartamento in oggetto, **si riscontra la presenza di difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie, al piano sottotetto è stato realizzato un secondo servizio igienico. Stante che il sottotetto è assentito come locale praticabile ma non abitabile ad uso soffitta, la conversione di tali locali in locali abitabili comporterebbe un aumento di volume ammissibile unicamente in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi". Non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la verifica dell'esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Pertanto ai fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quanto sopra precisato, si ritiene che l'approccio più economico e facilmente attuabile sia la demolizione spontanea delle dotazioni impiantistiche del bagno, non sanabili, e la successiva sanatoria delle tramezze a delimitazione di un locale ripostiglio.

La realizzazione delle tramezze divisorie con creazione di un vano ripostiglio si configurerebbe come abuso edilizi di "minore entità" a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.** Tale situazione di difformità può essere ricondotta alla legittimità urbanistica per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere con una sanzione amministrativa di 1.000,00€, di *comunicazione tardiva ad opere già eseguite*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale	
Sanzione (ai sensi dell'Art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) del D.lgs. 164/2014)	€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA comune di Vigodarzere	€ 70,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare € 4.500,00
Rimozione sanitari e sigillatura impianti	stimato in via preliminare € 800,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)	€ 6.500,00

LOTTO 2

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 6.500,00**

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere le dotazioni del bagno che invece non è ammissibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno/cottura, una camera, un bagno, ripostiglio, poggiolo, ampio sottotetto con terrazza, garage;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 50 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 53 mq;
- Superficie netta calpestabile di poggiolo e terrazzini: 23 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 20 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m; il sottotetto ha altezza media circa: 2,2 m.

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto con accesso al piano secondo dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato ad ovest con affacci sullo scoperto condominiale, a sud e nord confina con appartamenti di altra proprietà, a sud e ad est anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano secondo

- La porta di ingresso immette direttamente in un soggiorno con angolo cottura (di circa 24 mq), ampiamente finestrato ad ovest con affaccio su di un poggiolo (di circa 8 mq);
- Un disimpegno (di circa 3 mq) distribuisce ai locali della zona notte formata da :
 - o Una camera da letto matrimoniale (circa 14 mq) finestrata ad ovest con affaccio sul poggiolo;
 - o Un bagno finestrato (di circa 5 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé, doccia ed attacco lavatrice;
 - o Un ripostiglio cieco (di circa 4 mq);

Piano sottotetto

- Una comoda scala posta a lato dell'ingresso porta al sottotetto non abitabile (complessivamente di circa 53 mq), dotato di impianto termico ed attacchi per cucina, con altezza media non abitabile finestrato ad est con due finestre sotto ampio abbaino a falde, ad ovest tramite lucernario tipo 'Velux' e a sud con una porta finestra con affaccio su di un terrazzo a tasca (di circa 16 mq); nel terrazzo è presente uno degli accessi al vano tecnico dell'ascensore condominiale; nel sottotetto è presente il servizio igienico abusivo da rimuovere, dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;

LOTTO 2

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali e le soglie sono in granito, la ferramenta è tipo ottone lucido. La porta finestra in corrispondenza del terrazzo al piano sottotetto presenta uno scuro esterno in legno verniciato. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente ottimo, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, in parte anche del tipo scorrevole a scomparsa tipo 'Scrigno', la ferramenta è tipo ottone lucido; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno e della zona notte, come anche i pavimenti del sottotetto, sono tutti in parquet di legno, i rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in gres porcellanato. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, i soffitti al piano sottotetto presentano la struttura del solaio in legno a vista, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è molto buono;
- La scala interna è del tipo autoportante con parapetto metallico e struttura e gradini in legno;
- I terrazzi hanno parapetti principalmente pieni, in parte in ferro, e pavimenti in gres porcellanato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
- E' presente impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è molto buono, l'appartamento è ben strutturato, la parte abitabile presenta spazi essenziali ma comunque coerentemente distribuiti, luminosi e gode della fruibilità dell'ampio sottotetto dotato di finiture residenziali. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento erano di buon livello per l'epoca di costruzione, ovvero la metà degli anni '2000, non appaiono ancora essere state rinnovate, comunque il gusto è del tutto attuale e il livello prestazionale è ancora ottimo. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica con cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale. L'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage è finestrato a nord, presenta una superficie di circa 20 mq, è pavimentato in cemento lisciato, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tinteggiate, il soffitto è in solaio 'predalles' tinteggiato, è dotato di portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico. Lo stato di

LOTTO 2

manutenzione e di conservazione attuale è compromesso dalla presenza di alcune infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal livello esterno superiore, non è stato possibile identificare se il problema sia stato risolto.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione***Appartamento***

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere	buona	ottimo
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone	basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna	sofio e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	da ripristinare
Pavimenti	cemento lisciato	media	buono

Caratteristiche energetiche**Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Ovest
Piano:	Secondo e sottotetto con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 2'**)

LOTTO 2**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750).

Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	60,0 mq	100,00%	60,0 mq
Sottotetto	57,0 mq	70,00%	17,1 mq
Terrazzino (comunicante con vani principali)	8,0 mq	30,00%	2,4 mq
Terrazzino (non comunicante con vani principali)	16,0 mq	15,00%	2,4 mq
Garage	23,0 mq	50,00%	11,5 mq
	Totale		93,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 2'**)

RAPPORTI DI LOCAZIONE

L'appartamento (sub. 38) ed il garage (sub. 41) risultano occupati in virtù di **"Contratto di locazione per uso abitativo"**, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 17.05.2022 tra la società **[REDACTED]** (locatrice) e il sig. **[REDACTED]** (locatario), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 7195 serie 3T in data 17.05.2022. **La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.05.2022 e scadenza al 30.04.2026.**

Il canone di locazione è di € 7.200,00 annui, pari a € 600,00 mensili.

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione contenuto negli **Allegati del 'LOTTO 2'**)

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione**Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:**

Immobili:	A/2 + C/6
Canone:	€ 7.200 annui, pari a 600 € mensili
Superficie commerciale:	93 mq
Rendita:	€ 557,77 A/2 + € 44,47 C/6
Valore catastale al 07.03.2024:	€ 70.279,02 + € 5.603,22
canone minimo 10% valore catastale:	€ 7.500 annui

Il canone in essere risulta leggermente inferiore al minimo ricavabile dalla rendita catastale

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 4 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 372 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

LOTTO 2**STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (2°)	+0,050	---
esposizione	---	---
quantità camere (1)	---	-0,050
presenza di locali accessori	+0,050	---
	+10,0%	-5,0%
aggiustamento complessivo	+5,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00	€/mq commerciale
valore unitario ponderato	1.575,00	€/mq commerciale
superficie commerciale	93,0	mq
valore di mercato stimato	146.475,00	€
coeff. Riduzione x locazione	10,0%	circa 2 anni
valore immobile in base alle condizioni di locazione	131.827,50	€
deduzione costi di legittimazione	6.500,00	€
valore dedotti i costi di legittimazione	125.327,50	€
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	106.528,38	€
valore finale arrotondato a	107.000,00	€

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, questo è stato parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 2 anni residui, da cui si ricava: $5\% * 2 = 10\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, , risulta pari a:

€ 107.000,00 (euro centosettemila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 3

LOTTO 3

Appartamento con sottotetto e garage

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 3 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bilocale sviluppato al piano secondo, con soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni. Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via San Martino 11.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 37 - A/2 - cons: 5 vani <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 45 - C/6 - cons: 20 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5 vani - sup. catastale: totale 95 mq - totale escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 464,81 - via San Martino n. 11 - P: 2

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 20 mq - sup. catastale: totale 25 mq - rendita € 42,35 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Aree scoperte

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

LOTTO 3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 8 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 37):

nord: distacco su rampa condominiale (sub. 87)
sud: appartamento di altra proprietà (sub. 38)
ovest: distacco su cortile condominiale (sub. 11)
est: appartamento di altra proprietà (sub. 36) e vano scala condominiale (sub. 8)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 45):

nord: ---
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: garage di altra proprietà (sub. 44)
est: ---

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Relativamente all'appartamento (sub. 37) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce rispetto a quanto rilevato; nella fattispecie al piano sottotetto, praticabile ma non abitabile, risulta abusivamente ricavato un vano adibito a bagno non rappresentato nella planimetria catastale.** Come verrà adeguatamente approfondito nel successivo paragrafo - *Conformità urbanistica*, si ritiene che la creazione del bagno non sia sanabile, che le

LOTTO 3

dotazioni impiantistiche siano da rimuovere e che eventualmente sia possibile procedere a sanatoria della sola realizzazione delle tramezze, al fine di ricavare un vano ripostiglio all'interno del sottotetto non abitabile.

Relativamente al garage (sub. 45), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono **allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo..**

(le visure e le planimetrie catastali sono contenute negli *Allegati del LOTTO 2'*)

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in relazione all'appartamento in oggetto, **si riscontra la presenza di difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie, al piano sottotetto è stato realizzato un secondo servizio igienico. Stante che il sottotetto è assentito come locale praticabile ma non abitabile ad uso soffitta, la conversione di tali locali in locali abitabili comporterebbe un aumento di volume ammissibile unicamente in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi". Non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la verifica dell'esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Pertanto ai fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quanto sopra precisato, si ritiene che l'approccio più economico e facilmente attuabile sia la demolizione spontanea delle dotazioni impiantistiche del bagno, non sanabili, e la successiva sanatoria delle tramezze a delimitazione di un locale ripostiglio.

La realizzazione delle tramezze divisorie con creazione di un vano ripostiglio si configurerebbe come abuso edilizi di "minore entità" a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.** Tale situazione di difformità può essere ricondotta alla legittimità urbanistica per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere con una sanzione amministrativa di 1.000,00€, di *comunicazione tardiva ad opere già eseguite*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione (ai sensi dell'Art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) del D.lgs. 164/2014)		€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA comune di Vigodarzere		€ 70,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.500,00
Rimozione sanitari e sigillatura impianti	stimato in via preliminare	€ 800,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 6.500,00

LOTTO 3

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 6.500,00**

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere le dotazioni del bagno che invece non è ammissibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno \cucina, una camera, un bagno, terrazzino in loggia, ampio sottotetto con terrazza, garage;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 45 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 44 mq;
- Superficie netta calpestabile loggia e terrazza: 17 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 20 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m; il sottotetto ha altezza media circa: 2,2 m;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto con accesso al piano secondo dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato ad ovest e a nord con affacci finestrati ad ovest sullo scoperto condominiale, lungo il lato sud ed est confina con appartamenti di altra proprietà, e ad est anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano secondo

- La porta di ingresso immette direttamente in un soggiorno con angolo cottura (circa 22 mq), finestrato ad ovest con affaccio sullo scoperto condominiale.
- Un disimpegno (di circa 3 mq) distribuisce ai locali della zona notte formata da :
 - o Una camera da letto matrimoniale (di circa 15 mq) finestrata ad ovest con affaccio su di un terrazzino in loggia (di circa 4 mq);
 - o Un bagno finestrato (di circa 5 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé, doccia ed attacco lavatrice;

Piano sottotetto

- Una scala a lato dell'ingresso porta al sottotetto non abitabile (complessivamente circa 44 mq), dotato di impianto termico ed attacchi per cucina, con altezza media non abitabile finestrato con lucernario tipo 'Velux' e a sud con due porte finestre con affaccio su terrazzo a tasca (circa 13 mq); è presente il servizio igienico abusivo da rimuovere, dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali e le soglie sono in granito, la ferramenta è tipo ottone lucido. Le porte finestre in corrispondenza del terrazzo al piano sottotetto presentano scuri

LOTTO 3

esterni in legno verniciato. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente ottimo, con tecnologie ancora attuali;

- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, in parte anche del tipo scorrevole a scomparsa tipo 'Scrigno', la ferramenta è tipo ottone lucido; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato mentre i pavimenti della zona notte e del sottotetto sono in parquet di legno, i rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in gres porcellanato. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, ad eccezione del pavimento della camera che mostravano lievi segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tintecciato di colore bianco, i soffitti al piano sottotetto presentano la struttura del solaio in legno a vista, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è molto buono;
- La scala interna è di tipo autoportante con parapetto metallico e struttura e gradini in legno;
- I terrazzini presentano parapetti in parte pieni ed in parte con parapetti in ferro, i pavimenti sono in gres porcellanato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono al piano inferiore ed un citofono al piano superiore, l'impianto è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è molto buono, l'appartamento è ben strutturato e la parte abitabile presenta spazi interni essenziali ma comunque coerentemente distribuiti e gode della fruibilità dell'ampio sottotetto dotato di finiture residenziali. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento erano di buon livello per l'epoca di costruzione, ovvero la metà degli anni '2000, non appaiono ancora essere state rinnovate ed il gusto è del tutto attuale e il livello prestazionale è ancora ottimo. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale. L'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage non è finestrato, presenta una superficie di circa 20 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tintecciate, il soffitto è in solaio 'predalles' tintecciato, è dotato di portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione e di conservazione attuale è lievemente compromesso dalla presenza di alcune

LOTTO 3

infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal livello esterno superiore, apparentemente già oggetto di interventi di risoluzione, non è stato possibile verificare se il problema sia stato risolto.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione**Appartamento**

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere	buona	ottimo
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna	soffitto e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	da ripristinare
Pavimenti	cemento liscio	media	buono

Caratteristiche energetiche

Non risulta che l'immobile sia dotato di APE.

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Nord e Ovest
Piano:	Secondo e sottotetto con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 80 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 3'**)

LOTTO 3**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750).

Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	54,0 mq	100,00%	54,0 mq
Sottotetto	47,0 mq	70,00%	32,9 mq
Terrazzino (comunicante con vani principali)	4,0 mq	30,00%	1,2 mq
Terrazzino (non comunicante con vani principali)	13,0 mq	15,00%	1,9 mq
Garage	21,0 mq	50,00%	10,5 mq
	Totale		100,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 3'**).

RAPPORTI DI LOCAZIONE

L'appartamento (sub. 37) ed il garage (sub. 45) risultano occupati in virtù di "**Contratto di locazione**", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 04.05.2010 tra la società [REDACTED] (locatrice) e il sig. [REDACTED] (locatario), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 6672 serie S3 in data 07.05.2010. **La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.06.2010 e scadenza al 31.05.2014**, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, **la prossima scadenza è prevista al 31.05.2026. Il canone di locazione è di € 7.800,00 annui, pari a € 650,00 mensili.**

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione contenuto negli **Allegati del 'LOTTO 3'**)

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione**Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:**

Immobili: A/2 + C/6
 Canone: € 7.800 annui, pari a 650 € mensili
 Superficie commerciale: 100 mq
 Rendita: € 464,81 A/2 + € 42,35 C/6
 Valore catastale al 07.03.2024: € 58.566,06 + € 5.336,10
 canone minimo 10% valore catastale: € 6.390,216 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 4 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 400 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

LOTTO 3**STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (2°)	+0,050	---
esposizione	---	-0,050
quantità camere (1)	---	-0,050
presenza di locali accessori	+0,050	---
	+10,0%	-10,0%
aggiustamento complessivo	0,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00	€/mq commerciale
valore unitario ponderato	1.500,00	€/mq commerciale
superficie commerciale	100,0	mq
valore di mercato stimato	150.000,00	€
coeff. Riduzione x locazione	10,0%	circa 2 anni
valore immobile in base alle condizioni di locazione	135.000,00	€
deduzione costi di legittimazione	6.500,00	€
valore dedotti i costi di legittimazione	128.500,00	€
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	109.225,00	€
valore finale arrotondato a	109.000,00	€

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, questo è stato parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 2 anni residui, da cui si ricava: $5\% * 2 = 10\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 110.000,00 (euro centonovemila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 4

LOTTO 4

Appartamento con sottotetto, garage, cantina e posto auto

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 4 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bicamere sviluppato al piano secondo, con soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini, garage, cantina e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni.

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via Roma n. 114 (al catasto via San Martino)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 23 - A/2 - cons: 7,5 vani <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 63 - C/6 - cons: 43 mq <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 72 - C/6 - cons: 12 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 7,5 vani - sup. catastale: totale 179 mq - totale escluse aree scoperte 175 mq - rendita € 697,22 - via San Martino n. 114 - P: 2

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage e cantina

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 63 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 43 mq - sup. catastale: totale 38 mq - rendita € 91,05 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Posto auto

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 72 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. catastale: totale 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

LOTTO 4

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Area scoperta

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Area scoperta

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 86 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 23):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 22) e vano scala comune (sub. 86)
sud: distacco su cortile condominiale (sub. 12)
ovest: distacco su appartamento di altra proprietà (mapp. 2910)
est: appartamento di altra proprietà (sub. 24)

Confini del garage \ cantina (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 63):

nord: garage di altra proprietà (sub. 62)
sud: ---
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87), garage di altra proprietà (sub. 64)
est: ---

LOTTO 4

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 72):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 71)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 73)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Relativamente all'appartamento (sub. 23) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, nella fattispecie al piano sottotetto, praticabile ma non abitabile, risultano abusivamente ricavati un vano adibito a bagno ed una terrazza a tasca in luogo di una porzione di sottotetto, il tutto senza corrispondenza nella rappresentazione della planimetria catastale.** Come verrà adeguatamente approfondito nel successivo paragrafo - *Conformità urbanistica*, **si ritiene che la creazione del bagno non sia sanabile, che le dotazioni impiantistiche siano da rimuovere e che eventualmente sia possibile procedere a sanatoria della sola modifica delle tramezze al fine di ricavare un vano ripostiglio e della realizzazione della terrazza a tasca all'interno di un sottotetto non abitabile.**

Relativamente al garage\cantina (sub. 63) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che la planimetria catastale dell'immobile **corrisponde rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo ma differisce lievemente rispetto allo stato assentito urbanisticamente**, come verrà approfondito nel successivo **paragrafo - conformità urbanistica.**

Relativamente al posto auto (sub. 72), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono **allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo..**

(le visure e le planimetrie catastali sono contenute *negli Allegati del 'LOTTO 4'*)

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in relazione all'appartamento in oggetto, **si riscontra la presenza di alcune difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie:

1. in corrispondenza dell'appartamento (sub. 23) al piano sottotetto risulta essere stato realizzato un secondo servizio igienico;
 2. in corrispondenza dell'appartamento (sub. 23) al piano sottotetto risulta essere presente un terrazzino a tasca di circa 7 mq in luogo di una porzione di sottotetto, certamente realizzato all'epoca di costruzione del complesso edilizio;
 3. In corrispondenza del garage (sub. 63) al piano interrato, questo risulta essere stato concessionato in parte come posto auto, di fatto è presente una chiusura con portone basculante;
- Relativamente al punto 1.**, stante che il sottotetto è assentito come locale praticabile ma non abitabile ad uso soffitta, la conversione anche solo di parte di tali locali in locali abitabili comporterebbe un

LOTTO 4

aumento di volume ammissibile unicamente in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 “Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi”. Non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la verifica dell’esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i gli adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Pertanto ai fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quanto sopra precisato, si ritiene che l’approccio più economico e facilmente attuabile sia la demolizione spontanea delle dotazioni impiantistiche del bagno, non sanabili, e la successiva sanatoria delle tramezze a delimitazione di un locale ripostiglio.

La realizzazione delle tramezze divisorie con creazione di un vano ripostiglio si configurerebbe come abuso edilizi di “minore entità” a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all’Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all’Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.**

Relativamente al punto 2, tale difformità si configurerebbe come abuso edilizio a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all’Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia di cui all’Art. 22 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001.**

Relativamente al punto 3, tale difformità si configurerebbe come abuso edilizio di “minore entità” a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all’Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all’Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.**

Tali situazioni di difformità possono essere sanate urbanisticamente legittimando lo stato di fatto, ad eccezione delle dotazioni del bagno che vanno rimosse con demolizione spontanea, per mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere con una sanzione amministrativa di 516,00€, di **S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in sanatoria**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione (ai sensi dell’Art. 37 comma 1 D.P.R. 380/01)		€ 516,00
Diritti di segreteria SCIA comune di Vigodarzere		€ 100,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.500,00
Rimozione sanitari e sigillatura impianti	stimato in via preliminare	€ 800,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 6.000,00

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

LOTTO 4

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 6.000,00**

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere le dotazioni del bagno che invece non è ammissibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno \cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, terrazzini, ampio sottotetto, garage, cantina, posto auto coperto;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 86 mq;
- Superfici nette calpestabili del sottotetto: 66 mq
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 17 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 22 mq;
- Superficie netta calpestabile della cantina: 21 mq;
- Superficie netta calpestabile del posto auto: 12 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m; il sottotetto ha altezza media circa: 2,2 m;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto con accesso al piano secondo dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato a sud con affacci finestrati sullo scoperto condominiale, lungo il lato est e nord confina con appartamenti di altra proprietà e a nord anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano secondo

- La porta di ingresso immette direttamente in un soggiorno (di circa 32 mq), ampiamente finestrato a sud con affaccio su di un terrazzino in loggia (di circa 10 mq);
- Un disimpegno (di circa 8 mq) collegato direttamente con l'ingresso permette di accedere a:
 - o Una camera da letto (di circa 19 mq) finestrata a sud, con bagno privato non finestrato (di circa 6 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;
 - o Una camera da letto (di circa 12 mq) finestrata a sud con affaccio sul terrazzino;
 - o Un bagno finestrato verso la loggia (di circa 7 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé, vasca da bagno ed attacco per la lavatrice;
 - o Un ripostiglio cieco (di circa 4 mq);

Piano sottotetto

Una scala a lato dell'ingresso accede al sottotetto non abitabile (complessivamente di circa 66 mq), dotato di impianto termico ed attacchi per cucina, con altezza media non abitabile, finestrato a sud e ad ovest con affaccio su di un terrazzino a tasca (di circa 7 mq); nel sottotetto è presente il servizio igienico abusivo da rimuovere, dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;

LOTTO 4

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali e le soglie sono in granito, la ferramenta è tipo ottone lucido. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, non appaiono rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente ottimo, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, la ferramenta è tipo ottone lucido; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente ottimo, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato, i pavimenti della zona notte come anche i pavimenti del sottotetto sono tutti in parquet di legno, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente ottimo, senza apparenti segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tintecciato di colore bianco, i soffitti al piano sottotetto presentano la struttura del solaio in legno a vista, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è molto buono;
- I terrazzini presentano parapetti in parte pieni ed in parte con parapetti in ferro, i pavimenti sono in gres porcellanato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldaserviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è molto buono, l'appartamento presenta spazi interni generosi formando una unità di buone dimensioni e ben strutturata, con spazi coerentemente distribuiti e luminosi e gode della fruibilità dell'ampio sottotetto dotato di finiture residenziali. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento erano di buon livello per l'epoca di costruzione, ovvero la metà degli anni '2000, non appaiono ancora essere state rinnovate ed il gusto è del tutto attuale e il livello prestazionale è ancora ottimo. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage e Cantina

Situati al piano interrato, sono accessibili da via San Martino tramite area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica con cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale; l'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage non è finestrato, presenta una superficie di circa 22 mq, dal garage si accede tramite porta metallica ad una cantina non finestrata di circa 21 mq, i locali sono dotati di impianto elettrico, sono pavimentati in cemento, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tintecciate, i soffitti sono in solaio 'predalles' tintecciate, il garage è dotato di portone basculante in lamiera verniciata.

LOTTO 4Posto auto

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale, presenta una superficie di circa 12 mq, pavimentato in cemento liscio, è delimitato da segnaletica orizzontale.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione**Appartamento**

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere	buona	ottimo
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage e cantina

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	ottimo
Finitura interna	soffitto e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	ottimo
Pavimenti	cemento liscio	media	ottimo

Caratteristiche energetiche**Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Sud
Piano:	Secondo con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica è contenuta negli Allegati del 'LOTTO 4')

LOTTO 4**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750). Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	100,0 mq	100,00%	100,0 mq
Sottotetto	73,0 mq	70,00%	51,0 mq
Terrazzino (comunicante con vani principali)	10,0 mq	30,00%	3,0 mq
Terrazzino (non comunicante con vani principali)	7,0 mq	15,00%	1,0 mq
Garage	23,0 mq	50,00%	11,5 mq
Cantina	22,0 mq	25,00%	5,5 mq
Posto auto	12,0 mq	50,00%	6,0 mq
	Totale		178,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 4'**).

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il posto auto (72) risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

L'appartamento (sub. 23) ed il garage (sub. 63) risultano occupati in virtù di "**Contratto di locazione**", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 19.05.2009 tra la società [REDACTED] (locatrice) e la sig.ra [REDACTED] (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 6537 in data 20.05.2009. **La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.06.2009 e scadenza al 31.05.2013**, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, **la prossima scadenza è prevista al 31.05.2025. Il canone di locazione è di € 9.000,00 annui, pari a € 750,00 mensili.**

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione contenuto negli **Allegati del 'LOTTO 4'**)

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione**Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:**

Immobili: A/2 + C/6
 Canone: € 9.000 annui, pari a 750 € mensili
 Superficie commerciale: 172 mq (si è escluso dal conteggio il posto auto)
 Rendita: € 697,22 A/2 + € 91,05 C/6
 Valore catastale al 11.03.2024: € 87.849,72 + € 1.147,23
 canone minimo 10% valore catastale: € 8.900 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 4 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 688 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

LOTTO 4**STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (2°)	+0,050	---
esposizione	+0,050	---
quantità camere (2)	+0,050	---
presenza di locali accessori	+0,050	---
	+20,0%	0,0%
aggiustamento complessivo	+20,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00	€/mq commerciale
valore unitario ponderato	1.800,00	€/mq commerciale
superficie commerciale	178,0	mq
valore di mercato stimato	320.400,00	€
coeff. Riduzione x locazione	5,0%	circa 1 anno *
valore immobile in base alle condizioni di locazione	304.380,00	€
deduzione costi di legittimazione	6.000,00	€
valore dedotti i costi di legittimazione	298.380,00	€
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	253.623,00	€
valore finale arrotondato a	254.000,00	€

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, questo è stato parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 1 anni residui, da cui si ricava: $5\% * 1 = 5\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 254.000,00 (euro duecentocinquantaquattromila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 5

LOTTO 5

Appartamento con sottotetto, garage e posto auto

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 5 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento tricamere sviluppato al piano secondo, con soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni.

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via San Martino n. 111.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 36 - A/2 - cons: 7,5 vani
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 56 - C/6 - cons: 24 mq
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 81 - C/6 - cons: 12 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 7,5 vani - sup. catastale: totale 156 mq - totale escluse aree scoperte 147 mq - rendita € 697,22 - via San Martino n. 11 - P: 2

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 24 mq - sup. catastale: totale 26 mq - rendita € 50,82 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Posto auto

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. catastale: totale 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

LOTTO 5

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Aree scoperte

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 8 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 36):

nord: distacco su scoperto condominiale (sub. 87)
sud: appartamento di altra proprietà (sub. 35)
ovest: appartamento di altra proprietà (sub. 37) e vano scala comune (sub. 8)
est: distacco su strada pubblica (via San Martino)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 56):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: garage di altra proprietà (sub. 57 e sub. 58)
est: garage di altra proprietà (sub. 5)

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 81):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 80)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 82)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

LOTTO 5

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Relativamente all'appartamento (sub. 36), si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo; nella fattispecie al piano sottotetto, praticabile ma non abitabile, risulta abusivamente ricavato un vano adibito a bagno non rappresentato nella planimetria catastale.** Come verrà adeguatamente approfondito nel successivo paragrafo - *Conformità urbanistica*, **si ritiene che la creazione del bagno non sia sanabile, che le dotazioni impiantistiche siano da rimuovere e che eventualmente sia possibile procedere a sanatoria della sola realizzazione delle tramezze, al fine di ricavare un vano ripostiglio all'interno del sottotetto non abitabile.**

Relativamente al garage (sub. 56) ed al posto auto (sub. 81), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono **allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo** .

(le visure e le planimetrie catastali sono contenute nell'*Allegato del 'LOTTO 5'*)

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in relazione all'appartamento in oggetto, **si riscontra la presenza di difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie, al piano sottotetto risulta essere stata realizzata una porta lungo la rampa di scale e risulta inoltre essere stato realizzato un secondo servizio igienico.

Stante che il sottotetto è assentito come locale praticabile ma non abitabile ad uso soffitta, la conversione di tali locali in locali abitabili comporterebbe un aumento di volume ammissibile unicamente in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi". Non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la verifica dell'esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i gli adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Pertanto ai fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quanto sopra precisato, si ritiene che l'approccio più economico e facilmente attuabile sia la demolizione spontanea delle dotazioni impiantistiche del bagno, non sanabili, e la successiva sanatoria delle tramezze a delimitazione di un locale ripostiglio.

La realizzazione delle tramezze divisorie con creazione di un vano ripostiglio e della porta lungo la scala si configurerebbe come abuso edilizi di "minore entità" a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.** Tale

LOTTO 5

situazione di difformità può essere ricondotta alla legittimità urbanistica per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere con una sanzione amministrativa di 1.000,00€, di *comunicazione tardiva ad opere già eseguite*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione (ai sensi dell'Art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) del D.lgs. 164/2014)		€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA comune di Vigodarzere		€ 70,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.500,00
Rimozione sanitari e sigillatura impianti	stimato in via preliminare	€ 500,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 6.500,00

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 6.500,00**

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere le dotazioni del bagno che invece non è ammissibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI*Composizione e dati metrici principali*

- Soggiorno \cucina, tre camere, due bagni, terrazzini, ampio sottotetto, garage, posto auto coperto;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 76 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 64 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini e del terrazzo del sottotetto: 32 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 24 mq;
- Superficie netta calpestabile del posto auto: 12 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m; il sottotetto ha altezza media circa: 2,2 m;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto con accesso al piano secondo dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato a nord e ad est con affacci finestrati su via San Martino, lungo il lato ovest e sud confina con appartamenti di altra proprietà e ad ovest anche con il vano scala condominiale.

LOTTO 5

Distribuzione interna:

Piano secondo

- La porta di ingresso immette direttamente in un soggiorno con angolo cottura (di circa 25 mq), ampiamente finestrato ad est con affaccio su di un terrazzino in loggia (di circa 3 mq);
- Un disimpegno (di circa 6 mq) distribuisce ai locali della zona notte formata da:
 - o Una camera da letto matrimoniale (di circa 16 mq) finestrata ad est;
 - o Una camera da letto singola (di circa 9 mq) finestrata ad est con affaccio su di un secondo terrazzino in loggia (di circa 6 mq);
 - o Una camera da letto singola (di circa 9 mq) finestrata a nord con affaccio su di un terrazzino di circa 3 mq;
 - o Un bagno (di circa 5 mq) finestrato ad est, dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;
 - o Un bagno non finestrato (di circa 5 mq), dotato di lavandino, w.c., doccia ed attacco lavatrice;

Piano sottotetto

- Una scala posta in corrispondenza del soggiorno accede al piano sottotetto non abitabile, dotato di impianto termico ed attacchi per cucina, con altezza media non abitabile (complessivamente di circa 64 mq), finestrato ad est e a nord con affaccio su di un terrazzino a tasca (di circa 23 mq); in corrispondenza del sottotetto è presente il servizio igienico abusivo da rimuovere, dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali e le soglie sono in granito, la ferramenta è tipo ottone lucido. I serramenti esterni appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio, la metà degli anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente buono, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, la ferramenta è tipo ottone lucido; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente buono, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato, i pavimenti della zona notte come anche i pavimenti del sottotetto sono tutti in parquet di legno, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente ottimo, senza apparenti segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, i soffitti al piano sottotetto presentano la struttura del solaio in legno a vista, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è ottimo;
- I terrazzini presentano parapetti in parte pieni ed in parte con parapetti in ferro, i pavimenti sono in gres porcellanato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono al piano inferiore ed un citofono al piano sottotetto, l'impianto è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;

LOTTO 5

- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldaserviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è ottimo, l'appartamento presenta spazi interni generosi formando una unità di buone dimensioni e ben strutturata, con spazi coerentemente distribuiti e luminosi e gode della fruibilità dell'ampio sottotetto dotato di finiture residenziali. Le finiture e le dotazioni impiantistiche erano di buon livello per l'epoca di costruzione, ovvero metà degli anni '2000, non appaiono ancora essere state rinnovate ma il gusto è del tutto attuale e il livello prestazionale è ancora ottimo. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale. L'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage non è finestrato, presenta una superficie di circa 24 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tinteggiate, il soffitto è in solaio 'predalles' tinteggiato, è dotato di portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile.

Posto auto

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale, presenta una superficie di circa 12 mq, pavimentato in cemento liscio, è delimitato da segnaletica orizzontale.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione***Appartamento***

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere	buona	ottimo
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	ottimo
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage e cantina

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone	basculante in lamiera	media	ottimo
Finitura interna	solaio e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	-
Pavimenti	cemento liscio	media	-

LOTTO 5**Caratteristiche energetiche****Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Nord ed est
Piano:	Secondo con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 5'**)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750).

Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	90,0 mq	100,00%	90,0 mq
Sottotetto	67,0 mq	70,00%	46,9 mq
Terrazzini (comunicanti con vani principali)	9,0 mq	30,00%	2,7 mq
Terrazzino (non comunicante con vani principali)	23,0 mq	15,00%	3,5 mq
Garage	25,0 mq	50,00%	12,5 mq
Posto auto	12,0 mq	50,00%	6,0 mq
	Totale		162,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 5'**).

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il posto auto (81) risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

L'appartamento (sub. 36) ed il garage (sub. 56) risultano occupati in virtù di **“Contratto di locazione per uso abitativo”**, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 10.02.2022 tra la società [REDACTED] (locatrice) e i sig.ri [REDACTED] (locatari), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 3682 serie 3T in data 09.03.2022. **La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 10.02.2022 e scadenza al 09.02.2026.**

Il canone di locazione è di € 9.600,00 annui, pari a € 800,00 mensili.

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione contenuto negli **Allegati del 'LOTTO 5'**)

LOTTO 5**Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione****Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:**

Immobili:	A/2 + C/6
Canone:	€ 9.600 annui, pari a 800 € mensili
Superficie commerciale:	156 mq (si è escluso dal conteggio il posto auto)
Rendita:	€ 697,22 A/2 + € 50,82 C/6
Valore catastale al 11.03.2024:	€ 87.849,72 + € 6.403,32
canone minimo 10% valore catastale:	€ 9.425 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 4 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 624 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (2°)	+0,050	---
esposizione	---	-0,050
quantità camere (2)	+0,050	---
presenza di locali accessori	+0,050	---
	+15,0%	-5,0%
aggiustamento complessivo	+10,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00	€/mq commerciale
valore unitario ponderato	1.650,00	€/mq commerciale
superficie commerciale	162,0	mq
valore di mercato stimato	267.300,00	€
coeff. Riduzione x locazione	10,0%	circa 2 anni *
valore immobile in base alle condizioni di locazione	240.570,00	€
deduzione costi di legittimazione	6.500,00	€
valore dedotti i costi di legittimazione	234.070,00	€
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	198.959,50	€
valore finale arrotondato a	199.000,00	€

LOTTO 5

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, questo è stato parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 2 anni residui, da cui si ricava: $5\% * 2 = 10\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 199.000,00 (euro centonovantanove/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 6

LOTTO 6

Appartamento con sottotetto e garage

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 6 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bilocale sviluppato al piano secondo, con soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni.

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via San Martino 11.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 35 - A/2 - cons: 5 vani <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 49 - C/6 - cons: 18 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5 vani - sup. catastale: totale 97 mq - totale escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 464,81 - via San Martino n. 11 - P: 2

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 18 mq - sup. catastale: totale 19 mq - rendita € 38,11 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Area scoperta

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

LOTTO 6

Area scoperta

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 8 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

- nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
- sud: via Roma (strada pubblica)
- ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
- est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 35):

- nord: appartamento di altra proprietà (sub. 36)
- sud: appartamento di altra proprietà (sub. 34)
- ovest: vano scala condominiale (sub. 8)
- est: distacco su strada pubblica (via San Martino)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 49):

- nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
- sud: garage di altra proprietà (sub. 51), vano scala condominiale (sub. 8)
- ovest: garage di altra proprietà (sub. 50)
- est: garage di altra proprietà (sub. 48)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Relativamente all'appartamento (sub. 35) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo; nella fattispecie al piano sottotetto, praticabile ma non abitabile, risulta abusivamente ricavato un vano adibito a bagno non rappresentato nella planimetria catastale.** Come verrà adeguatamente approfondito nel

LOTTO 6

successivo paragrafo - *Conformità urbanistica*, si ritiene che la creazione del bagno non sia sanabile, che le dotazioni impiantistiche siano da rimuovere e che eventualmente sia possibile procedere a sanatoria della sola realizzazione delle tramezze, al fine di ricavare un vano ripostiglio all'interno del sottotetto non abitabile.

Relativamente al garage (sub. 49), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo .

(le visure e le planimetrie catastali sono contenute negli Allegati del 'LOTTO 2')

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in relazione all'appartamento in oggetto, **si riscontra la presenza di una rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie, al piano sottotetto è stato realizzato un secondo servizio igienico. Stante che il sottotetto è assentito come locale praticabile ma non abitabile ad uso soffitta, la conversione di tali locali in locali abitabili comporterebbe un aumento di volume ammissibile unicamente in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi". Non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la verifica dell'esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i gli adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Pertanto ai fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quanto sopra precisato, si ritiene che l'approccio più economico e facilmente attuabile sia la demolizione spontanea delle dotazioni impiantistiche del bagno, non sanabili, e la successiva sanatoria delle tramezze a delimitazione di un locale ripostiglio.

La realizzazione delle tramezze divisorie con creazione di un vano ripostiglio si configurerebbe come abuso edilizi di "minore entità" a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.** Tale situazione di difformità può essere ricondotta alla legittimità urbanistica per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere con una sanzione amministrativa di 1.000,00€, di *comunicazione tardiva ad opere già eseguite*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione (ai sensi dell'Art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) del D.lgs. 164/2014)		€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA comune di Vigodarzere		€ 70,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.500,00
Rimozione sanitari e sigillatura impianti	stimato in via preliminare	€ 500,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 6.500,00

LOTTO 6

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 6.500,00.**

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere le dotazioni del bagno che invece non è ammissibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno \cucina, una camera, un bagno, terrazzino in loggia, ampio sottotetto con terrazzo, garage;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 47 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 43 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzi: 23 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 17 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m; il sottotetto ha altezza media circa: 2,2 m;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto con accesso al piano secondo dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato ad est con affacci su via San Martino, a sud e a nord confina con appartamenti di altra proprietà, ad ovest anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano secondo

- La porta di ingresso immette direttamente in un soggiorno con angolo cottura (di circa 25 mq), ampiamente finestrato ad est con affaccio su di un terrazzino in loggia (di circa 6 mq);
- Un disimpegno (di circa 3 mq) distribuisce ai locali della zona notte formata da:
 - o Una camera da letto matrimoniale (di circa 14 mq) finestrata ad est con affaccio sul terrazzino;
 - o Un bagno finestrato (di circa 5 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé, doccia ed attacco lavatrice;

Piano sottotetto

- Una scala posta a lato dell'ingresso accede al sottotetto non abitabile, dotato di impianto termico ed attacchi per cucina, con altezza media non abitabile (complessivamente di circa 43 mq), finestrato tramite lucernario tipo 'Velux' e a sud con affaccio su di un terrazzo a tasca (di circa 16 mq); in corrispondenza del sottotetto è presente il servizio igienico abusivo da rimuovere, dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali e le soglie sono in granito, la ferramenta è tipo ottone lucido. Le porte finestre in corrispondenza del del sottotetto presentano scuri esterni in legno verniciato. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio,

LOTTO 6

- metà anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente buono, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, la ferramenta è tipo ottone lucido; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente discreto, privo di difetti significativi;
 - I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato, i pavimenti della zona notte come anche i pavimenti del sottotetto sono tutti in parquet di legno, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente discreto, con diffusi lievi segni di usura in corrispondenza dei pavimenti in legno;
 - Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, i soffitti al piano sottotetto presentano la struttura del solaio in legno a vista, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è discreto, ad eccezione della presenza di segni di ammaloramento degli intonaci alla base delle murature tra il vano scala ed il wc ricavato nel sottotetto, probabilmente dovuti ad una perdita all'impianto idrico proveniente dal lavandino o dalla doccia;
 - La scala interna è del tipo autoportante con parapetto metallico e struttura e gradini in legno;
 - I terrazzini presentano parapetti in parte pieni ed in parte in ferro con pavimenti in gres porcellanato;
 - L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
 - L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
 - E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è molto buono, l'appartamento è ben strutturato, la parte abitabile presenta spazi essenziali ma comunque coerentemente distribuiti, luminosi e gode della fruibilità dell'ampio sottotetto dotato di finiture residenziali. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento erano di buon livello per l'epoca di costruzione, ovvero la metà degli anni '2000, non appaiono ancora essere state rinnovate ed il gusto è del tutto attuale e il livello prestazionale è ancora ottimo. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi, ad eccezione di quanto sopra indicato con riferimento alla perdita di acqua dall'impianto idrico.

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale. L'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage non è finestrato, presenta una superficie di circa 17 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tinteggiate, il soffitto è in solaio 'predalles' tinteggiato, è dotato di portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile.

LOTTO 6**Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione****Appartamento**

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	discreto
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno	buona	discreto
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere	buona	buono
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna	soffitto e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	-
Pavimenti	cemento liscio	media	-

Caratteristiche energetiche**Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Est
Piano:	Secondo e sottotetto con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 6'**)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750). Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	55,0 mq	100,00%	55,0 mq
Sottotetto	50,0 mq	70,00%	35,0 mq
Terrazzino (comunicanti con vani principali)	6,0 mq	30,00%	1,8 mq
Terrazzino (non comunicante con vani principali)	17,0 mq	15,00%	2,5 mq
Garage	18,0 mq	50,00%	9,0 mq
Totale			103,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 6'**).

LOTTO 6

RAPPORTI DI LOCAZIONE

L'appartamento (sub. 35) ed il garage (sub. 49) risultano occupati in virtù di "**Contratto di locazione**", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 04.05.2010 tra la società [REDACTED] (locatrice) e la [REDACTED] (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 6674 serie 3 in data 07.05.2010. **La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.06.2010 e scadenza al 31.05.2014**, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, **la prossima scadenza è prevista al 31.05.2026. Il canone di locazione è di € 7.800,00 annui, pari a € 650,00 mensili.**

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione contenuto negli Allegati del 'LOTTO 6')

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione

Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:

Immobili:	A/2 + C/6
Canone:	€ 7.800 annui, pari a 650 € mensili
Superficie commerciale:	103 mq
Rendita:	€ 464,81 A/2 + € 38,11 C/6
Valore catastale al 11.03.2024:	€ 58.566,06 + € 4.801,86
canone minimo 10% valore catastale:	€ 6.300 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 4 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 412 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

LOTTO 6

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (2°)	+0,050	---
esposizione	---	---
quantità camere (1)	---	-0,050
presenza di locali accessori	+0,050	---
	+10,0%	-5,0%
aggiustamento complessivo	+5,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00	€/mq commerciale
valore unitario ponderato	1.575,00	€/mq commerciale
superficie commerciale	103,0	mq
valore di mercato stimato	162.225,00	€
coeff. Riduzione x locazione	10,0%	circa 2 anni
valore immobile in base alle condizioni di locazione	146.002,50	€
deduzione costi di legittimazione	6.500,00	€
valore dedotti i costi di legittimazione	139.502,50	€
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	118.577,13	€
valore finale arrotondato a	119.000,00	€

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, questo è stato parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 2 anni residui, da cui si ricava: $5\% * 2 = 10\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 119.000,00 (euro centodiciannove/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 7

LOTTO 7

Appartamento con sottotetto e garage

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 7 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bilocale sviluppato al piano secondo, con soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni.

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via San Martino 11.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 40 - A/2 - cons: 5,5 vani
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 46 - C/6 - cons: 17 mq
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 82 - C/6 - cons: 18 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 40 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5,5 vani - sup. catastale: totale 104 mq - totale escluse aree scoperte 101 mq - rendita € 511,29 - via San Martino n. 11 - P: 2-3

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 46 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 17 mq - sup. catastale: totale 20 mq - rendita € 36,00 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Posto auto

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 82 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 18 mq - sup. catastale: totale 21 mq - rendita € 32,54 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

LOTTO 7

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Aree scoperte

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 8 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 40):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 39)
sud: appartamento di altra proprietà (sub. 25)
ovest: distacco su cortile condominiale (sub. 11)
est: vano scala condominiale (sub. 8)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 46):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: garage di altra proprietà (sub. 54)
ovest: garage di altra proprietà (sub. 47)
est: ---

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 82):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 81)
sud: garage di altra proprietà (sub. 93)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

LOTTO 7

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Relativamente all'appartamento (sub. 40) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo; nella fattispecie al piano sottotetto, praticabile ma non abitabile, risulta abusivamente ricavato un vano adibito a bagno non rappresentato nella planimetria catastale.** Come verrà adeguatamente approfondito nel successivo paragrafo - *Conformità urbanistica*, **si ritiene che la creazione del bagno non sia sanabile, che le dotazioni impiantistiche siano da rimuovere e che eventualmente sia possibile procedere a sanatoria della sola realizzazione delle tramezze, al fine di ricavare un vano ripostiglio all'interno del sottotetto non abitabile.**

Relativamente al garage (sub. 46) ed al posto auto (sub. 82), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono **allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo .**

(le visure e le planimetrie catastali sono contenute negli *Allegati del 'LOTTO 7'*)

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in relazione all'appartamento in oggetto, **si riscontra la presenza di difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie, al piano sottotetto è stato realizzato un secondo servizio igienico. Stante che il sottotetto è assentito come locale praticabile ma non abitabile ad uso soffitta, la conversione di tali locali in locali abitabili comporterebbe un aumento di volume ammissibile unicamente in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi". Non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la verifica dell'esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i gli adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Pertanto ai fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quanto sopra precisato, si ritiene che l'approccio più economico e facilmente attuabile sia la demolizione spontanea delle dotazioni impiantistiche del bagno, non sanabili, e la successiva sanatoria delle tramezze a delimitazione di un locale ripostiglio.

La realizzazione delle tramezze divisorie con creazione di un vano ripostiglio si configurerebbe come abuso edilizi di "minore entità" a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.** Tale situazione di difformità può essere ricondotta alla legittimità urbanistica per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune

LOTTO 7

di Vigodarzere con una sanzione amministrativa di 1.000,00€, di *comunicazione tardiva ad opere già eseguite*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione (ai sensi dell'Art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) del D.lgs. 164/2014)		€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA comune di Vigodarzere		€ 70,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.500,00
Rimozione sanitari e sigillatura impianti	stimato in via preliminare	€ 500,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 6.500,00

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 6.500,00**.

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere le dotazioni del bagno che invece non è ammissibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI*Composizione e dati metrici principali*

- Soggiorno \cucina, una camera, un bagno, ripostiglio, terrazzini, ampio sottotetto, garage, posto auto;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 47 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 52 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 9 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 17 mq; e del posto auto: 19 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m; il sottotetto ha altezza media circa: 2,2 m;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto con accesso al piano secondo dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato ad ovest con affacci sullo scoperto condominiale a est, a sud e a nord confina con appartamenti di altra proprietà, ad est anche con il vano scala condominiale.

*Distribuzione interna:**Piano secondo*

- La porta di ingresso immette attraverso un corridoio direttamente in un soggiorno con angolo cottura (di circa 20 mq), ampiamente finestrato ad ovest con affaccio su di un terrazzino in loggia (di circa 7 mq);

LOTTO 7

- Dal soggiorno è possibile accedere ad un ripostiglio cieco (di circa 2 mq);
- Un disimpegno (di circa 2 mq) distribuisce ai locali della zona notte formata da:
 - o Una camera da letto matrimoniale (di circa 15 mq) finestrata ad ovest con affaccio su di un secondo terrazzino a sbalzo di circa 2 mq;
 - o Un bagno finestrato (circa 4,5 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé, doccia ed attacco lavatrice;

Piano sottotetto

- Una scala posta in corrispondenza del soggiorno accede al sottotetto non abitabile, dotato di impianto termico ed attacchi per cucina, con altezza media non abitabile (complessivamente di circa 52 mq), finestrato tramite lucernario tipo 'Velux' ed in minima parte anche ad ovest, in corrispondenza del sottotetto è presente il servizio igienico abusivo da rimuovere, dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia. Si ritiene utile segnalare che l'intero piano sottotetto non risulta essere mai stato utilizzato dalla costruzione del complesso;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di noce, dotati di vetrocamera e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali e le soglie sono in granito, la ferramenta è tipo ottone lucido. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, metà anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente ottimo, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, in parte anche del tipo scorrevole a scomparsa tipo 'Scigno', la ferramenta è tipo ottone lucido; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente ottimo, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato, i pavimenti della zona notte come anche i pavimenti del sottotetto sono tutti in parquet di legno, i rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in gres porcellanato. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, con la sola eccezione dei pavimenti in corrispondenza del bagno abusivo al piano sottotetto dove erano presenti fenomeni di rigonfiamento con distacco, probabilmente causati da sbalzi termici per mancato utilizzo;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, i soffitti al piano sottotetto presentano la struttura del solaio in legno a vista, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è molto buono;
- La scala interna è del tipo autoportante con parapetto metallico e struttura e gradini in legno;
- Il terrazzino maggiore presenta parapetto in ferro, il terrazzino a sbalzo presenta parapetto parte pieno e parte in ferro, entrambi con pavimenti in gres porcellanato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono al piano inferiore ed un citofono al piano sottotetto, l'impianto è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino;
- E' presente un impianto di condizionamento;

LOTTO 7

L'aspetto generale è ottimo, l'appartamento è ben strutturato, la parte abitabile presenta spazi essenziali ma comunque coerentemente distribuiti, luminosi e gode della fruibilità dell'ampio sottotetto dotato di finiture residenziali. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento erano di buon livello per l'epoca di costruzione, ovvero la metà degli anni '2000, non appaiono ancora essere state rinnovate ed il gusto è del tutto attuale e il livello prestazionale è ancora ottimo. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi, eccetto quanto sopra specificato per i pavimenti del bagno abusivo al piano sottotetto.

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale. L'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage è finestrato a nord, presenta una superficie di circa 17 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tinteggiate, il soffitto è in solaio 'predalles' tinteggiato, è dotato di portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile.

Posto auto

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale, presenta una superficie di circa 19 mq, pavimentato in cemento liscio, è delimitato da segnaletica orizzontale.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione**Appartamento**

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere	buona	ottimo
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	ottimo
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo, parte da ripristinare
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna	solaio e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	---
Pavimenti	cemento liscio	media	---

LOTTO 7**Caratteristiche energetiche****Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Ovest
Piano:	Secondo e sottotetto con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica è contenuta negli Allegati del 'LOTTO 7')

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750).

Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	55,0 mq	100,00%	55,0 mq
Sottotetto	53,0 mq	70,00%	37,1 mq
Terrazzini	9,0 mq	30,00%	2,7 mq
Garage	17,0 mq	50,00%	8,5 mq
Posto auto	19,0 mq	50,00%	9,5 mq
	Totale		113,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli Allegati del 'LOTTO 7').

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

LOTTO 7**STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (2°)	+0,050	---
esposizione	---	---
quantità camere (1)	---	-0,050
presenza di locali accessori	+0,050	---
	+10,0%	-5,0%
aggiustamento complessivo	+5,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00	€/mq commerciale
valore unitario ponderato	1.575,00	€/mq commerciale
superficie commerciale	113,0	mq
valore di mercato stimato	177.975,00	€
coeff. Riduzione x locazione	0%	
valore immobile in base alle condizioni di locazione	177.975,00	€
deduzione costi di legittimazione	6.500,00	€
valore dedotti i costi di legittimazione	171.475,00	€
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	145.753,75	€
valore finale arrotondato a	146.000,00	€

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, supposto libero da persone, risulta pari a:

€ 146.000,00 (euro centoquarantaseimila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 8

LOTTO 8

Appartamento con sottotetto e due garage

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 8 sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento bilocale sviluppato al piano secondo, con soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, 138 mq di sottotetto non abitabile, 68 mq di terrazza, garage singolo e garage triplo con cantina, il tutto in complesso condominiale con scoperto e portico comuni.

Si anticipa sin d'ora che al piano sottotetto è stato creato abusivamente un appartamento del tutto indipendente con opere interne e ampliamenti non sanabili e da demolire.

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere PD, in via Roma n. 114 (al catasto via San Martino).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD
	Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 24 - A/2 - cons: 10 vani
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD
	Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 93 - C/6 - cons: 66 mq
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD
	Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 65 - C/6 - cons: 16 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Appartamento

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 24 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 10 vani - sup. catastale: totale 195 mq - totale escluse aree scoperte 183 mq - rendita € 929,62 - via San Martino n. 114 - P: 2

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage e cantina

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 93 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 66 mq - sup. catastale: totale 78 mq - rendita € 139,75 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Garage

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 65 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 16 mq - sup. catastale: totale 18 mq - rendita € 33,88 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**

LOTTO 8

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Aree scoperte

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Atrio, vano scala, ascensore, corridoio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 86 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T-1-2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 24):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 25) e vano scala comune (sub. 86)
sud: distacco su cortile condominiale (sub. 12)
ovest: distacco su appartamento di altra proprietà (sub. 23)
est: appartamento di altra proprietà (sub. 25) e distacco su cortile condominiale (sub. 12)

Confini del garage \ cantina (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 93):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 82) e corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: ---
ovest: ---
est: garage di altra proprietà (sub. 14) e vano scala comune (sub. 86)

LOTTO 8

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 65):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: ---
ovest: garage di altra proprietà (sub. 14)
est: garage di altra proprietà (sub. 64)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Relativamente all'**appartamento (sub 38)** si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che **la planimetria catastale, seppure corrispondente allo stato assentito urbanisticamente, differisce significativamente rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo realizzato abusivamente;** le opere abusive, non registrate al catasto e riguardanti quasi esclusivamente il piano sottotetto praticabile e non abitabile, verranno compiutamente descritte nel successivo paragrafo - **Conformità urbanistica** al quale si rinvia sia per la descrizione dello stato di fatto sia per la valutazione delle possibilità sanatoria.

Relativamente al **garage/cantina (sub. 93)** si conferma la **corrispondenza degli identificativi catastali e della planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato; si rileva che la planimetria catastale differisce lievemente rispetto allo stato assentito urbanisticamente,** che prevedeva una diversa suddivisione degli spazi come verrà approfondito nel successivo **paragrafo - Conformità urbanistica,** si ritiene che l'immobile non necessiti di aggiornamento catastale.

Relativamente al **garage (sub. 65)** si conferma la **corrispondenza degli identificativi catastali con lo stato dei luoghi ma la planimetria catastale differisce dallo stato di fatto dal momento che non rappresenta il muro esistente di separazione rispetto al garage di fianco; la planimetria differisce anche dallo stato assentito urbanisticamente,** che prevedeva un posto auto e non un garage chiuso, come verrà approfondito nel successivo paragrafo - **Conformità urbanistica.**

(le visure e le planimetrie catastali sono contenute negli **Allegati del 'LOTTO 8'**)

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, **si riscontra la presenza di difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti,** nella fattispecie:

Relativamente all'appartamento (sub 38)

1. nella pianta del piano sottotetto la rappresentazione della scala è specchiata, si tratta di un **refuso nella rappresentazione grafica;**
2. nella zona di ingresso dell'appartamento, al piano secondo, è presente una tramezza che crea un disimpegno rispetto al vano scala interno;
3. al piano sottotetto è stato creato un secondo appartamento in modo del tutto abusivo con le seguenti opere non concessionate:
 - realizzazione di tramezze divisorie con porte, per suddividere il vano in più ambienti;

LOTTO 8

- creazione di un bagno che occupa in parte la superficie di un vano concessionato come vano tecnico condominiale di un ascensore;
- tamponamento di due portefinestre che accedevano alla terrazza;
- quello che originariamente era concessionato come pergolato in aggetto sulla terrazza esterna risulta a tutti gli effetti essere stato chiuso tramite realizzazione di pareti vetrate e creazione di tetto di copertura sulla struttura lignea del realizzato in prosecuzione e in continuità al tetto esistente legittimo; il tutto generando un consistente ampliamento del volume del piano sottotetto;
- sulla terrazza inoltre sono state realizzate due pompeiane con copertura tessile in PVC;

Relativamente garage (sub. 65)

Il garage al sub 65 risulta essere stato concessionato come posto auto privo di delimitazioni, di fatto è stata realizzata una tramezza divisoria rispetto al posto auto adiacente ed è stato installato un portone basculante di chiusura; si rileva che la bocca di lupo presente sul fondo del garage costituisce parte della superficie aerante per l'intera autorimessa interrata; l'intervento realizzato appare non vanificare tale aspetto fondamentale dal momento che il portone installato è completamente traforato per non precludere l'aerazione dell'autorimessa.

Relativamente garage (sub. 93)

Il garage è stato realizzato di dimensioni maggiori comprendendo le superfici di quelli che avrebbero dovuto essere un ripostiglio e un posto auto aperto con posizionamento del basculante in una posizione diversa rispetto a dove previsto. Si trattava comunque di spazi privati di proprietà e non di superfici condominiale.

Gli interventi abusivi riscontrati sono in parte sanabili e in parte non sanabili e da rimuovere con ripristino dello stato assentito nella fattispecie :

1. si ritiene che la realizzazione delle tramezze interne ai due piani dell'appartamento e nel sotto tetto, assieme al tamponamento delle porte finestre del sottotetto e agli interventi nei due garage costituiscano abusi edilizi in quanto *opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia* di cui all'Art. 22 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

Tali situazioni di difformità possono essere sanate ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 380/2001 legittimando lo stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere, con una sanzione amministrativa non inferiore a 516,00€, di **S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in sanatoria**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici e successivo aggiornamento catastale .

2. si ritiene che la creazione di un bagno in un sottotetto non abitabile, l'occupazione del vano tecnico condominiale dell'ascensore e l'ampliamento verso il terrazzo costituiscano abusi edilizi in quanto *interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 10 comma 1 punto c) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di Permesso di Costruire*.

Tali situazioni di difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto in contrasto con la normativa urbanistica dal momento che comportano aumento di volume non ammesso. Pertanto il bagno va rimosso, va ripristinata l'originaria configurazione degli spazi tecnici occupati, vanno rimosse le vetrate e la copertura che creano l'ampliamento

LOTTO 8

volumetrico sul terrazzo, ripristinando le vetrate nella posizione originale scoprendo la struttura lignea del pergolato così come concessionato.

Non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile in virtù della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 “Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi”, in ogni caso senza possibilità di creare una nuova unità abitativa indipendente da quella sottostante e nei limiti del volume legittimamente esistente. Si ritiene comunque che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata con la verifica dell’esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche e con i gli adeguamenti edili ed impiantistici necessari; il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi.

Per la legittimazione delle opere sanabili e la demolizione di quelle non sanabili con ripristino dello stato assentito, si possono quantificare preliminarmente i seguenti costi

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione (ai sensi dell’Art. 37 comma 1 D.P.R. 380/01)		€ 516,00
Diritti di segreteria SCIA comune di Vigodarzere		€ 100,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.500,00
Rimozione delle opere abusive realizzate in corrispondenza delle porzioni condominiali, rimozione sanitari e sigillatura impianti, rimozione delle porzioni in ampliamenti	stimato in via preliminare	€ 8.000,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 13.000,00

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all’aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 13.000,00**.

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che gli ambienti del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come locali abitativi, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere le dotazioni del bagno che invece non è ammissibile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI*Composizione e dati metrici principali*

- Ingresso, soggiorno \cucina, una camera, un bagno, ripostiglio, ampio sottotetto non abitabile, ampia terrazza, garage singolo, garage triplo con cantina;
- Superficie netta calpestabile dell’appartamento: 57 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 126 mq (porzione assentita);
- Superficie netta calpestabile della terrazza: 68 mq (porzione assentita);
- Superficie netta calpestabile dei garage: 82 mq;
- L’appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m; il sottotetto ha altezza media variabile: da 2,1 a 2,2 m;

LOTTO 8

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano secondo e sottotetto con accesso al piano secondo dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. E' orientato a sud e ad est con affacci finestrati sulle due strade pubbliche, via Roma e via San Martino, lungo il lato ovest e nord confina con appartamenti di altra proprietà e a nord anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano secondo

La porta di ingresso immette in un disimpegno (di circa 6 mq) dal quale è possibile accedere ad un ripostiglio cieco (di circa 3 mq) e ad un soggiorno con angolo cottura;

- Il soggiorno con angolo cottura (di circa 22 mq) è sviluppato in due zone ed è finestrato a sud-est;
- Dal soggiorno un disimpegno (di circa 2,5 mq) permette di accedere alla zona notte:
 - o Una camera da letto (di circa 18 mq), ampiamente finestrata a sud;
 - o Un bagno (di circa 6 mq) finestrato a sud e dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

Piano sottotetto

Una scala posta in corrispondenza dell'ingresso conduce ad un piano sottotetto non abitabile, dotato di impianto termico ed attacchi per cucina, con altezza media non abitabile, concessionato originariamente come un unico vano privo di partizioni di superficie circa 126 mq, finestrato tramite lucernai tipo 'Velux' ed a sud con affaccio su di un'ampia terrazza (di circa 68 mq). Come già trattato il bagno presente al piano sottotetto è abusivo e da rimuovere come pure l'ampliamento verso la terrazza.

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono parte in legno di noce, parte in alluminio e parte in PVC, tutti di colore bianco, dotati di vetrocamera ed in parte corredati di tapparelle avvolgibili in plastica, i davanzali e le soglie sono in marmo ed in granito, la ferramenta è cromosatinata. I serramenti esterni appaiono in parte risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, ed in parte risultano essere di anni più recenti, anche quelli non rinnovati si trovano comunque in uno stato di manutenzione e di conservazione ottimo, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono tutte laccate di colore bianco, per la maggior parte a battente di legno, alcune sono del tipo scorrevole tipo 'Scrigno', la ferramenta è cromosatinata; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno. I serramenti interni appaiono essere stati rinnovati in anni più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente ottimo, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno, della zona notte, dei locali accessori e dei bagni sono tutti in parquet di legno di rovere sbiancato, appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente ottimo, senza apparenti segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato principalmente di colore bianco, erano presenti anche finiture colorate con tecnica a spugnato e con finiture a marmorino, i soffitti al piano sottotetto presentano la struttura del solaio in legno a vista, oggetto di sbiancatura, con controsoffitti in gesso a lastra continua tra le travi; lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è ottimo, privo di difetti significativi;
- La scala interna presenta struttura metallica con gradini in legno e parapetto vetrato con corrimano metallico;

LOTTO 8

- La terrazza presenta parapetti pieni in mattoni faccia a vista, i pavimenti presentano un tavolato in legno da esterni;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un videocitofono, un impianto di antintrusione ed un impianto di filodiffusione, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, attualmente è impropriamente collocata all'esterno in corrispondenza di un vano tecnico condominiale;
- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è decisamente pregevole, le finiture sono di carattere esclusivo, di gusto contemporaneo e le dotazioni impiantistiche sono tutte di livello e di qualità eccellente. Si ritiene che gli spazi siano coerentemente distribuiti formando un appartamento funzionale di dimensioni essenziali per quanto riguarda le superfici abitabili al piano secondo, trattandosi pur sempre di un appartamento legittimato come bilocale con una sola camera da letto matrimoniale, ma che gode comunque della presenza del grande sottotetto non abitabile con terrazza. Gli ambienti sono ben illuminati, appaiono tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione paragonabile al nuovo senza apparenti difetti. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage singolo e Garage triplo con Cantina

Situati al piano interrato, sono accessibili da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale, l'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore.

Il garage (sub. 65) è finestrato tramite bocca di lupo, risulta attualmente mancante la separazione fisica verso la bocca di lupo, presenta una superficie di circa 16, il locale è dotato di impianto elettrico, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, i soffitti sono in solaio 'predalles' tinteggiato, il garage è dotato di portone basculante in lamiera forata.

Il garage (sub. 93) è anch'esso finestrato tramite bocca di lupo, risulta attualmente mancante la separazione fisica verso la bocca di lupo, presenta una superficie molto generosa di circa 53 mq, dimensionato per il parcheggio fino a tre autovetture, dal garage si accede tramite porta metallica ad una cantina non finestrata di circa 12 mq, i locali sono dotati di impianto elettrico, sono pavimentati in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo tinteggiato, i soffitti sono in solaio 'predalles' tinteggiati, il garage è dotato di portone basculante in lamiera verniciata dotato di porta.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	portoncino blindato in legno	buona	ottimo
Finitura interna pareti	intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno laccato bianco	buona	ottimo

LOTTO 8

Serramenti esterni (finestre)	in legno, alluminio e PVC con vetrocamera, avvolgibili in plastica	buona	ottimo
Pavimenti	parquet di legno	buona	ottimo
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante
Impianto antintrusione	presente	buona	funzionante

Garage e cantina

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	ottimo
Finitura interna	soffitto e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	buono
Pavimenti	cemento liscio	media	buono

Caratteristiche energetiche**Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato condominiale
Orientamento:	Sud-est
Piano:	Secondo con unità confinanti anche al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 50 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio con cappotto isolante esterno
Tipologia serramenti esterni:	in legno, alluminio e PVC con vetrocamera, in parte con avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 8'**)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750). Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	68,0 mq	100,00%	68,0 mq
Sottotetto	138,0 mq	70,00%	96,6 mq
Terrazza (non comunicante con vani principali)	68,0 mq	15,00%	10,2 mq
Garage	71,0 mq	50,00%	35,5 mq
Cantina	12,0 mq	30,00%	3,6 mq
Totale			214,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 8'**).

LOTTO 8**RAPPORTI DI LOCAZIONE**

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Con riferimento al criterio, metodo e procedimento illustrati al capitolo 4 della Parte I della presente relazione, si procede alla valutazione del presente lotto a partire dal valore unitario medio di riferimento già individuato per il segmento di mercato in cui si trovano gli immobili oggetto ed in funzione delle loro ulteriori specificità sopra analizzate.

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (2°)	+0,050	---
esposizione	+0,050	---
quantità camere (1)	---	-0,050
presenza di locali accessori	+0,050	---
	15,0%	-5,0%
aggiustamento complessivo	+10,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00	€/mq commerciale
valore unitario ponderato	1.650,00	€/mq commerciale
superficie commerciale	214,0	mq
valore di mercato stimato	353.100,00	€
coeff. Riduzione x locazione	0,0%	
valore immobile in base alle condizioni di locazione	353.100,00	€
deduzione costi di legittimazione	13.000,00	€
valore dedotti i costi di legittimazione	340.100,00	€
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	289.085,00	€
valore finale arrotondato a	289.000,00	€

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, dedotti i costi di legittimazione precedentemente stimati, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, supposto libero da persone, risulta pari a:

€ 289.000,00 (euro duecentottantanovemila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 9

LOTTO 9

Negozi con laboratorio e garage

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 9 sono costituiti dalla piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale con vetrine fronte strada, sviluppata al piano terra, con laboratorio e servizi igienici, attualmente adibita a bar\ristorante, con garage, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato ai clienti, insieme a scoperto e portico comuni.

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere, in via San Martino n. 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 91 - C/1 - cons: 115 mq <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 58 - C/6 - cons: 14 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Negozi

- Fg. 20 - part. 2594 - sub. 91** - cat. C/1 - cl. 4 - cons. 115 mq - sup. catastale: totale 127 mq - rendita € 2.631,09 - via San Martino n. 1 - P: T
- Dati immobili derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/04/2023 Pratica n. PD0044429 in atti dal 28/04/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44429.1/2023);
 - Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
 - Dati intestazione derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 133/2015);

Garage

- Fg. 20 - part. 2594 - sub. 58** - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 14 mq - sup. catastale: totale 16 mq - rendita € 29,64 - via San Martino - P: S1
- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Immobili intestati a: - ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
 - Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

- Fg. 20 - part. 2594 - sub. 9** - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T
- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

LOTTO 9

Aree scoperte

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Parcheggio scoperto per attività commerciali

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 88 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini del negozio (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 91):

nord: negozio di altra proprietà (sub. 92)
sud: portico condominiale (sub. 9)
ovest: negozio di altra proprietà (sub. 14)
est: portico condominiale (sub. 9)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 58):

nord: garage di altra proprietà (sub. 57)
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
est: garage di altra proprietà (sub. 56)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

LOTTO 9

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

(le visure e le planimetrie catastali sono contenuti negli Allegati del 'LOTTO 9')

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Relativamente al negozio (sub. 91), dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rilevano solamente alcune lievi difformità nella distribuzione interna dei locali, assimilabili a tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 380\2001, ovvero "opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi". Relativamente al garage (sub. 58) non sono state rilevate difformità.

Lo scrivente dunque **non riscontra negli immobili in oggetto la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Negozio, laboratorio, ripostiglio, due servizi igienici di cui uno per disabili;
- Superficie netta calpestabile del negozio: 82 mq;
- Superficie netta calpestabile del laboratorio: 16 mq;
- Superficie netta calpestabile dei locali di servizio: 23 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 15 mq;
- Il negozio ha altezza netta circa: 3,5 m.

Negozio

Il negozio, adibito a bar -ristorante, si trova al piano terra con accesso dal portico condominiale, è orientato a sud e ad est con vetrine verso le due strade pubbliche, via Roma e via San Martino, lungo il lato nord ed ovest confina con negozi di altra proprietà e a nord anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

La porta di ingresso immette in un ampio locale, orientato a sud e ad est con fronti vetrinati a tutta altezza verso le strade pubbliche e sviluppati per tutta la lunghezza del negozio, attualmente adibito a bar-ristorante con sala consumazione pasti (di circa 77 mq); dal negozio si accede a:

- Un locale di servizio (di circa 5 mq) finestrato ad est;
- Un laboratorio (di circa 16 mq) finestrato ad est;
- Un ripostiglio (di circa 6 mq);
- Un disimpegno (di circa 5) dal quale è possibile accedere ad un blocco di servizi igienici con antibagno, di cui uno per disabili (per una superficie complessiva di circa 13 mq);

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera, le soglie ed i davanzali sono in granito. I serramenti esterni appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente buono, con tecnologie ancora attuali;

LOTTO 9

- Le porte interne sono a battente, alcune più recenti con finitura in laminato bianco con maniglie cromosatinate, altre meno recenti in legno con maniglie tipo ottone lucido, quelle dei servizi igienici sono dotate di braccetto chiudiporta aereo, i serramenti meno recenti risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, complessivamente si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto, con lievi segni di usura ma privi di difetti significativi;
- I pavimenti del negozio sono tutti in laminato ad effetto legno, realizzato in anni recenti, i pavimenti del laboratorio come anche i pavimenti dei servizi igienici sono in gres porcellanato, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, senza difetti di usura significativi;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è molto buono;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un impianto di illuminazione di emergenza ed un impianto antintrusione, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e fancoil, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del portico condominiale;
- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale dell'immobile è ottimo, si ritiene che gli spazi siano ben dimensionati e coerentemente distribuiti, formando un ambiente ben illuminato, di dimensioni generose, indubbiamente molto flessibile in relazione alle possibilità di utilizzo, le finiture sono buone, di tipo contemporaneo e di buona qualità come pure le dotazioni impiantistiche. Lo stato di conservazione generale è senz'altro ottimo, recentemente rinnovato, i locali si prestano a molteplici usi, i locali sono funzionali all'uso sia per come negozio che per un utilizzo come quello attuale di bar\ristorante, si presenta sicuramente adeguato agli standard funzionali ed estetici attualmente riscontrabili all'interno di attività commerciali della stessa tipologia.

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale. L'area di manovra è direttamente collegata al vano scala condominiale ed è raggiungibile anche tramite ascensore. Il garage non è finestrato, presenta una superficie di circa 14 mq, è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e tinteggiate, il soffitto è in solaio 'predalles' tinteggiato, è dotato di portone basculante in lamiera verniciata e di impianto elettrico.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione

Negozi

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Finitura interna pareti	intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno laminato	buona	buono
Serramenti esterni (finestre)	in alluminio	buona	buono
Pavimenti	legno laminato, gres porcellanato	buona	ottimo
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo

LOTTO 9

Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro e fancoil	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto antintrusione	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna	soffitto e blocchi calcestruzzo tinteggiati	media	buono
Pavimenti	cemento liscio	media	buono

Caratteristiche energetiche**Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Negozi in fabbricato condominiale
Orientamento:	Sud ed est
Piano:	Terra con unità confinanti anche al piano superiore
Superfici disperdenti in %:	~ 50 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in alluminio con vetrocamera
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori e fancoil

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 9'**)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750). Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Negozi	138,0 mq	100,00%	138,0 mq
Garage	16,0 mq	50,00%	8,0 mq
Totale			146,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 9'**).

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il garage (sub. 58) risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Il negozio (sub. 91) risulta occupato in virtù di "**Contratto di locazione commerciale**", stipulato in data 06.02.2023 tra la società [REDACTED] (locatrice) e la società [REDACTED] (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 002878 serie 3T in data 21.02.2023.

La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 01.02.2023 e scadenza al 31.01.2029.

Il canone di locazione è di € 13.200,00 annui, pari a € 1.100,00 mensili.

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione contenuto negli **Allegati del 'LOTTO 9'**)

LOTTO 9

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione

Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:

Immobili:	C/1
Canone :	€ 13.200,00 annui, pari a 1.100 € mensili
Superficie commerciale:	138 mq (si è escluso dal conteggio il garage)
Rendita:	€ 2.631,09
Valore catastale al 12.03.2024:	€ 112.715,90
canone minimo 10% valore catastale:	€ 11.271,59 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 8 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 1.104,00 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [REDACTED]

[REDACTED] individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso [REDACTED] allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **negozi, in posizione e contesto simile, della stessa epoca e tipologia, qualità e stato di conservazione simili e confrontabili, ovvero spazi per attività commerciali poste al piano terra, vetrinati su spazi pubblici. Si sono presi a riferimento immobili comparabili allo stato attuale, attrezzati per un utilizzo simile a quello attuale e quindi con appetibilità limitata ad un bacino di richiesta specifico, ed immobili comparabili a seguito di trasformazione per un uso commerciale come negozio.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo riferito al 1° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

LOTTO 9

- per Negozi in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.400 e 1.700 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con negozi risalenti agli anni '90 - '2000, rilevando quotazioni inferiori rispetto ai valori dell'OMI.

In base alle informazioni e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.100 e 1.300 €/mq commerciale, tenuto conto che negozi di grandi dimensioni scontano un prezzo inferiore rispetto a negozi di dimensioni minori .

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in diminuzione in particolare per il negozio una attuale configurazione degli spazi interni preordinata alla specifica attività insediata e la grande dimensione;

come fattori in aumento in generale la contemporaneità e la qualità delle finiture del complesso immobiliare, la vicinanza alle maggiori attività commerciali di quartiere, la prossimità alla città di Padova, in particolare per l'immobile l'ottimo stato di conservazione, la flessibilità d'uso, una collocazione privilegiata data la destinazione dello scoperto condominiale a parcheggio esclusivo per i clienti dei negozi.

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.200,00 euro/mq di superficie commerciale.**

	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	riduzione locazione	Valore medio di mercato
Negozi	138,0 mq	1.200,00 €/mq	€ 165.600,00	15 % *	€ 140.760,00
Garage	8,0 mq	1.200,00 €/mq	€ 9.600,00	---	€ 9.600,00

* coefficiente di riduzione per stato locativo immobili diversi da abitazione, durata 6 anni, con diritto di indennità di avviamento - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 20 % questo è stato parametrato alla durata residua del contratto rispetto alla data attuale ovvero altri 4,5 anni residui su 6, da cui si ricava: coefficiente di riduzione $20\% * 4,5/6 = 15\%$

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 128.000,00 (euro centoventottomila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 10

LOTTO 10

Negozio con laboratorio e garage

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 10 sono costituiti dalla piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale con vetrine fronte strada, sviluppata al piano terra, con laboratorio, magazzino e servizi igienici, attualmente adibita a negozio di gastronomia, con posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato ai clienti, insieme a scoperto e portico comuni.

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere, in via San Martino n. 3.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 92 - C/1 - cons: 115 mq <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 70 - C/6 - cons: 12 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Negozio

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92 - cat. C/1 - cl. 4 - cons. 54 mq - sup. catastale: totale 64 mq - rendita € 1.235,47 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 133/2015);

Posto auto

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. catastale: totale 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a:
- Immobili intestati a: - [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

LOTTO 10

Aree scoperte

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Parcheggio scoperto per attività commerciali

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 88 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini del negozio (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 92):

nord: portico condominiale (sub. 9)
sud: negozio di altra proprietà (sub. 14)
ovest: scoperto condominiale (sub. 11)
est: portico condominiale (sub. 9)

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 70):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 69)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 71)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Relativamente al negozio (sub. 92), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, a meno di minime differenze nella planimetria che si ritengono irrilevanti.

LOTTO 10

Relativamente al posto auto (sub. 70),), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo .

(le visure e le planimetrie catastali *sono contenute negli l'allegato al 'LOTTO 10'*)

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Relativamente al negozio (sub. 92), dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rilevano solamente alcune lievi difformità nella distribuzione interna dei locali, assimilabili a tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 380\2001, ovvero "*opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi*". Relativamente al posto auto (sub. 70) non sono state rilevate difformità.

Lo scrivente dunque **non riscontra negli immobili in oggetto la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Negozio, laboratorio, magazzino, un servizio igienico, spogliatoio;
- Superficie netta calpestabile del negozio: 20 mq;
- Superficie netta calpestabile del laboratorio: 18 mq;
- Superficie netta calpestabile dei locali di servizio: 18 mq;
- Superficie netta calpestabile del posto auto: 12 mq;
- Il negozio ha altezza netta circa: 3,5 m;

Negozio

Il negozio si trova al piano terra con accesso dal portico, è orientato ad est con vetrina principale verso il portico affacciato su via San Martino ed a nord verso il portico condominiale che conduce al parcheggio scoperto, a sud confina con negozio di altra proprietà ed con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

La porta di ingresso immette in un negozio (di circa 20 mq) orientato ad est e a nord con fronti vetrinati a tutta altezza verso la strada pubblica e sviluppati per tutta la lunghezza del negozio, attualmente adibito a gastronomia con laboratorio di preparazione cibi;

Dal negozio è possibile accedere ai locali di servizio composti da:

- Un laboratorio finestrato (di circa 18 mq);
- Un magazzino finestrato (di circa 9 mq) dotato di porta di accesso verso il portico condominiale;
 - Un antibagno di circa 2,5 mq che conduce a un servizio igienico finestrato dotato di lavandino, w.c. e doccia e a uno spogliatoio finestrato dotato di lavandino;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera, le soglie ed i davanzali sono in granito. I serramenti esterni appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente buono, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono in parte a battente in parte scorrevoli, alcune più recenti con finitura in laminato bianco con maniglie cromosatiniate, altre meno recenti in legno con maniglie tipo ottone

LOTTO 10

lucido, i serramenti meno recenti risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, complessivamente si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione buono, con alcuni segni di usura dovuti all'attuale attività insediata ma privi di difetti significativi;

- I pavimenti del negozio sono tutti in gres porcellanato, risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente buono, senza difetti di usura significativi;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di diverse colorazioni, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è buono;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un impianto di illuminazione di emergenza ed un impianto di rilevazione incendi, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e fancoil, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del portico condominiale;
- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale dell'immobile è buono, si ritiene che gli spazi siano ben dimensionati e coerentemente distribuiti, formando un ambienti correttamente illuminati, di dimensioni adeguate sia alla specifica attività di gastronomia attualmente insediata che ad altre possibili; le finiture sono buone, di tipo contemporaneo e di buona qualità come pure le dotazioni impiantistiche. Lo stato di conservazione generale è senz'altro buono, i locali si prestano a molteplici usi, i locali sono funzionali all'uso attuale e si presentano sicuramente adeguati agli standard funzionali ed estetici attualmente riscontrabili all'interno di attività commerciali della stessa tipologia. Allo stato attuale, l'immobile si presta specificatamente all'uso a cui è preordinato o attività similari ma può facilmente essere riorganizzato in funzione di altri usi dato che le partizioni interne sono leggere, offrendosi quindi sia ad un mercato molto settoriale che ad altre fette di mercato.

Posto auto

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite cancello scorrevole automatizzato con porta pedonale, presenta una superficie di circa 12 mq, pavimentato in cemento liscio, è delimitato da segnaletica orizzontale.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione

Negozi

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Finitura interna pareti	intonaco al civile tinteggiato	buona	buono
Serramenti interni (porte)	in legno laminato, vetrate	buona	discreto
Serramenti esterni (finestre)	in alluminio	buona	buono
Pavimenti	gres porcellanato	buona	ottimo
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro e fancoil	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

LOTTO 10**Caratteristiche energetiche****Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Negozi in fabbricato condominiale
Orientamento:	Est
Piano:	Terra con unità confinanti anche al piano superiore
Superfici disperdenti in %:	~ 50 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in alluminio con vetrocamera
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro e fancoil

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 10'**)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750).

Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Negozi	64,0 mq	100,00%	64,0 mq
Garage	12,0 mq	50,00%	6,0 mq
Totale			70,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 10'**).

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il posto auto (sub. 70) risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Il negozio (sub. 92) risulta occupato in virtù di **"Contratto di locazione commerciale"**, stipulato in data 14.04.2011 tra la società [REDACTED] (locatrice) ed il sig. [REDACTED] (locatario), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 0052728 serie 3S in data 19.04.2011. In data 01.05.2018 è stata sottoscritta tra le parti una convenzione di modifica del canone locatizio, registrata all'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 2181 in data 09.05.2018. **La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 01.05.2011 e scadenza al 30.04.2017**, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, **la prossima scadenza è prevista al 30.04.2025**. Si segnala che il contratto di locazione riporta erroneamente come identificativo catastale il "sub. 16", mentre l'identificativo corretto è il "sub. 92". **Il canone di locazione è di € 8.640,00 annui, pari a € 720,00 mensili.**

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione negli **Allegati del 'LOTTO 10'**)

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione**Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:**

Immobili: C/1
 Canone: € 8.640,00 annui, pari a 720 € mensili

LOTTO 10

Superficie commerciale: 64 mq (si è escluso dal conteggio il posto auto)
Rendita: € 1.235,47
Valore catastale al 13.03.2024: € 52.927,53
canone minimo 10% valore catastale: € 5.292,75 annui
In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 8 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 512 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [REDACTED]

[REDACTED] individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso [REDACTED] allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **negozi, in posizione e contesto simile, della stessa epoca e tipologia, qualità e di conservazione simili e confrontabili, ovvero spazi per attività commerciali poste al piano terra, vetrinati su spazi pubblici. Si sono presi a riferimento immobili comparabili allo stato attuale, attrezzati per un utilizzo simile a quello attuale e quindi con appetibilità limitata ad un bacino di richiesta ridotto, ed immobili comparabili a seguito di trasformazione per un uso commerciale come negozio.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo riferito al 1° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

- per Negozi in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.400 e 1.700 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

LOTTO 10

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con negozi risalenti agli anni '90 - '2000, riscontrando valori unitari inferiori rispetto a quelli registrati dall'OMI.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.400 e 1.600 €/mq commerciale, tenuto conto che negozi di dimensioni ridotte mostrano quotazioni unitarie maggiori rispetto a negozi di grande dimensione.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in diminuzione in particolare per il negozio una attuale configurazione degli spazi interni preordinata alla specifica attività insediata;

come fattori in aumento in generale la contemporaneità e la qualità delle finiture del complesso immobiliare, la vicinanza alle maggiori attività commerciali di quartiere, la prossimità alla città di Padova, in particolare per l'immobile una collocazione comunque privilegiata data la destinazione dello scoperto condominiale a parcheggio esclusivo per i clienti dei negozi;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.500,00 euro/mq di superficie commerciale.**

	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	riduzione locazione	Valore medio di mercato
Negozio	64,0 mq	1.500,00 €/mq	€ 96.000,00	16,6 % *	€ 80.000,00
Posto auto	6,0 mq	1.500,00 €/mq	€ 9.000,00	---	€ 9.000,00

* coefficiente di riduzione per stato locativo immobili diversi da abitazione, durata 6 anni, con diritto di indennità di avviamento - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 20 % questo è stato parametrato alla durata residua del contratto rispetto alla data attuale ovvero altri 5 anni residui su 6, da cui si ricava:

coefficiente di riduzione $20\% * 5/6 = 16,67\%$

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 76.000,00 (euro settantasei/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 11

LOTTO 11

Negozi e posto auto

I beni in oggetto ricompresi nel LOTTO 11 sono costituiti dalla piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale con vetrine fronte strada, sviluppata al piano terra, con posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato ai clienti, insieme a scoperto e portico comuni. In anni recenti il negozio, originariamente costituito da un unico vano, è stato riorganizzato per l'utilizzo come centro estetico mediante la realizzazione di una serie di cabine e solarium ottenute tramite tramezze in cartongesso, alcune ad altezza parziale rispetto all'altezza dei soffitti .

Gli immobili sono ubicati a Vigodarzere, in via San Martino n. 9.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 16 - C/1 - cons: 71 mq <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere PD Fg. 20 - mapp. 2594 - sub. 74 - C/6 - cons: 12 mq
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Negozi

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16 - cat. C/1 - cl. 4 - cons. 71 mq - sup. catastale: totale 82 mq - rendita € 1.892,09 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a: ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

Posto auto

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 74 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. catastale: totale 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Immobili intestati a: ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep.o n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Portico e galleria

Fg. 20 - part. 2594 - sub. 9 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

LOTTO 11

Aree scoperte

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 11 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Area scoperta

Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)**Fig. 20 - part. 2594 - sub. 12** - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Parcheggio scoperto per attività commerciali

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 88 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

Rampa, corsie di manovra

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 87 - B.c.n.c. dal 29.07.2015 - via San Martino - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 132/2015);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini del negozio (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 16):

nord: negozio di altra proprietà (sub. 17) e vano scala condominiale (sub. 8)
sud: portico condominiale (sub. 9)
ovest: scoperto condominiale (sub. 11)
est: portico condominiale (sub. 9)

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 74):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 73)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 75)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

LOTTO 11

Corrispondenza identificativi con stato dei luoghi

Relativamente al negozio (sub. 16), si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali ma si rileva che **la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi e allo stato assentito in quanto non rappresenta le pareti divisorie in cartongesso, né quelle a tutta altezza né quelle ad altezza parziale (h 2,40); è compiutamente rappresentato il servizio igienico.**

Relativamente al posto auto (sub. 74), gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono **allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.**

(Le visure e le planimetrie catastali sono contenute negli *Allegati del 'LOTTO 10'*)

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Lo scrivente non ha rilevato negli immobili in oggetto (sub. 16 e sub. 74) alcuna difformità rispetto all'ultimo stato assentito, dunque **non si riscontra la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso e zona reception, cabine trattamenti estetici, servizio igienico;
- Superficie netta calpestabile del negozio: circa 70 mq;
- Superficie netta calpestabile del posto auto: 12 mq;
- Il negozio ha altezza netta circa: 3,5 m;

Negozi

Il negozio si trova al piano terra con accesso dal portico condominiale, è orientato ad est con la vetrina principale verso il portico condominiale affacciato lungo via San Martino ed a sud verso il portico condominiale che conduce al parcheggio scoperto, lungo il lato nord confina con un negozio di altra proprietà ed anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

La porta di accesso immette in una zona di ingresso e reception (di circa 13 mq), un corridoio di disimpegno distribuisce ai vari locali del centro estetico:

- o n. 6 cabine di trattamento, solarium e manicure (da 4 mq a 10 mq circa), la maggior parte finestrate;
- o un magazzino cieco (di circa 2,5 mq);
- o un servizio igienico finestrato con antibagno (complessivamente di circa 5 mq);

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera, le soglie ed i davanzali sono in granito. I serramenti esterni appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la metà degli anni 2000, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente buono, con tecnologie ancora attuali;
- Le porte interne sono parte a battente in legno con maniglie tipo ottone lucido, parte in legno laccato bianco scorrevoli a scomparsa tipo 'Scigno', parte in vetro bianco con apertura scorrevole, le prime risalgono agli anni di costruzione dell'edificio mentre le altre risultano realizzate in anni molto recenti; complessivamente si trovano tutte in uno stato di manutenzione

LOTTO 11

- e di conservazione buono, con alcuni segni di usura dovuti all'attuale attività insediata ma privi di difetti significativi;
- I pavimenti del negozio sono tutti in gres porcellanato, risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione buono, senza difetti di usura significativi;
 - Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato principalmente di colore bianco con alcune finiture con tecnica a spugnato colorata, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è buono;
 - L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un impianto di illuminazione di emergenza, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
 - L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro e fancoil, la caldaia è a gas metano, del tipo murale a scomparsa, ed è collocata all'esterno in corrispondenza del portico condominiale;
 - E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale dell'immobile è ottimo, si ritiene che gli spazi siano ben dimensionati e coerentemente distribuiti in funzione dell'attività di centro estetico insediata, anche se poco flessibili rispetto ad funzioni diverse; in tutti i casi l'attuale partizione dei locali è stata realizzata interamente in cartongesso ed è suscettibile di possibili variazioni con opere edili poco impattanti. Nell'insieme è sicuramente funzionale all'uso a cui è attualmente preordinato, le finiture sono ottime, di tipo contemporaneo e di buona qualità come pure le dotazioni impiantistiche. Lo stato di conservazione generale è senz'altro ottimo, recentemente rinnovato. Allo stato attuale, l'immobile si presta unicamente all'uso a cui è preordinato o attività similari, ma può facilmente essere riorganizzato in funzione di altri usi offrendosi quindi sia ad un mercato molto settoriale che ad altre fette di mercato.

Posto auto

Situato al piano interrato, è accessibile da via San Martino tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica tramite un cancello scorrevole automatizzato dotato di porta pedonale, presenta una superficie di circa 12 mq, pavimentato in cemento liscio, è delimitato da segnaletica orizzontale.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione

Negozi

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Finitura interna pareti	intonaco al civile tinteggiato	buona	buono
Serramenti interni (porte)	in legno laminato	buona	buono
Serramenti esterni (finestre)	in alluminio	buona	buono
Pavimenti	gres porcellanato	buona	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	discreto
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro e fancoil	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

LOTTO 11**Caratteristiche energetiche****Non risulta che l'immobile sia dotato di APE**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Negozi in fabbricato condominiale
Orientamento:	Est
Piano:	Terra con unità confinanti anche al piano superiore
Superfici disperdenti in %:	~ 30 %
Spessore chiusure esterne verticali:	37 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in alluminio con vetrocamera
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro e fancoil

(la documentazione fotografica è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 11'**)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato immobiliare e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750). Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Negozi	86,0 mq	100,00%	86,0 mq
Garage	12,0 mq	50,00%	6,0 mq
Totale			92,0 mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale è contenuta negli **Allegati del 'LOTTO 11'**).

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il posto auto (sub. 74) risulta libero da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Il negozio (sub. 16) risulta occupato in virtù di **"Contratto di locazione commerciale"**, stipulato in data 09.06.2020 tra la società [REDACTED] (locatrice) e la società [REDACTED] (locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 006926 serie 3T in data 24.06.2020. **La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 01.06.2020 e scadenza al 30.05.2026.**

Il canone di locazione è di € 9.240,00 annui, pari a € 770,00 mensili.

(per la visione delle clausole contrattuali si rinvia al contratto di locazione negli **Allegati del 'LOTTO 11'**)

Considerazioni in merito alla congruità del canone di locazione**Valutazione congruità in base al valore catastale degli immobili:**

Immobili:	C/1
Canone:	€ 9.240,00 annui, pari a 770 € mensili
Superficie commerciale:	86 mq (si è escluso dal conteggio il posto auto)
Rendita:	€ 1.892,09
Valore catastale al 13.03.2024:	€ 81.057,14
canone minimo 10% valore catastale:	€ 8.105,71 annui

In base al canone minimo ricavabile dalla rendita catastale, il canone in essere risulta congruo.

LOTTO 11

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore medio di locazione proposto dall'OMI per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 8 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 688 mensili.

In base ai valori OMI il canone in essere risulta congruo

Il canone risulta congruo anche in base ai canoni correnti applicati per tipologie comparabili.

Stante la data di registrazione del contratto precedente al pignoramento e stante la congruità del canone locativo, si ritiene che il contratto sia opponibile all'eventuale acquirente.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [REDACTED] individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso [REDACTED], allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **negozi, in posizione e contesto simile, della stessa epoca e tipologia, qualità e di conservazione simili e confrontabili, ovvero spazi per attività commerciali poste al piano terra, vetrinati su spazi pubblici. Si sono presi a riferimento immobili comparabili allo stato attuale, attrezzati per un utilizzo simile a quello attuale e quindi con appetibilità limitata ad un bacino di richiesta ridotto, ed immobili comparabili a seguito di trasformazione per un uso commerciale come negozio.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo riferito al 1° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

- per Negozi in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.400 e 1.700 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con negozi risalenti agli anni '90 - '2000, riscontrando valori unitari inferiori rispetto a quelli registrati dall'OMI.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.200 e 1.400 €/mq commerciale, tenuto

LOTTO 11

conto che negozi di dimensioni ridotte mostrano quotazioni unitarie maggiori rispetto a negozi di grande dimensione.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in diminuzione in particolare per il negozio una attuale configurazione degli spazi interni preordinata alla specifica attività insediata;

come fattori in aumento in generale la contemporaneità e la qualità delle finiture del complesso immobiliare, la vicinanza alle maggiori attività commerciali di quartiere, la prossimità alla città di Padova, in particolare per l'immobile una collocazione comunque privilegiata data la destinazione dello scoperto condominiale a parcheggio esclusivo per i clienti dei negozi;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.300,00 euro/mq di superficie commerciale.**

	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	riduzione locazione	Valore medio di mercato
Negozio	86,0 mq	1.300,00 €/mq	€ 111.800,00	6,6 % *	€ 104.340,00
Posto auto	6,0 mq	1.300,00 €/mq	€ 7.800,00	---	€ 7.800,00

* coefficiente di riduzione per stato locativo immobili diversi da abitazione, durata 6 anni, con diritto di indennità di avviamento - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 20 % questo è stato parametrato alla durata residua del contratto rispetto alla data attuale ovvero altri 2 anni residui su 6, da cui si ricava:

coefficiente di riduzione $20\% * 2/6 = 6,6\%$

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, **abbattuto forfettariamente del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi**, ribassato per tenere conto dell'attuale stato di locazione, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, risulta pari a:

€ 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

alla data del 12 aprile 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO 12

LOTTO 12

Lotto di terreno destinato ad uso pubblico

Il bene in oggetto ricompreso nel LOTTO 12 è costituito dalla piena proprietà di una unità immobiliare costituita da un'area non edificata, destinata a marciapiede e a sede stradale ad uso pubblico. Come già anticipato in premessa, **si ritiene che l'immobile in oggetto, date le sue caratteristiche, sia privo di valore ai fini di una eventuale vendita e che questo non rivesta alcun interesse di mercato.**

L'immobile è ubicato a Vigodarzere, in via San Martino.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Vigodarzere PD
Fig. 20 - mapp. 2594 - sub. 13 - F/1 - cons: 105 mq
Diritto colpito **Proprietà per 1\1**

Attuali risultanze catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Area urbana - Allargamento stradale

Catasto Fabbricati - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13 - cat. F/1 - cons. 105 mq - via San Martino - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 133/2015);

- Immobili intestati a: ██████████ - c.f. ██████████ - Diritto reale: **proprietà 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ██████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;

l'immobile fa parte di area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Vigodarzere (PD)

Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2006 Pratica n. PD0058788 in atti dal 17/03/2006 (n. 58788.1/2006);

Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via San Martino (strada pubblica)

Confini dell'area urbana (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 13):

nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: via Roma (strada pubblica)
ovest: via San Martino (strada pubblica)
est: portico condominiale (sub. 9)

Corrispondenza identificativi catastali

Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

LOTTO 12

Si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Gli identificativi catastali e le planimetrie catastali corrispondono **allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.**

(le visure e le planimetrie catastali sono contenute negli Allegati del 'LOTTO 12')

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Lo scrivente ha appurato che è costituito in parte da marciapiede ed in parte da sede stradale, è ineditato e non ha riscontrato la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

L'area urbana (sub. 13) risulta libera da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

CONSIDERAZIONI SUL POSSIBILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E SULLA OPPORTUNITA' DI PROCEDRE ALLA VENDITA FORZATA

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene che la particella in oggetto non possa riscuotere alcun interesse da parte di possibili acquirenti, si ritiene pertanto che sia priva di qualunque possibile mercato e di conseguenza non rivesta alcun valore commerciale. **Si ritiene pertanto che l'immobile in oggetto abbia un valore di mercato stimabile a zero e che non esistano i presupposti ragionevoli per disporre la vendita.**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del “quesito” tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 19 aprile 2024

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetti riepilogativi

All. A	Quesito
All. B	Titoli di provenienza
All. C	Documentazione catastale
All. D	Titoli abilitativi - Abitabilità - Elaborati grafici stati assentiti
All. E	Documentazione fotografica generale
All. F	Ispezione ipotecaria
All. G	Documentazione Amministratore di Condominio
All. dal LOTTO 1 al LOTTO 12	Documentazione catastale
	Documentazione fotografica
	Dimostrazione calcolo superficie commerciale
	Contratti di locazione (ove presenti)

Egregio dott. [REDACTED]
Curatore procedura 115/23

OGGETTO : **procedura di Liquidazione giudiziale 115/23 - [REDACTED]**
Chiarimenti del CTU a seguito entrata in vigore Decreto 'Salva casa'
e rinnovo del contratto di locazione lotto 1

Egregio [REDACTED],

con riferimento alla Sua richiesta di eventuale aggiornamento alla luce dell'entrata in vigore delle modifiche al DPR 380/01-Testo Unico dell'Edilizia, introdotte dalla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto **Salva Casa** 2024", si precisa che le innovazioni non hanno comportato nuovi elementi di valutazione rispetto a quanto indicato in perizia in merito all'individuazione delle difformità urbanistiche e al regime sanzionatorio. In particolare :

- Per il LOTTO 1 e per il LOTTO 11 non erano state rilevate difformità.
- Per i LOTTI da 2-3-5-6-7, si conferma la necessità di dover rimuovere le opere abusive già indicate come non sanabili (rimozione dotazioni igienico sanitarie dei bagni al piano sottotetto) e la necessità di provvedere a legittimazione delle tramezze murarie con le stesse modalità e gli stessi costi stimati preliminarmente in perizia : CILA tardiva, sanzione € 1.000,00, e altri costi correlati)
- Per il LOTTO 9 e LOTTO 10, le difformità rilevate erano già state ritenute assimilabili a tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001.
- Per il LOTTO 4, si conferma la necessità di dover rimuovere le opere abusive già indicate come non sanabili (rimozione dotazioni igienico sanitarie del bagno al piano sottotetto) e la necessità di provvedere alla legittimazione delle tramezze murarie e della realizzazione del terrazzino a tasca in copertura con le stesse modalità e gli stessi costi stimati preliminarmente in perizia: SCIA in sanatoria con pagamento, a titolo di oblazione, di un importo determinato dal responsabile del procedimento in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ritenendo che l'intervento rientri nel caso di *"intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"* e che lo scrivente ritiene in via preliminare che potrà essere quantificato nella misura minima pari a pari a € 516,00 confermando quanto già indicato in perizia.
- Per il LOTTO 8, si conferma la necessità di dover rimuovere le opere abusive già indicate come non sanabili (bagno, occupazione spazi condominiali e ampliamento volumetrico sul lastrico solare) e la possibilità di sanare la realizzazione delle tramezze interne e le modifiche prospettiche per diversa conformazione di fori finestra con le stesse modalità e gli stessi costi stimati preliminarmente in perizia: SCIA in sanatoria con pagamento, a titolo di oblazione, di un importo determinato dal responsabile del procedimento in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ritenendo che l'intervento rientri nel caso di *"intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"* e che lo scrivente ritiene in via preliminare che potrà essere quantificato nella misura minima pari a pari a € 516,00 confermando quanto già indicato in perizia.

- Come già espresso in perizia, non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi dei sottotetti in applicazione della Legge Regionale n. 51 del 23.12.2019 “Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi”.

Con riferimento alla Sua richiesta di eventuale aggiornamento della stima per il LOTTO 1 a seguito rinnovo del contratto di locazione, si provvede di seguito utilizzando il criterio di deprezzamento per stato locativo già utilizzato in perizia e applicandolo al nuovo arco temporale in cui si prevede lo stato di occupazione, ovvero sia per i prossimi 4 anni

LOTTO 1

Aggiustamento ponderale	+	-
piano (1°)	---	---
esposizione	0,050	---
quantità camere (2)	0,050	---
presenza di locali accessori	---	0,050
	+10,0%	-5,0%
aggiustamento complessivo	+5,0%	
valore unitario medio di riferimento	1.500,00 €/mq commerciale	
valore unitario ponderato	1.575,00 €/mq commerciale	
superficie commerciale	121,0 mq	
valore di mercato stimato	190.575,00 €	
coeff. Riduzione x locazione	20%	circa 4 anni
valore immobile in base alle condizioni di locazione	152.460,00 €	
deduzione costi di legittimazione	- €	
valore dedotti i costi di legittimazione	152.460,00 €	
coeff. abbattimento per assenza garanzie per vizi	15%	
valore abbattuto immobile	129.591,00 €	
valore finale arrotondato a	130.000,00 € alla data del	04/02/2025

* coefficiente di riduzione per stato locativo per immobili residenziali - fonte Borsino Immobiliare. Assunto il coefficiente previsto dal Borsino immobiliare pari al 5 % per ogni annuo residuo, parametrato alla durata residua del contratto dalla data attuale alla data della prima scadenza del contratto ovvero altri 4 anni residui, da cui si ricava: 5 % * 4 = 20 %.

Auspucando d'aver reso utile approfondimento, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

Cordialmente

arch. Andrea Dondi Pinton

Padova, 10 febbraio 2025

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 1

PAGINA VUOTA

LOTTO 1

Prospetto riepilogativo

LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via Roma n. 114
QUALITA':	Proprietà per l'intero di appartamento al piano primo con due camere, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<u>Vani:</u> Ingresso, soggiorno \cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, terrazzini, garage, posto auto coperto; <u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 90 mq <u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 9 mq <u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 18 mq <u>Superfici nette calpestabili del posto auto:</u> 12 mq <u>Superficie commerciale:</u> 121 mq
DESCRIZIONE CATASTALE:	<i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 4,5 vani - sup. cat. 106 mq totale escluse aree scoperte 103 mq - rendita € 418,33 - via San Martino n. 114 - P: 1 <i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 18 mq - sup. cat. 20 mq - rendita € 38,11 - via San Martino - P: S1 <i>Posto auto</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. cat. 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1 <i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 20-62-73):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; <u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;
CONFINI:	<i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica) <i>Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 20):</i> nord: appartamento di altra proprietà (sub. 89) e vano scala (sub. 86) sud: distacco su cortile condominiale (sub. 12) ovest: appartamento di altra proprietà (mapp. 2910) est: appartamento di altra proprietà (sub. 21)

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 1

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 62):

nord: garage di altra proprietà (sub. 61)
sud: garage di altra proprietà (sub. 63)
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
est: ---

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 73):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 72)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 74)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 7.000.000,00
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 1

- **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - cf: [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Avv. [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico:

- [REDACTED] sede in [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 1

- nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

Aut. emittente: Tribunale di PD - cf: [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente: Avv. [REDACTED] di Montegrotto Terme PD

A favore:
- **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

A carico:
- [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Comune di Vigodarzere PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**

nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**

nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 1

- nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**

LOTTO 1

- nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288** - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293** - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306** - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307** - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734** - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;

LOTTO 1

- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

OCCUPAZIONE: L'appartamento (sub. 20) ed il garage (sub. 62) risultano occupati in virtù di "Contratto di locazione", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 18.12.2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 016851 serie 3 in data 22.12.2008. La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.01.2009 e scadenza al 31.12.2012, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, la prossima scadenza è prevista al 31.12.2024.

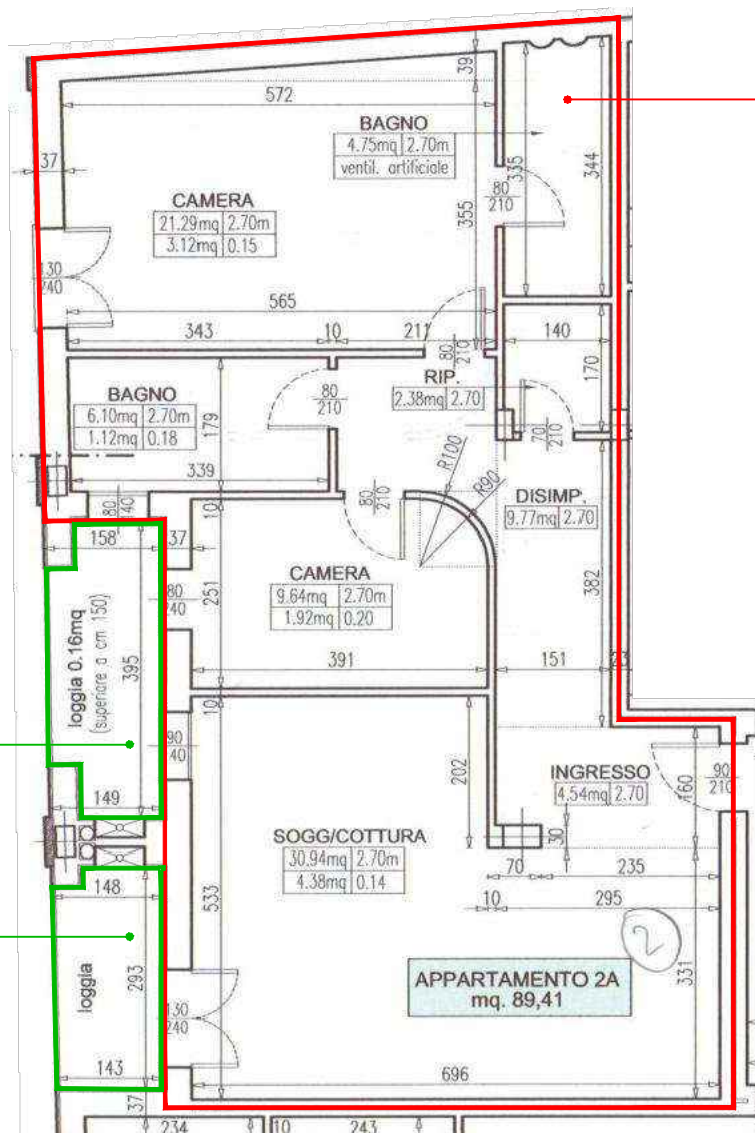
REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

Immobili dotati di certificato di Agibilità

Assenza di opere abusive ai sensi della L. 47/85

Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE: € 158.000,00 (euro centocinquantottomila/00)

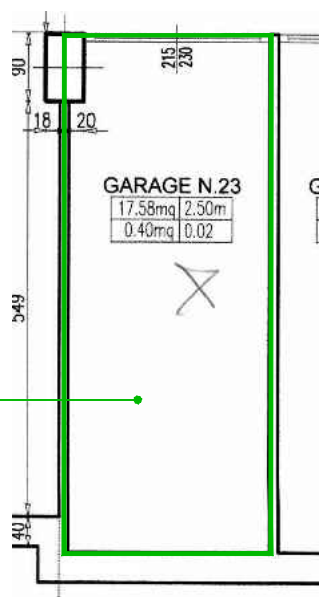


APPARTAMENTO
Sup. lorda residenziale
103,00mq

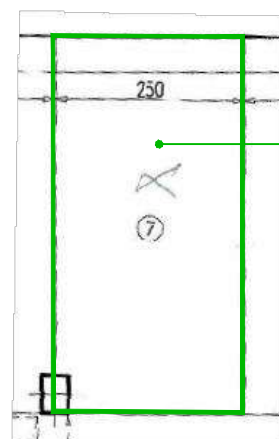
TERRAZZINO
Sup. lorda non residenziale
5,00mq

TERRAZZINO
Sup. lorda non residenziale
4,00mq

LOCALI PIANO PRIMO



GARAGE
Sup. lorda non residenziale
18,00mq



POSTO AUTO
Sup. lorda non residenziale
12,00mq

LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 1

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 2

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 2

LOTTO 2

PAGINA VUOTA

LOTTO 2

Prospetto riepilogativo

LOTTO 2

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
QUALITA':	Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<p><u>Vani:</u> Soggiorno \cucina, una camera, un bagno, ripostiglio, poggiolo, ampio sottotetto con terrazza, garage;</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 50 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del sottotetto:</u> 53 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 23 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 20 mq</p> <p><u>Superficie commerciale:</u> 93 mq</p>
DESCRIZIONE CATASTALE:	<p><i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 6 vani - sup. cat. 120 mq totale escluse aree scoperte 112 mq - rendita € 557,77 - via San Martino n. 11 - P: 2</p> <p><i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 21 mq - sup. cat. 24 mq - rendita € 44,47 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca</p>
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<p><i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 38-41):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p><u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;</p>
CONFINI:	<p><i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica)</p> <p><i>Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 38):</i> nord: appartamento di altra proprietà (sub. 37) sud: appartamento di altra proprietà (sub. 39), vano scala condominiale (sub. 8) ovest: distacco su cortile condominiale (sub. 11) est: vano scala condominiale (sub. 8)</p>

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 2

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 41):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
est: garage di altra proprietà (sub. 42)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 7.000.000,00
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- *L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;*
- *L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;*

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028** relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- o Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 2

- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
 - Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
 - Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032
- Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:
- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25675 R.G. / 17191 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7328/3888 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità neg. n. 1 corrispondono a immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 2

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - cf: [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: Avv. [REDACTED]
A favore: [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 2

- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

- Aut. emittente:** Tribunale di PD - cf: [REDACTED] 6 - rep. 115/2023 del 05/10/2023
- Specie:** Atto giudiziario
- Descrizione:** Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale
- Richiedente:** [REDACTED] di Montegrotto Terme PD
- A favore:** - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
- A carico:** - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 2

relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 92**

LOTTO 2

- nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 2

- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

OCCUPAZIONE: L'appartamento (sub. 38) ed il garage (sub. 41) risultano occupati in virtù di "Contratto di locazione per uso abitativo", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 17.05.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 7195 serie 3T in data 17.05.2022. La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.05.2022 e scadenza al 30.04.2026.

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

Immobili dotati di certificato di Agibilità

Presenti opere abusive in parte sanabili e in parte da demolire.

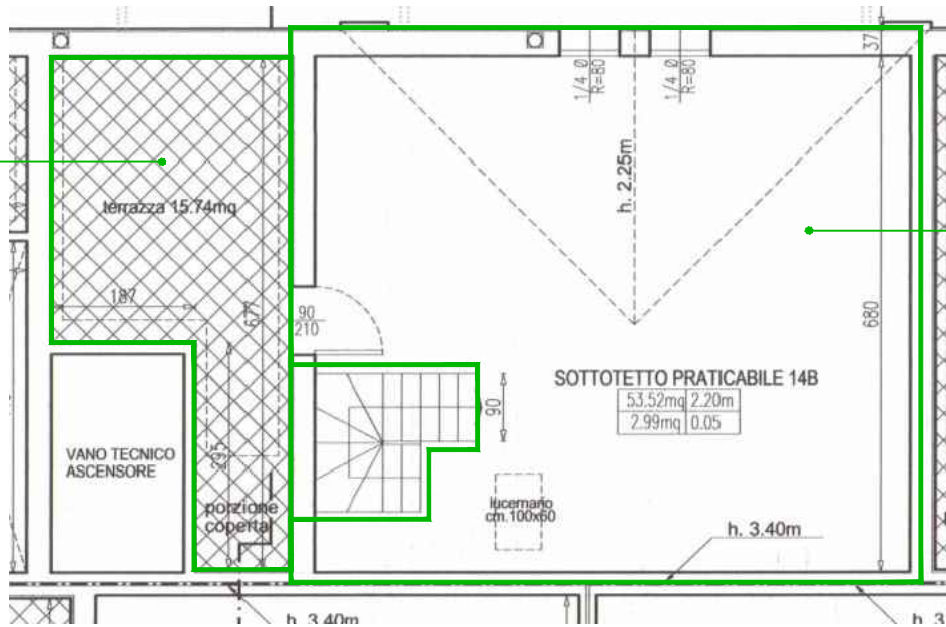
Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE: € 107.000,00 (euro centosetteemila/00)

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

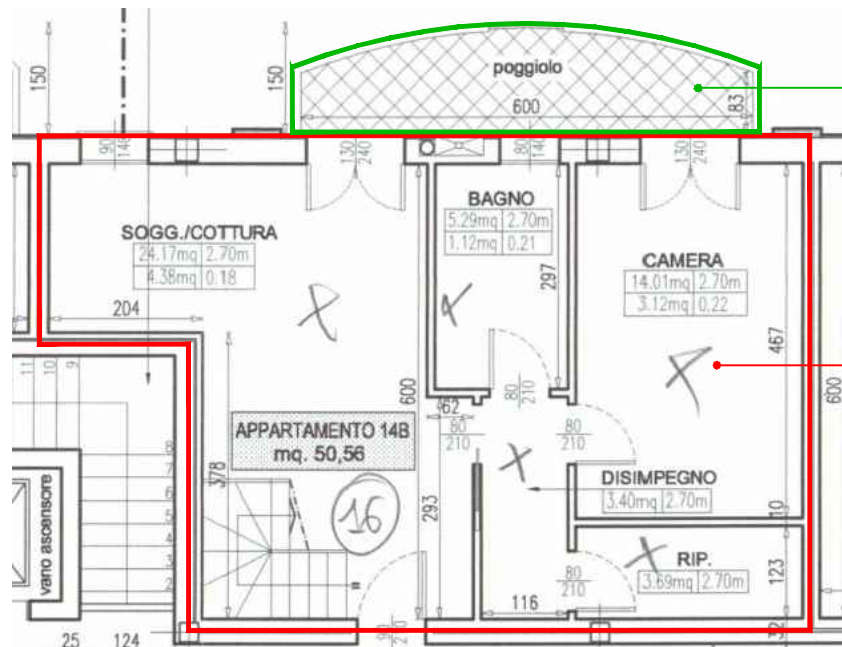
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

TERRAZZINO
Sup. lorda non residenziale
16,00mq



SOTTOTETTO
Sup. lorda non residenziale
57,00mq

LOCALI PIANO SOTTOTETTO

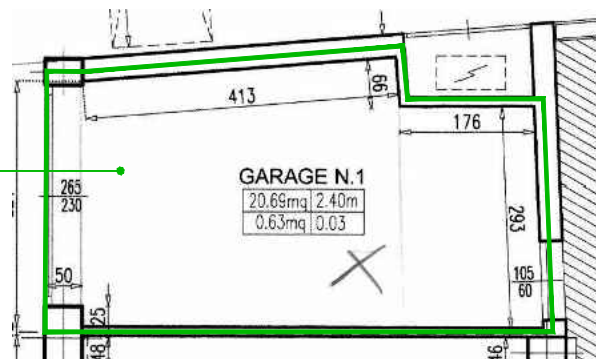


TERRAZZINO
Sup. lorda non residenziale
8,00mq

APPARTAMENTO
Sup. lorda residenziale
60,00mq

LOCALI PIANO SECONDO

GARAGE
Sup. lorda non residenziale
23,00mq



LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 2

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 3

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 3

PAGINA VUOTA

LOTTO 3

Prospetto riepilogativo

LOTTO 3

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
QUALITA':	Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<p><u>Vani:</u> Soggiorno \cucina, una camera, un bagno, terrazzini, ampio sottotetto, garage;</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 45 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del sottotetto:</u> 44 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 17 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 20 mq</p> <p><u>Superficie commerciale:</u> 100 mq</p>
DESCRIZIONE CATASTALE:	<p><i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5 vani - sup. cat. 95 mq totale escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 464,81 - via San Martino n. 11 - P: 2</p> <p><i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 20 mq - sup. cat. 25 mq - rendita € 42,35 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca</p>
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<p><i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 37-45):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p><u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;</p>
CONFINI:	<p><i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica)</p> <p><i>Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 37):</i> nord: distacco su rampa condominiale (sub. 87) sud: appartamento di altra proprietà (sub. 38) ovest: distacco su cortile condominiale (sub. 11) est: appartamento di altra proprietà (sub. 36) e vano scala condominiale (sub. 8)</p>

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 3

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 45):

nord: ---
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: garage di altra proprietà (sub. 44)
est: ---

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale: € 7.000.000,00*
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 3

- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25672 R.G. / 17188 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7325/3885 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità neg. n. 1 corrispondono a immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 3

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - cf: [REDACTED] rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [REDACTED]
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 3

- nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

- Aut. emittente:** Tribunale di PD - cf: [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023
- Specie:** Atto giudiziario
- Descrizione:** Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale
- Richiedente:** [REDACTED]
- A favore:** - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
- A carico:** - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12

LOTTO 3

relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**

LOTTO 3

- nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 3

- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

OCCUPAZIONE: L'appartamento (sub. 37) ed il garage (sub. 45) risultano occupati in virtù di "Contratto di locazione", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 04.05.2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 6672 serie S3 in data 07.05.2010. La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.06.2010 e scadenza al 31.05.2014, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, la prossima scadenza è prevista al 31.05.2026.

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

Immobili dotati di certificato di Agibilità

Presenti opere abusive in parte sanabili e in parte da demolire.

Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE: € 109.000,00 (euro centonovemila/00)

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 4

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 4

PAGINA VUOTA

LOTTO 4

Prospetto riepilogativo

LOTTO 4

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via Roma n. 114
QUALITA':	Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con due camere, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini, cantina, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<p><u>Vani:</u> Ingresso, soggiorno \cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, terrazzini, ampio sottotetto, garage, cantina, posto auto coperto;</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 86 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del sottotetto:</u> 66 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 17 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 22 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili della cantina:</u> 21 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del posto auto:</u> 12 mq</p> <p><u>Superficie commerciale:</u> 178 mq</p>
DESCRIZIONE CATASTALE:	<p><i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 7,5 vani - sup. cat. 179 mq totale escluse aree scoperte 175 mq - rendita € 697,22 - via San Martino n. 114 - P: 2</p> <p><i>Garage e cantina</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 63 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 43 mq - sup. cat. 38 mq - rendita € 91,05 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Posto auto</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 72 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. cat. 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca</p>
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<p><i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 23-63-72):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p><u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;</p>
CONFINI:	<p><i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica)</p>

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 4

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 23):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 22) e vano scala comune (sub. 86)
sud: distacco su cortile condominiale (sub. 12)
ovest: distacco su appartamento di altra proprietà (mapp. 2910)
est: appartamento di altra proprietà (sub. 24)

Confini del garage \ cantina (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 63):

nord: garage di altra proprietà (sub. 62)
sud: ---
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87), garage di altra proprietà (sub. 64)
est: ---

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 72):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 71)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 73)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 7.000.000,00
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

LOTTO 4

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- o Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- o **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- o Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- o Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- o Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- o Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- o Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25679 R.G. / 17194 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7330/3890 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità neg n. 1 corrispondono a due degli immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 4

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - cf [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [REDACTED]

LOTTO 4

A favore:

- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico:

- [redacted] sede in [redacted] c.f. [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**

LOTTO 4

- nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
27) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
28) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

Aut. emittente: Tribunale di PD - cf: [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente: [REDACTED] i Montegrotto Terme PD

A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 62**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 4

- nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 4

- 48) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073 - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436 - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468 - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470 - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516 - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774 - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138 - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139 - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242 - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250 - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270 - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272 - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273 - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274 - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275 - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280 - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 4

Osservazioni:

- **Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;**
- **Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura**
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;**

OCCUPAZIONE: L'appartamento (sub. 23) ed il garage (sub. 63) risultano occupati in virtù di "Contratto di locazione", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 19.05.2009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 6537 in data 20.05.2009. La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.06.2009 e scadenza al 31.05.2013, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, la prossima scadenza è prevista al 31.05.2025.

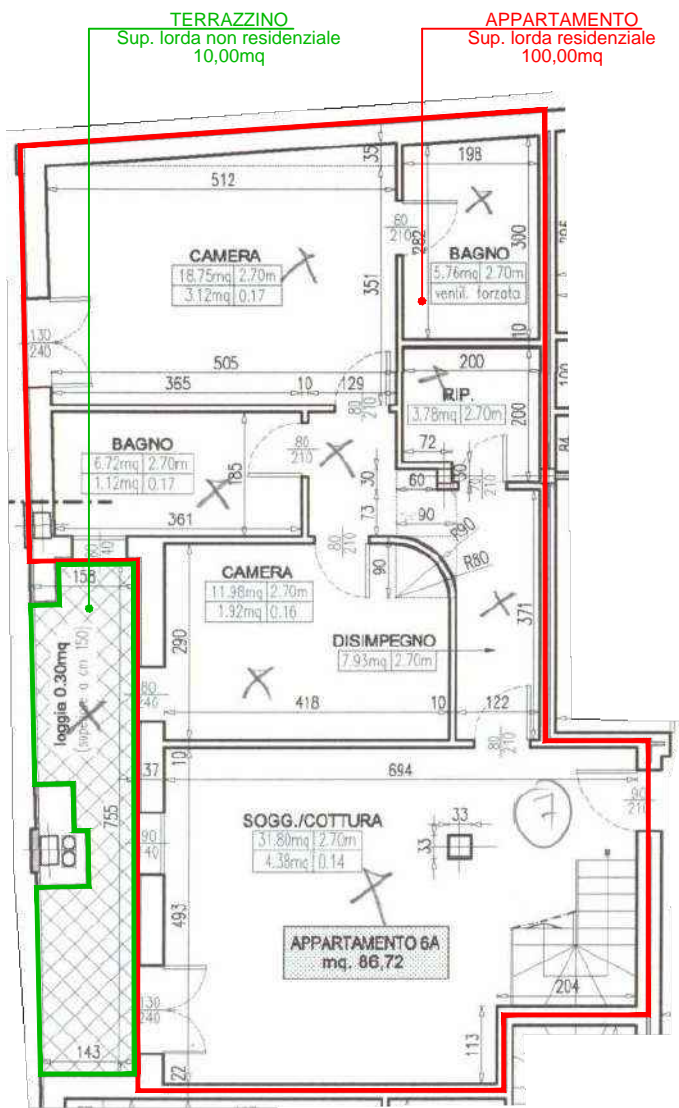
REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

Immobili dotati di certificato di Agibilità

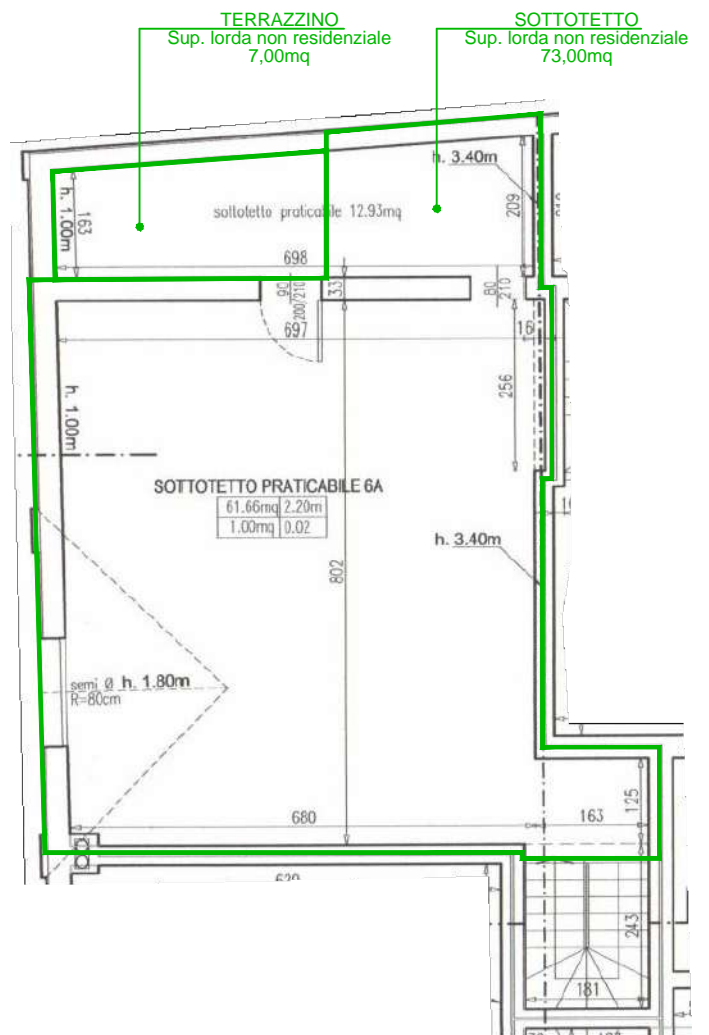
Presenti opere abusive in parte sanabili e in parte da demolire.

Immobili non dotati di APE

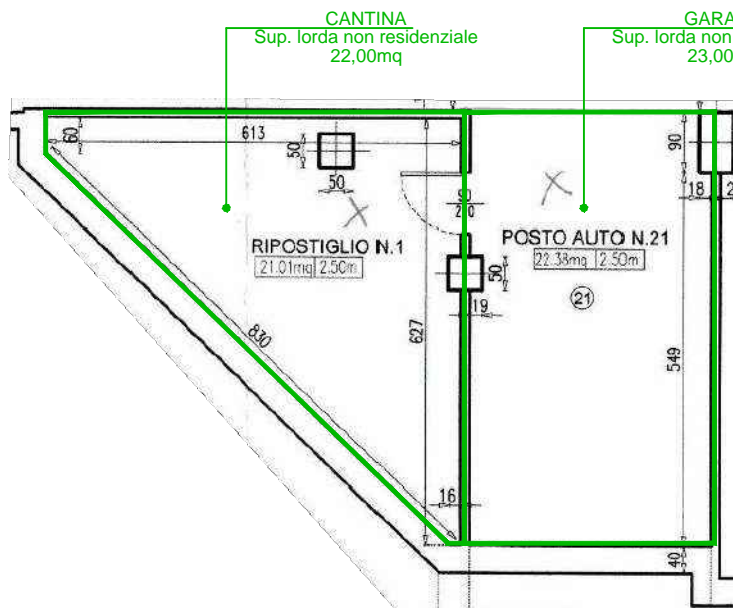
PREZZO BASE: € 254.000,00 (euro duecentocinquantaquattromila/00)



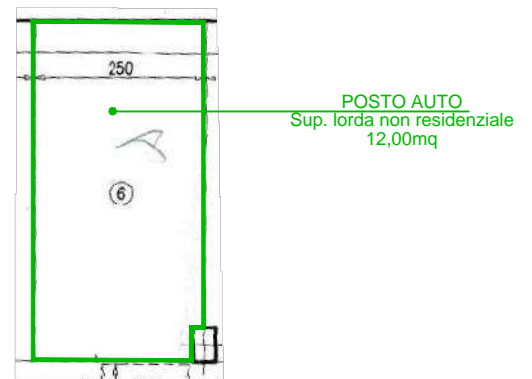
LOCALI PIANO SECONDO



LOCALI PIANO SOTTOTETTO



LOCALI PIANO INTERRATO



SUPERFICIE LORDA
LOTTO 4

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 5

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 5

PAGINA VUOTA

LOTTO 5

Prospetto riepilogativo

LOTTO 5

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
QUALITÀ:	Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con due camere, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<p><u>Vani:</u> Soggiorno \cucina, tre camere, due bagni, terrazzini, ampio sottotetto, garage, posto auto coperto;</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 76 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del sottotetto:</u> 64 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 32 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 24 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del posto auto:</u> 12 mq</p> <p><u>Superficie commerciale:</u> 162 mq</p>
DESCRIZIONE CATASTALE:	<p><i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 7,5 vani - sup. cat. 156 mq totale escluse aree scoperte 147 mq - rendita € 697,22 - via San Martino n. 11 - P: 2</p> <p><i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 24 mq - sup. cat. 26 mq - rendita € 50,82 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Posto auto</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. cat. 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca</p>
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<p><i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 36-56-81):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p><u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Rep. n. 284199 - UU Sede PADOVA . Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;</p>
CONFINI:	<p><i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica)</p>

LOTTO 5

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 36):

nord: distacco su scoperto condominiale (sub. 87)
sud: appartamento di altra proprietà (sub. 35)
ovest: appartamento di altra proprietà (sub. 37) e vano scala comune (sub. 8)
est: distacco su strada pubblica (via San Martino)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 56):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: garage di altra proprietà (sub. 57 e sub. 58)
est: garage di altra proprietà (sub. 5)

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 81):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 80)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 82)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario **Totale: € 7.000.000,00**
A favore: - [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1 in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 5

- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25677 R.G. / 17193 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7329/3889 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1 in qualità di cessionario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1 in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 64**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
3) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

- **L'immobile 1) all'unità neg. n. 1 corrisponde ad immobile oggetto di presente procedura al LOTTO 5;**
- **L'immobile 2) all'unità neg n. 1 è estraneo alla presente procedura;**
- **L'immobile 3) all'unità neg n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 8**

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - cf: [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [REDACTED]

LOTTO 5

A favore:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico:

- [redacted] sede in [redacted] - c.f. [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1 - Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**

Giudice: dott.ssa [redacted]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 5

- nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
27) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
28) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

- Aut. emittente:** Tribunale di PD - cf: [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023
Specie: Atto giudiziario
Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale
Richiedente: [REDACTED] di Montegrotto Terme PD
A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**
Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
4) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
5) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
6) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
7) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
8) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
9) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
10) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
11) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
12) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
13) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
14) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
15) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
16) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
17) **Catasto Fabbricati - Fg. 20 - part. 2594 - sub. 62**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 5

- nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 5

- 48) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073 - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436 - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468 - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470 - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516 - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774 - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138 - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139 - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242 - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250 - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270 - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272 - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273 - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274 - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275 - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280 - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 5

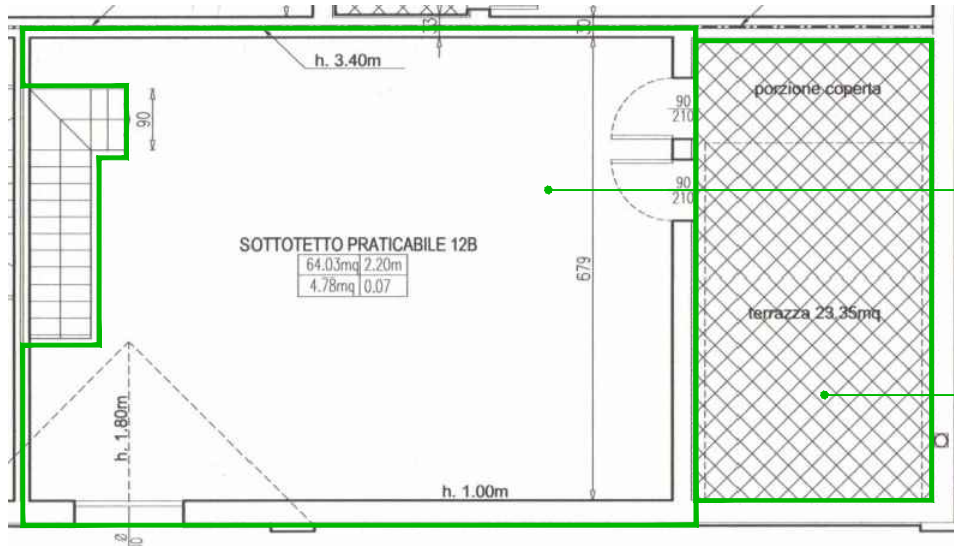
Osservazioni:

- **Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;**
- **Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura**
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;**

OCCUPAZIONE: L'appartamento (sub. 36) ed il garage (sub. 56) risultano occupati in virtù di "Contratto di locazione per uso abitativo", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 10.02.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 3682 serie 3T in data 09.03.2022. La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 10.02.2022 e scadenza al 09.02.2026.

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate
Immobili dotati di certificato di Agibilità
Presenti opere abusive in parte sanabili e in parte da demolire.
Immobili non dotati di APE

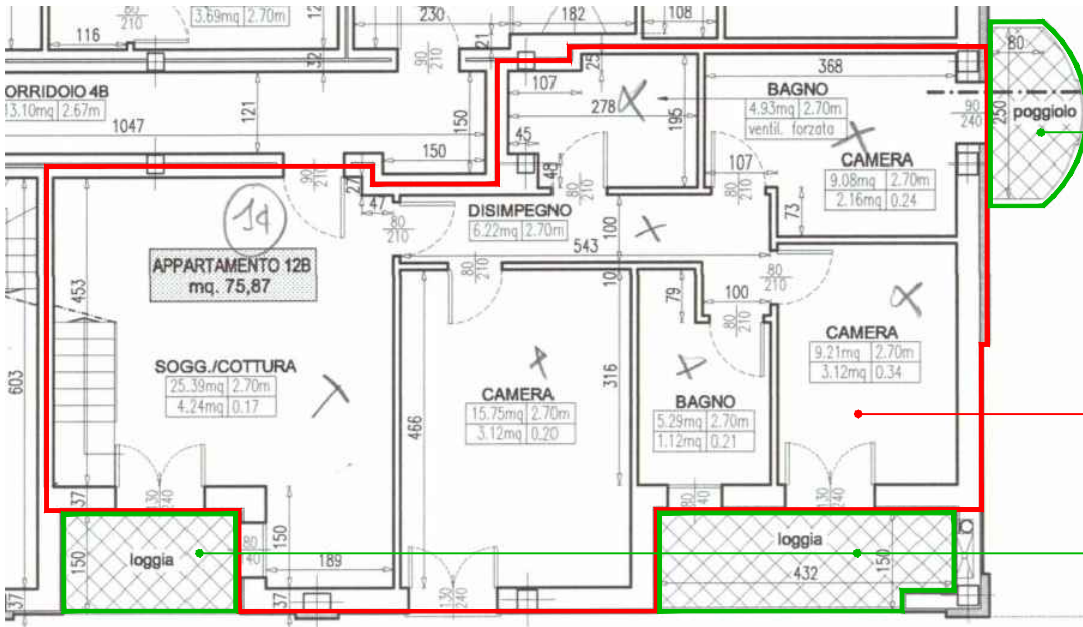
PREZZO BASE: € 199.000,00 (euro centonovantanovemila/00)



SOTTOTETTO
Sup. lorda non residenziale
67,00mq

TERRAZZA
Sup. lorda non residenziale
23,00mq

LOCALI PIANO SOTTOTETTO

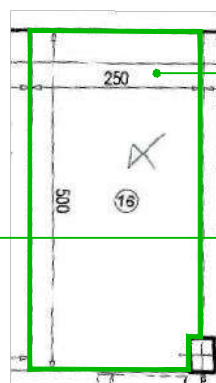
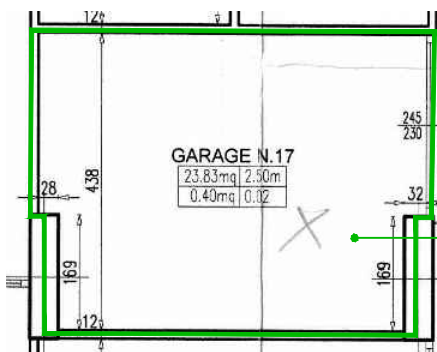


TERRAZZINO
Sup. lorda non residenziale
3,00mq

APPARTAMENTO
Sup. lorda residenziale
90,00mq

TERRAZZINI
Sup. lorda non residenziale
9,00mq

LOCALI PIANO SECONDO



POSTO AUTO
Sup. lorda non residenziale
12,00mq

GARAGE
Sup. lorda non residenziale
25,00mq

LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 5

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 6

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 6

PAGINA VUOTA

LOTTO 6

Prospetto riepilogativo

LOTTO 6

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
QUALITA':	Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini e garage, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<p><u>Vani:</u> Soggiorno \cucina, una camera, un bagno, terrazzini, ampio sottotetto, garage;</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 47 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del sottotetto:</u> 43 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 23 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 17 mq</p> <p><u>Superficie commerciale:</u> 103 mq</p>
DESCRIZIONE CATASTALE:	<p><i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 35 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5 vani - sup. cat. 97 mq totale escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 464,81 - via San Martino n. 11 - P: 2</p> <p><i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 49 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 18 mq - sup. cat. 19 mq - rendita € 38,11 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca</p>
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<p><i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 35-49):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p><u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;</p>
CONFINI:	<p><i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica)</p> <p><i>Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 35):</i> nord: appartamento di altra proprietà (sub. 36) sud: appartamento di altra proprietà (sub. 34) ovest: vano scala condominiale (sub. 8) est: distacco su strada pubblica (via San Martino)</p>

LOTTO 6

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 49):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: garage di altra proprietà (sub. 51), vano scala condominiale (sub. 8)
ovest: garage di altra proprietà (sub. 50)
est: garage di altra proprietà (sub. 48)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario **Totale: € 7.000.000,00**
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 6

- Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25683 R.G. / 17198 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] a di Vigodarzere PD - rep. 7332/3892 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura al LOTTO 6

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - cf: [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [REDACTED]
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**

LOTTO 6

- nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

- Aut. emittente:** Tribunale di PD - cf. [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023
- Specie:** Atto giudiziario
- Descrizione:** Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale
- Richiedente:** [REDACTED] di Montegrotto Terme PD
- A favore:** - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
- A carico:** - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12

LOTTO 6

relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**

LOTTO 6

- nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 6

- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

OCCUPAZIONE: L'appartamento (sub. 35) ed il garage (sub. 49) risultano occupati in virtù di "Contratto di locazione", ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, stipulato in data 04.05.2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 6674 serie 3 in data 07.05.2010. La durata del contratto è di 4 anni con decorrenza dal 01.06.2010 e scadenza al 31.05.2014, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, la prossima scadenza è prevista al 31.05.2026.

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

Immobili dotati di certificato di Agibilità

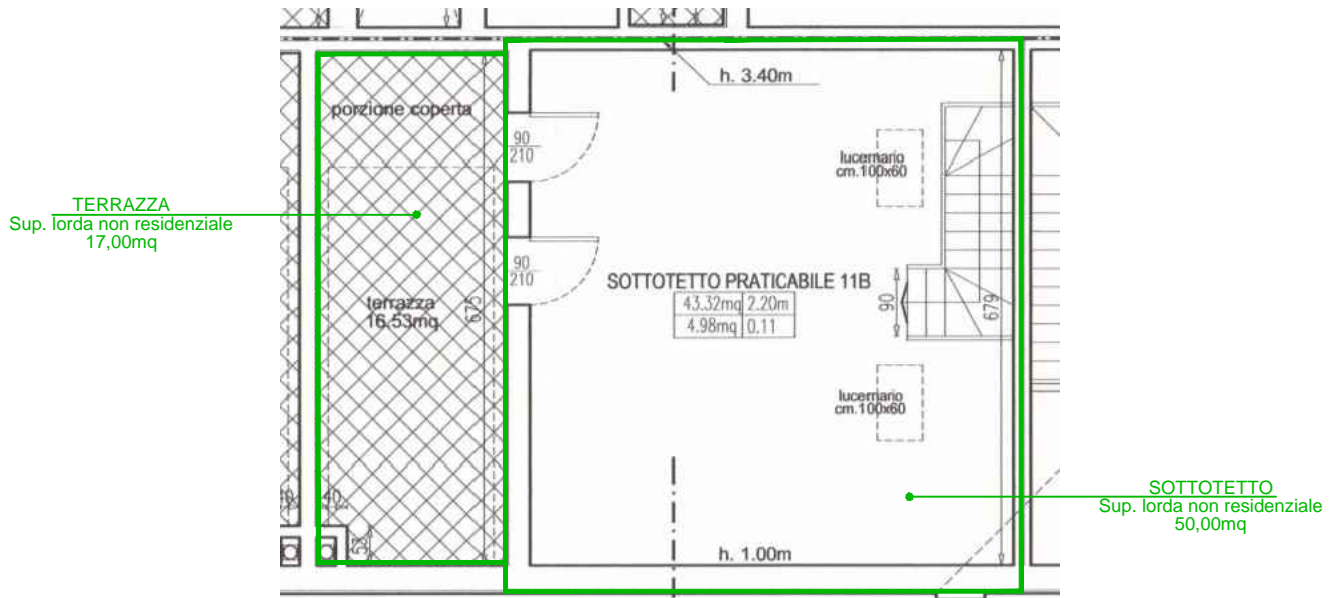
Presenti opere abusive in parte sanabili e in parte da demolire.

Immobili non dotati di APE

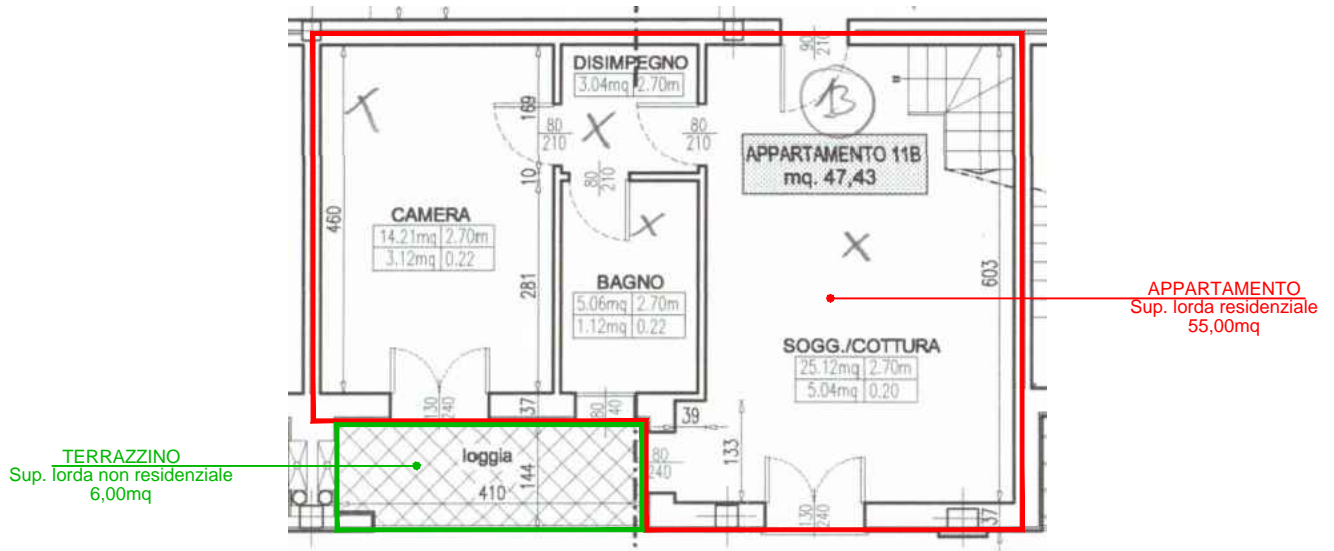
PREZZO BASE: € 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00)

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

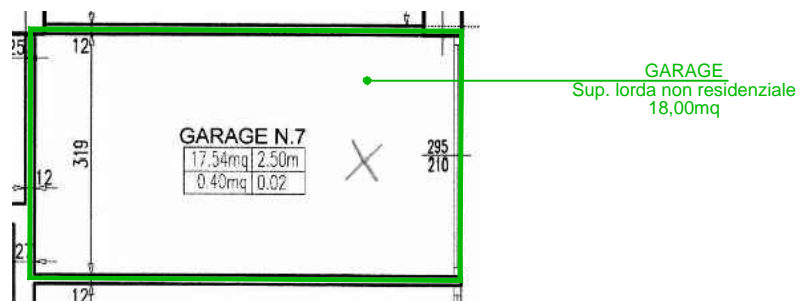
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton



LOCALI PIANO SOTTOTETTO



LOCALI PIANO SECONDO



LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 6

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 7

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 7

PAGINA VUOTA

LOTTO 7

Prospetto riepilogativo

LOTTO 7

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 11
QUALITÀ:	Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, ampio sottotetto non abitabile, terrazzini, garage e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<p><u>Vani:</u> Soggiorno \ cucina, una camera, un bagno, ripostiglio, terrazzini, ampio sottotetto, garage, posto auto;</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 47 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del sottotetto:</u> 52 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 9 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 17 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del posto auto:</u> 19 mq</p> <p><u>Superficie commerciale:</u> 113 mq</p>
DESCRIZIONE CATASTALE:	<p><i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5,5 vani - sup. cat. 104 mq totale escluse aree scoperte 101 mq - rendita € 511,29 - via San Martino n. 11 - P: 2-3</p> <p><i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 17 mq - sup. cat. 20 mq - rendita € 36,00 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Posto auto</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 18 mq - sup. cat. 21 mq - rendita € 32,54 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca</p>
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<p><i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 40-46-82):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p><u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;</p>
CONFINI:	<p><i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica)</p>

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 7

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 40):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 39)
sud: appartamento di altra proprietà (sub. 25)
ovest: distacco su cortile condominiale (sub. 11)
est: vano scala condominiale (sub. 8)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 46):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: garage di altra proprietà (sub. 54)
ovest: garage di altra proprietà (sub. 47)
est: ---

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 82):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 81)
sud: garage di altra proprietà (sub. 93)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 7.000.000,00
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]) - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**

LOTTO 7

- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

- Pubblico ufficiale:* Uff.Giud. di PD - cf: [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023
- Specie:* Atto esecutivo o cautelare
- Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili
- Richiedente:* [REDACTED]
- A favore:* - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
- A carico:* - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
- Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
 - 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
 - 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
 - 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
 - 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
 - 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
 - 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
 - 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

LOTTO 7

- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

Aut. emittente: Tribunale di PD - cf: [REDACTED] rep. 115/2023 del 05/10/2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente: [REDACTED] di Montegrotto Terme PD

A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 7

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 7

- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 7

- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

OCCUPAZIONE: Apparentemente liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.
Gli immobili non risultano occupati.

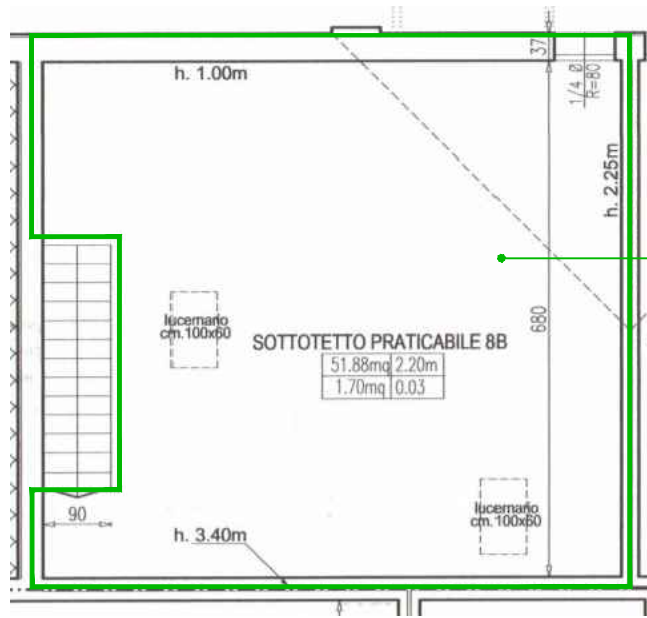
REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

Immobili dotati di certificato di Agibilità

Presenti opere abusive in parte sanabili e in parte da demolire.

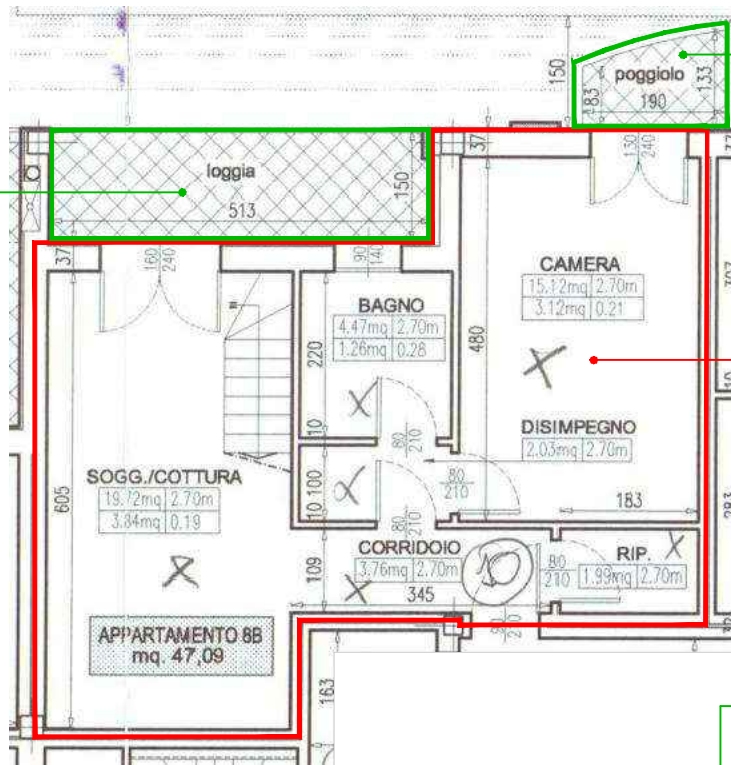
Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE: € 146.000,00 (euro centoquarantaseimila/00)



LOCALI PIANO SOTTOTETTO

SOTTOTETTO
Sup. lorda non residenziale
53,00mq



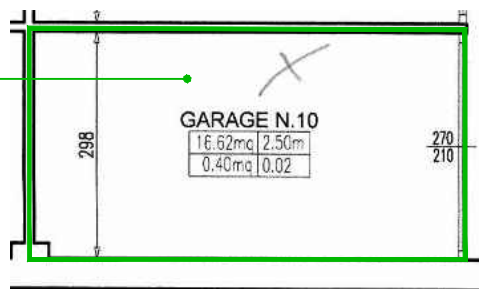
LOCALI PIANO SECONDO

TERRAZZINO
Sup. lorda non residenziale
2,00mq

TERRAZZINO
Sup. lorda non residenziale
7,00mq

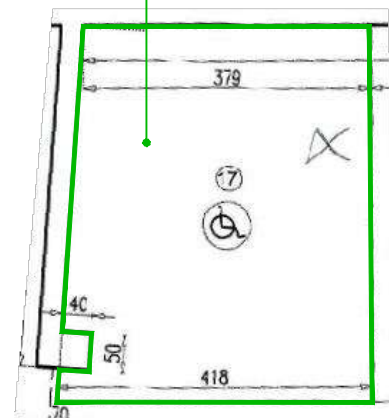
APPARTAMENTO
Sup. lorda residenziale
55,00mq

GARAGE
Sup. lorda non residenziale
17,00mq



LOCALI PIANO INTERRATO

POSTO AUTO
Sup. lorda non residenziale
19,00mq



SUPERFICIE LORDA
LOTTO 7

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 8

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 8

PAGINA VUOTA

LOTTO 8

Prospetto riepilogativo

LOTTO 8

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via Roma n. 114
QUALITA':	Proprietà per l'intero di appartamento al piano secondo con una camera, ampio sottotetto non abitabile di 120 mq, ampia terrazza, cantina, due garage di cui uno doppio, il tutto in complesso condominiale;
COMPOSIZIONE:	<p><u>Vani:</u> Ingresso, soggiorno \cucina, una camera, un bagno, ripostiglio, ampio sottotetto, terrazza, garage singolo, garage triplo con cantina;</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dell'appartamento:</u> 57 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del sottotetto:</u> 126 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili dei terrazzini:</u> 68 mq</p> <p><u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 82 mq</p> <p><u>Superficie commerciale:</u> 214 mq</p>
DESCRIZIONE CATASTALE:	<p><i>Appartamento</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 10 vani - sup. cat. 195 mq totale escluse aree scoperte 183 mq - rendita € 929,62 - via San Martino n. 114 - P: 2</p> <p><i>Garage e cantina</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 66 mq - sup. cat. 78 mq - rendita € 139,75 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 16 mq - sup. cat. 18 mq - rendita € 33,88 - via San Martino - P: S1</p> <p><i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fig. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca</p>
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<p><i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 24-93-65):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p><u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;</p>
CONFINI:	<p><i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica)</p>

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 8

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 24):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 25) e vano scala comune (sub. 86)
sud: distacco su cortile condominiale (sub. 12)
ovest: distacco su appartamento di altra proprietà (sub. 23)
est: appartamento di altra proprietà (sub. 25) e distacco su cortile condominiale (sub. 12)

Confini del garage \ cantina (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 93):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 82) e corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: ---
ovest: ---
est: garage di altra proprietà (sub. 14) e vano scala comune (sub. 86)

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 65):

nord: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
sud: ---
ovest: garage di altra proprietà (sub. 14)
est: garage di altra proprietà (sub. 64)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 7.000.000,00
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

LOTTO 8

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- o Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- o **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- o Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- o Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- o Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- o Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- o Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25677 R.G. / 17193 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7329/3889 del 31/07/2013

Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD

1) Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 36

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

2) Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 64

nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;

3) Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 65

nat: C6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

- **L'immobile 1) all'unità neg. n. 1 corrisponde ad immobile oggetto di presente procedura al LOTTO 5;**
- **L'immobile 2) all'unità neg n. 1 è estraneo alla presente procedura;**
- **L'immobile 3) all'unità neg n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 8**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 8

2) **Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff. Giud. di PD - cf: [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [REDACTED]
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
- [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: [REDACTED]
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;

LOTTO 8

- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

Aut. emittente: Tribunale di PD - cf: [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente: [REDACTED] di Montegrotto Terme PD

A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;

LOTTO 8

- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 8

- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288** - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293** - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306** - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307** - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734** - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738** - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740** - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745** - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747** - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755** - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758** - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505** - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) **Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727** - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) **Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865** - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) **Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866** - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) **Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965** - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) **Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499** - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268** - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284** - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285** - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294** - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305** - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754** - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

LOTTO 8

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 928** - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1957** - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1960** - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- **Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;**
- **Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura**
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;**

OCCUPAZIONE: Apparentemente liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Gli immobili risultano occupati senza titolo.

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:

Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

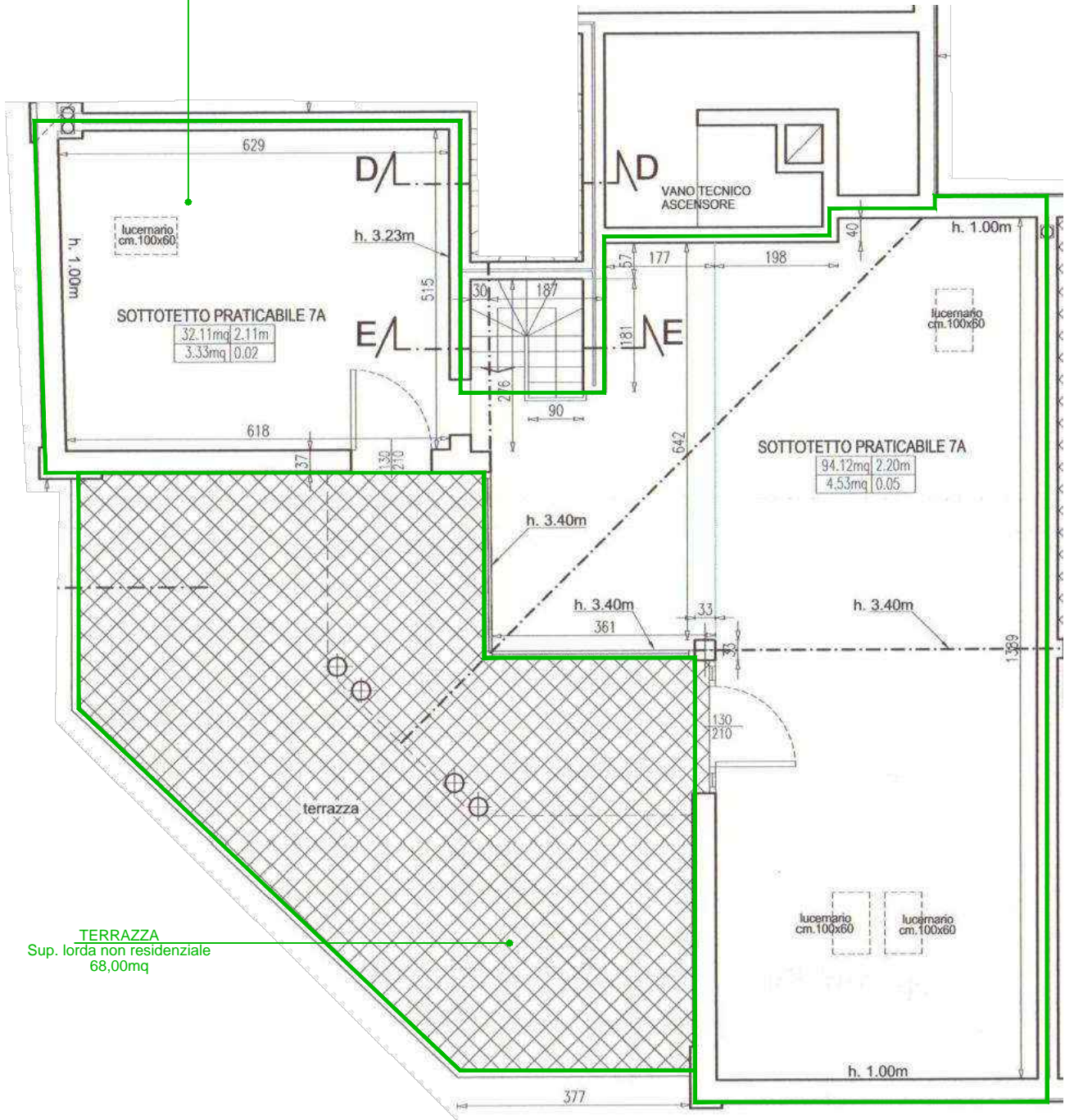
Immobili dotati di certificato di Agibilità

Presenti opere abusive in parte sanabili e in parte da demolire

Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE: € 289.000,00 (euro duecentottantanovemila/00)

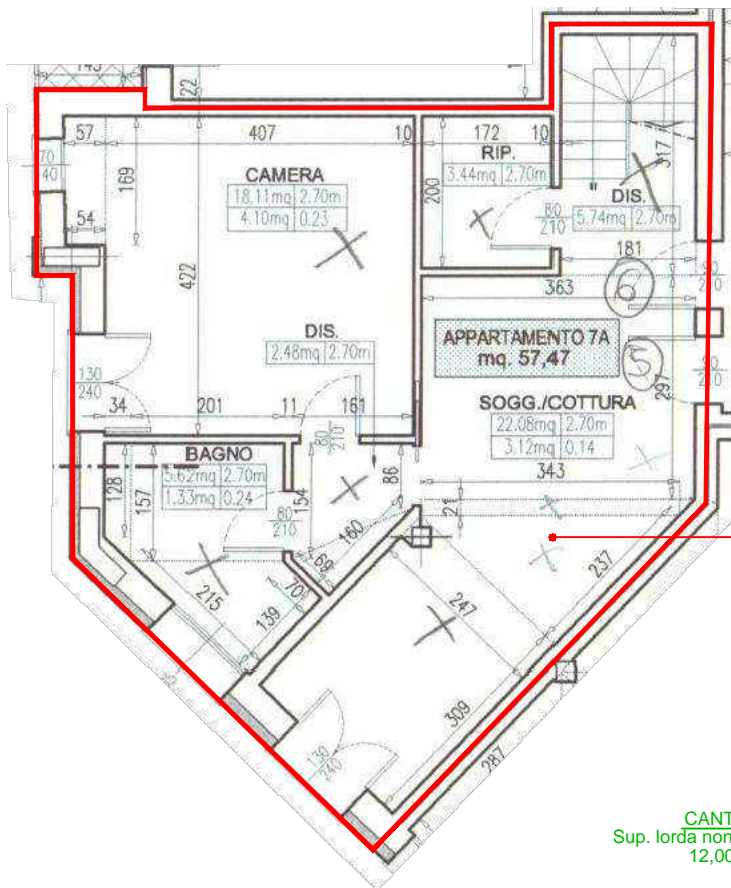
SOTTOTETTO
Sup. lorda non residenziale
138,00mq



TERRAZZA
Sup. lorda non residenziale
68,00mq

LOCALI PIANO SOTTOTETTO

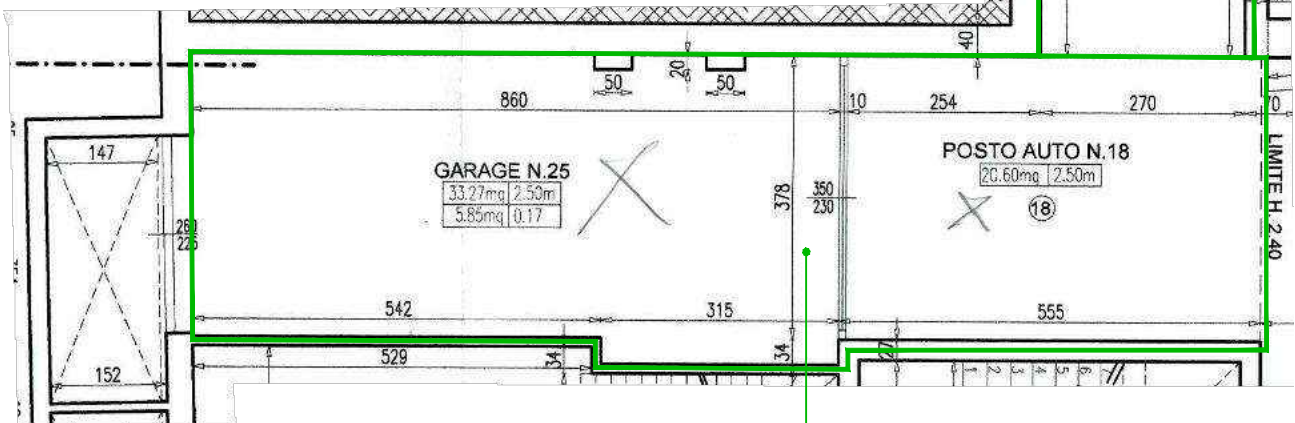
SUPERFICIE LORDA
LOTTO 8



APPARTAMENTO
Sup. lorda residenziale
68,00mq

CANTINA
Sup. lorda non residenziale
12,00mq

LOCALI PIANO SECONDO



GARAGE
Sup. lorda non residenziale
55,00mq

GARAGE
Sup. lorda non residenziale
16,00mq



LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 8

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 9

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 9

PAGINA VUOTA

LOTTO 9

Prospetto riepilogativo

LOTTO 9

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 1
QUALITA':	Proprietà per l'intero di unità immobiliare a destinazione commerciale fronte strada di 138 mq commerciali, attualmente adibita a bar\ristorante, con laboratorio, servizi igienici e garage, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato alle attività commerciali;
COMPOSIZIONE:	<u>Vani:</u> Negozio, laboratorio, ripostiglio, due servizi igienici di cui uno per disabili; <u>Superfici nette calpestabili del negozio:</u> 77 mq <u>Superfici nette calpestabili del laboratorio:</u> 16 mq <u>Superfici nette calpestabili dei locali di servizio:</u> 28 mq <u>Superfici nette calpestabili del garage:</u> 15 mq <u>Superficie commerciale:</u> 146 mq
DESCRIZIONE CATASTALE:	<i>Negozio</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 91 - cat. C/1 - cl. 4 - cons. 115 mq - sup. cat. 127 mq - rendita € 2.631,09 - via San Martino n. 1 - P: T <i>Garage</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 58 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 14 mq - sup. cat. 16 mq - rendita € 29,64 - via San Martino - P: S1 <i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 91-58):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; <u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;
CONFINI:	<i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica) <i>Confini del negozio (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 91):</i> nord: negozio di altra proprietà (sub. 92) sud: portico condominiale (sub. 9) ovest: negozio di altra proprietà (sub. 14) est: portico condominiale (sub. 9)

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 9

Confini del garage (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 58):

nord: garage di altra proprietà (sub. 57)
sud: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
ovest: corsia di manovra condominiale (sub. 87)
est: garage di altra proprietà (sub. 56)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario **Totale: € 7.000.000,00**
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 9

- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25690 R.G. / 17205 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7336/3896 del 31/07/2013

Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD

1) Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 91

nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

Osservazioni:

L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 9

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff. Giud. di PD - cf: [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: [REDACTED]

A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD

1) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13

nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;

2) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16

nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

3) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;

4) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;

5) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;

6) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

7) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 9

- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

- Aut. emittente:** Tribunale di PD - [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023
Specie: Atto giudiziario
Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale
Richiedente: [REDACTED]
A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 9

relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 9

- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 9

- 67) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

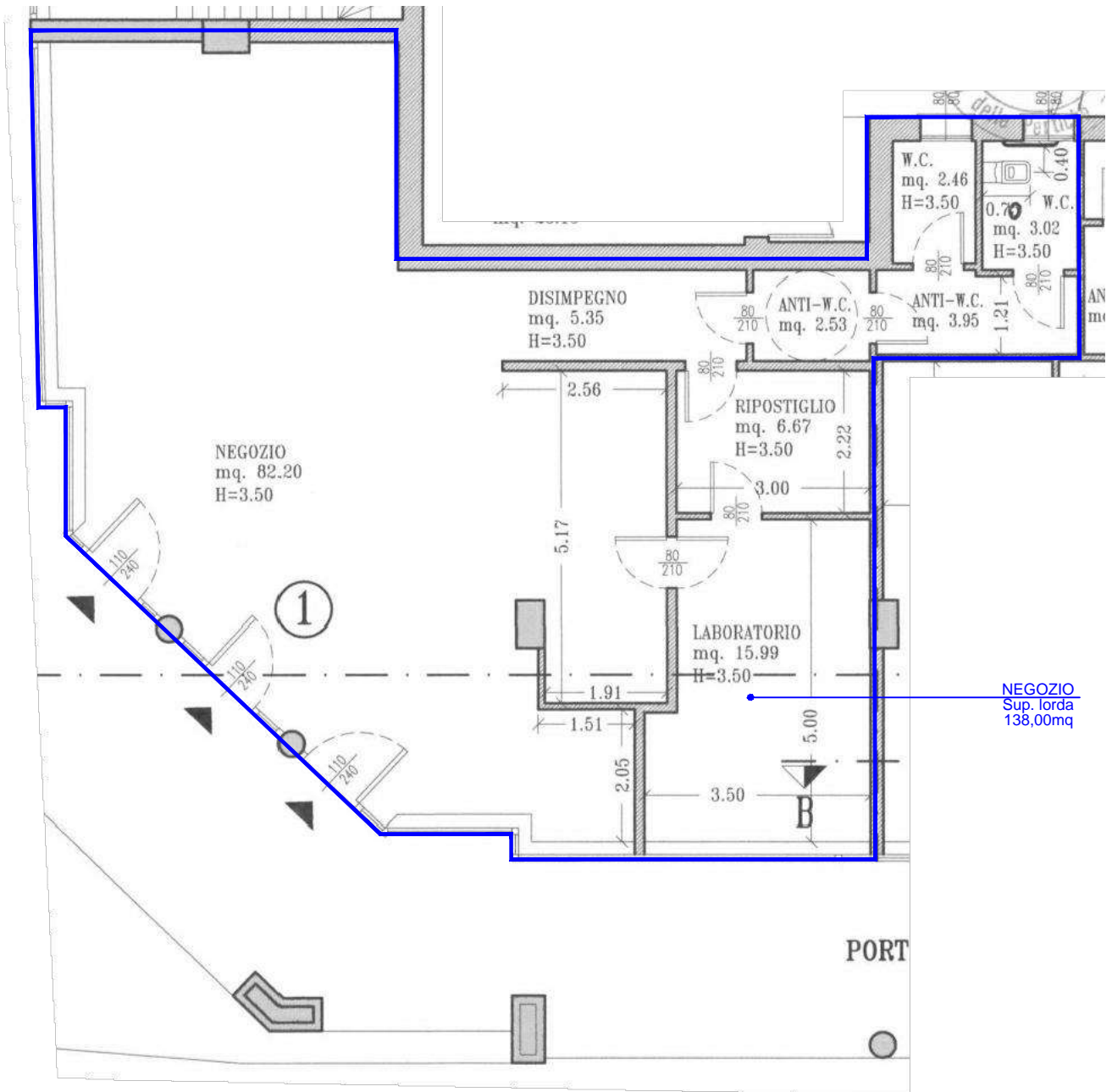
Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

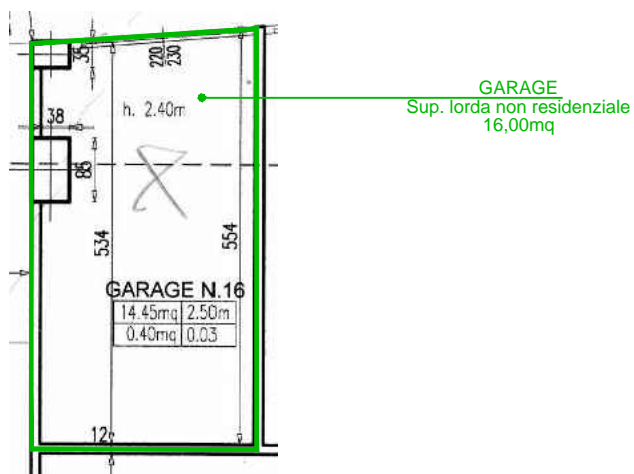
OCCUPAZIONE: Il negozio (sub. 91) risulta occupato in virtù di "Contratto di locazione commerciale", stipulato in data 06.02.2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 002878 serie 3T in data 21.02.2023. La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 01.02.2023 e scadenza al 31.01.2029.

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate
Immobili dotati di certificato di Agibilità
Assenza di opere abusive
Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE: € 128.000,00 (euro centoventottomila/00)



LOCALI PIANO TERRA



LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 9

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 10

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 10

PAGINA VUOTA

LOTTO 10

Prospetto riepilogativo

LOTTO 10

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 3
QUALITA':	Proprietà per l'intero di unità immobiliare a destinazione commerciale fronte strada di 64 mq commerciali, attualmente adibita a negozio di gastronomia, con laboratorio, servizi igienici e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato alle attività commerciali;
COMPOSIZIONE:	<u>Vani:</u> Negozio, laboratorio, magazzino, un servizio igienico, spogliatoio; <u>Superfici nette calpestabili del negozio:</u> 20 mq <u>Superfici nette calpestabili del laboratorio:</u> 18 mq <u>Superfici nette calpestabili dei locali di servizio:</u> 18 mq <u>Superfici nette calpestabili del posto auto:</u> 12 mq <u>Superficie commerciale:</u> 70 mq
DESCRIZIONE CATASTALE:	<i>Negozio</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 92 - cat. C/1 - cl. 4 - cons. 54 mq - sup. cat. 64 mq - rendita € 1.235,47 - via San Martino - P: T <i>Posto auto</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 70 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. cat. 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1 <i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 92-70):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; <u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;
CONFINI:	<i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica) <i>Confini del negozio (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 92):</i> nord: portico condominiale (sub. 9) sud: negozio di altra proprietà (sub. 14) ovest: scoperto condominiale (sub. 11) est: portico condominiale (sub. 9)

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 10

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 70):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 69)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 71)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 7.000.000,00
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 10

- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25691 R.G. / 17206 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7337/3897 del 31/07/2013

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD

1) Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 92

nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

Osservazioni:

L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 10;

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: [REDACTED]

A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD

1) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13

nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;

2) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16

nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

3) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;

4) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;

5) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;

6) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

7) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

8) Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 10

- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

Aut. emittente: Tribunale di PD - cf: [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente: [REDACTED]

A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 10

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 10

- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287** - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 10

- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

OCCUPAZIONE:

Il negozio (sub. 92) risulta occupato in virtù di "Contratto di locazione commerciale", stipulato in data 14.04.2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 0052728 serie 3S in data 19.04.2011. La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 01.05.2011 e scadenza al 30.04.2017, e si è rinnovato tacitamente ogni 4 anni, la prossima scadenza è prevista al 30.04.2025.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Disposizioni urbanistiche:

Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate

Immobili dotati di certificato di Agibilità

Assenza di opere abusive

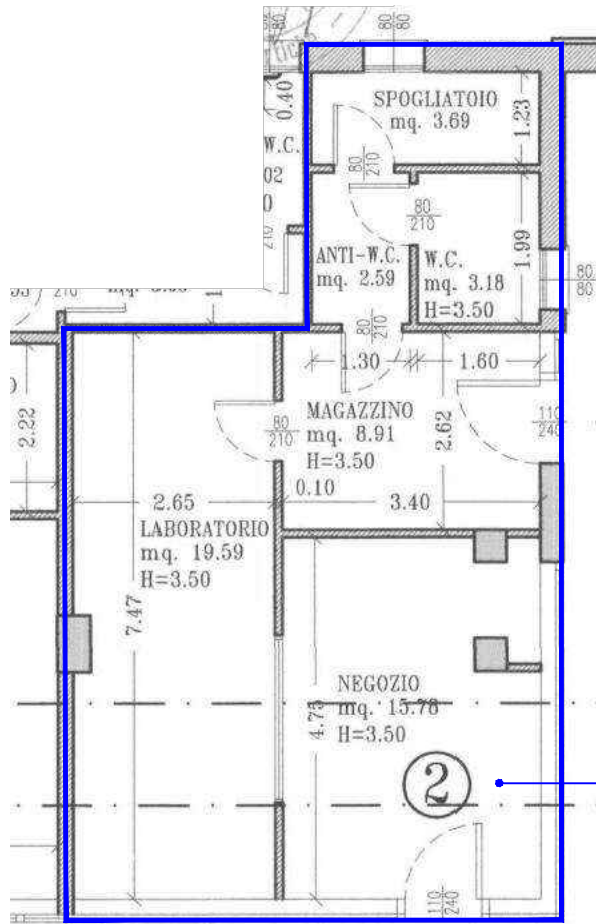
Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE:

€ 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

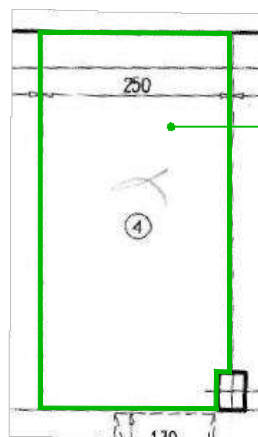


NEGOZIO
Sup. lorda
64,00mq

PORTICO AD USO PUBBLICO



LOCALI PIANO TERRA



POSTO AUTO
Sup. lorda non residenziale
12,00mq

LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 10

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 11

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

LOTTO 11

PAGINA VUOTA

LOTTO 11

Prospetto riepilogativo

LOTTO 11

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino n. 9
QUALITA':	Proprietà per l'intero di unità immobiliare a destinazione commerciale fronte strada di 86 mq commerciali, attualmente adattata ed adibita a centro estetico, con servizi igienici e posto auto coperto, il tutto in complesso condominiale con parcheggio scoperto riservato alle attività commerciali;
COMPOSIZIONE:	<u>Vani:</u> Ingresso e zona reception, cabine e solarium, servizio igienico; <u>Superfici nette calpestabili del negozio:</u> 70 mq <u>Superfici nette calpestabili del posto auto:</u> 12 mq <u>Superficie commerciale:</u> 92 mq
DESCRIZIONE CATASTALE:	<i>Negozio</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 16 - cat. C/1 - cl. 4 - cons. 71 mq - sup. cat. 82 mq - rendita € 1.892,09 - via San Martino - P: T <i>Posto auto</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 74 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 12 mq - sup. cat. 13 mq - rendita € 21,69 - via San Martino - P: S1 <i>Il fabbricato sorge su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 16-74):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; <u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;
CONFINI:	<i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica) <i>Confini del negozio (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 16):</i> nord: negozio di altra proprietà (sub. 17) e vano scala condominiale (sub. 8) sud: portico condominiale (sub. 9) ovest: scoperto condominiale (sub. 11) est: portico condominiale (sub. 9)

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 11

Confini del posto auto (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 74):

nord: posto auto di altra proprietà (sub. 73)
sud: posto auto di altra proprietà (sub. 75)
ovest: ---
est: corsia di manovra condominiale (sub. 87)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839;

Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;

COMPROPRIETARI:

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: [REDACTED] di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario **Totale: € 7.000.000,00**
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- **L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;**
- **L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;**

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 11

- Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della** [REDACTED]
- Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 25689 R.G. / 17204 R.P. del 08/08/2013: Cessione di Fitti

Notaio: [REDACTED] di Vigodarzere PD - rep. 7335/3895 del 31/07/2013
Specie/ Descrizione: Atto tra vivi / Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cessionario
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di cedente
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;

Osservazioni:

L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde ad immobile oggetto della presente procedura al LOTTO 11

2) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. di PD - cf [REDACTED] - rep. 3750 del 11/07/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [REDACTED]
A favore: - [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;

LOTTO 11

- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

Aut. emittente: Tribunale di PD - cf. [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023
Specie: Atto giudiziario
Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale
Richiedente: [REDACTED] di Montegrotto Terme PD
A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27
A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 11

relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Beni colpiti:

Unità negoziale n. 1

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 11

- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 42) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973** - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974** - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980** - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981** - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071** - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072** - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073** - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436** - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468** - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470** - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516** - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) **Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774** - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138** - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139** - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242** - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250** - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269** - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270** - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273** - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274** - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275** - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278** - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280** - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) **Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282** - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 11

- 67) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 928 - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1957 - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1960 - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

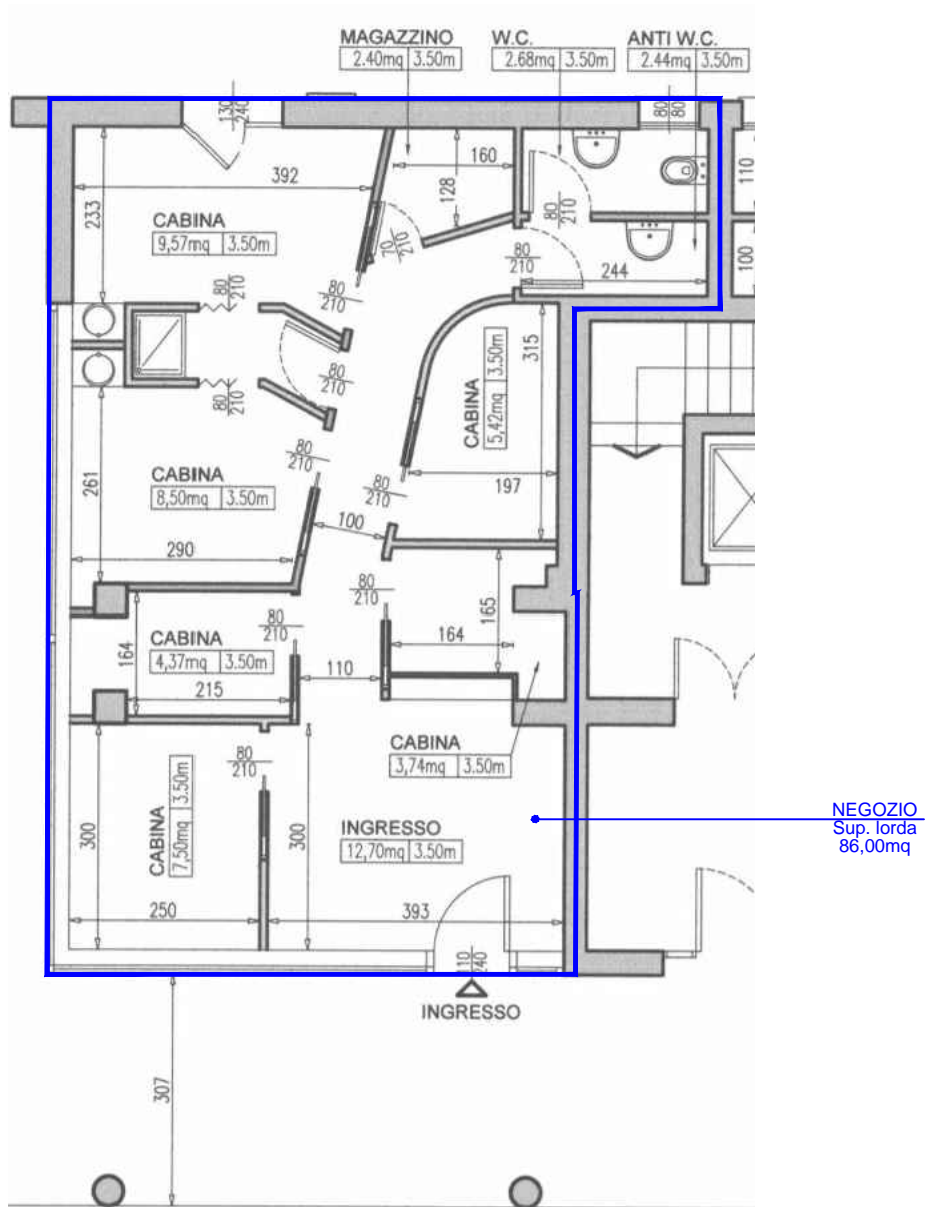
Osservazioni:

- *Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;*
- *Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura*
- *Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;*

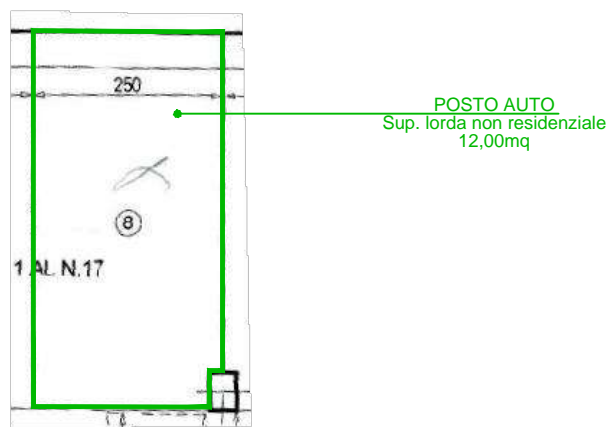
OCCUPAZIONE: Il negozio (sub. 16) risulta occupato in virtù di "Contratto di locazione commerciale", stipulato in data 09.06.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 006926 serie 3T in data 24.06.2020. La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 01.06.2020 e scadenza al 30.05.2026.

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate
Immobili dotati di certificato di Agibilità
Assenza di opere abusive
Immobili non dotati di APE

PREZZO BASE: € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)



LOCALI PIANO TERRA



LOCALI PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA
LOTTO 11

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile e fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]
Curatore dott. [REDACTED]

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. 115/23

[REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 12

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 12

PAGINA VUOTA

LOTTO 12

Prospetto riepilogativo

LOTTO 12

DIRITTO VENDUTO:	proprietà per 1/1
UBICAZIONE:	Comune di Vigodarzere PD, via San Martino
QUALITA':	Proprietà per l'intero di terreno destinato a marciapiede pubblico e a sede stradale ad uso pubblico;
COMPOSIZIONE:	mapp. 2594 sub. 13 - sup. 105 mq (area urbana);
DESCRIZIONE CATASTALE:	<i>Area urbana - Allargamento stradale</i> <u>Catasto Fabbricati</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - sub. 13 - cat. F/1 - cons. 105 mq - via San Martino - P: T <i>L'immobile ricade su area così censita:</i> <u>Catasto Terreni</u> - Comune di Vigodarzere (PD) Fg. 20 - part. 2594 - ENTE URBANO - sup. 20 are 01 ca
ULTIME VARIAZIONI CATASTALI:	<i>Catasto Fabbricati (part. 2594 sub. 13):</i> <u>Situazione dell'immobile:</u> VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 133/2015); <u>Situazione degli intestati:</u> Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale NOT D ████████ Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 284199 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1521 registrato in data 29/01/2010 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6239.1/2010 - Pratica n. PD0114392 in atti dal 27/04/2010;
CONFINI:	<i>Confini del lotto (C.T. fg. 20 part. 2594):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: part. 2910-1027-1959 (lotto edificato di altra proprietà) est: via San Martino (strada pubblica) <i>Confini dell'area urbana (C.F. fg. 20 part. 2594 sub. 13):</i> nord: part. 1937 (lotto edificato di altra proprietà) sud: via Roma (strada pubblica) ovest: via San Martino (strada pubblica) est: portico condominiale (sub. 9)
PROVENIENZA:	<u>Atto di compravendita</u> , redatto dal notaio ████████, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.08.2004, rep.n. 82220 racc. 14021, registrato a Padova 2 il 06.08.2004 al n. 9702 serie 1T e trascritto in data 09.08.2004 ai nn. 38691/22839; <u>Atto di Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata</u> , redatto dal notaio ████████ o ████████ all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.01.2010, rep.n. 284199 racc. 36504, registrato a Padova il 29.01.2010 al n. 1521 serie 1T e trascritto in data 01.02.2010 ai nn. 3732/2262;
COMPROPRIETARI:	Nessuno

Giudice: dott.ssa ████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 12

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 2506 R.G. / 520 R.P. del 20/01/2005: Ipoteca volontaria

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: ██████████ di Padova - rep.n. 83146/14436 del 17/01/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 7.000.000,00
A favore: - ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario
A carico: - ██████████ sede in ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Vigodarzere PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 9 - part. 356 - sub. 3**
nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Roma - P: T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 20 - part. 319**
nat: EU Ente urbano - cons. 20 are 1 centiare;

Osservazioni:

- ***L'immobile n. 1 corrisponde al fabbricato all'epoca esistente sul terreno su cui la ditta sottoposta a liquidazione giudiziale ha edificato l'immobile in sono situati gli immobili oggetto della presente procedura previa demolizione del preesistente;***
- ***L'immobile n. 2 corrisponde al terreno su cui sorgeva l'immobile n.1 e dove ora sorge il complesso in cui sono situati gli immobili oggetto della presente procedura;***

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune ANNOTAZIONI:

- o Restrizione di beni del 25.07.2006 nn. 42461/8121
- o Riduzione di somma del 23.10.2007 nn. 55316/13025
- o Erogazione parziale del 23.10.2007 nn. 55317/13026
- o Frazionamento in quota del 23.10.2007 nn. 55318/13027
- o **Restrizione di beni del 23.10.2007 nn. 55319/13028 relativamente ai sub 70, 72, 73, 74, 81 e 82, ferma sui restanti mappali**
- o Restrizione di beni del 05.06.2008 nn. 24770/4864
- o Restrizione di beni del 28.05.2009 nn. 20258/4239
- o Restrizione di beni del 24.06.2009 nn. 23974/5001
- o Restrizione di beni del 04.08.2009 nn. 30801/6256
- o Restrizione di beni del 10.12.2010 nn. 47578/8856
- o **Cessione dell'ipoteca del 05.05.2017 nn. 16490/3227 a favore di della ██████████**
- o Riduzione di somma del 12.05.2017 nn. 17572/3464
- o Riduzione di somma del 19.12.2019 nn. 50775/9032

Alla iscrizione di cui sopra sono seguite alcune COMUNICAZIONI:

- o Comunicazione n. 1453 del 05/03/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- o Comunicazione n. 2784 del 31/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- o Comunicazione n. 5217 del 16/10/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

LOTTO 12

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 28328 R.G. / 20160 R.P. del 26/07/2023: Verbale di pignoramento

- Pubblico ufficiale:* Uff.Giud. di PD - cf: ██████████ - rep. 3750 del 11/07/2023
- Specie:* Atto esecutivo o cautelare
- Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili
- Richiedente:* A ██████████
- A favore:* - ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
- A carico:* - ██████████ sede in ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
- Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Vigodarzere PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
 - 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
 - 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
 - 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
 - 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
 - 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
 - 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
 - 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
 - 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
 - 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
 - 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
 - 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
 - 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
 - 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
 - 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
 - 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
 - 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
 - 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
 - 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
 - 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
 - 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
 - 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
 - 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**

Giudice: dott.ssa ██████████

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 12

- nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

2) **Trascrizione ai nn. 12067 R.G. / 8556 R.P. del 03/04/2024: Atto giudiziario**

Aut. emittente: Tribunale di PD - cf: [REDACTED] - rep. 115/2023 del 05/10/2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente: [REDACTED]

A favore: - **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società** [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

A carico: - [REDACTED] sede in [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 9/27

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1**

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 13**
nat: F1 Area urbana - cons. 105 mq - via San Martino - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 16**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 71 mq - via San Martino 9 - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 20**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via San Martino 114 - P: 1;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 23**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 5) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 24**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via San Martino 114 - P: 2;
- 6) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 35**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 7) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 36**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 8) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 37**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 9) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 38**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via San Martino 11 - P: 2;
- 10) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 40**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via San Martino 11 - P: 2-3;
- 11) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 41**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 21 mq - via San Martino - P: S1;
- 12) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 45**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 20 mq - via San Martino - P: S1;
- 13) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 46**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via San Martino - P: S1;
- 14) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 49**

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 12

- nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 15) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 56**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 24 mq - via San Martino - P: S1;
- 16) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 58**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 14 mq - via San Martino - P: S1;
- 17) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 62**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 18) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 63**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 43 mq - via San Martino - P: S1;
- 19) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 65**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via San Martino - P: S1;
- 20) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 70**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 21) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 72**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 22) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 73**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 23) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 74**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 24) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 81**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 12 mq - via San Martino - P: S1;
- 25) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 82**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 18 mq - via San Martino - P: S1;
- 26) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 91**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 115 mq - via San Martino - P: T;
- 27) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 92**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 54 mq - via San Martino - P: T;
- 28) **Catasto Fabbricati - Fig. 20 - part. 2594 - sub. 93**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 66 mq - via San Martino - P: S1;
- 29) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 1**
nat: C1 negozi e botteghe - cons. 191 mq - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 30) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 2**
nat: D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - viale del lavoro 67 - P: T;
- 31) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - viale del lavoro - P: T;
- 32) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 8**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 15 vani - viale dell'Industria 31 - P: 1;
- 33) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 9**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - viale dell'Industria 31 - P: T-1;
- 34) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 6**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria 29 - P: T;
- 35) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 10**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T-1;
- 36) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 11**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria P: T;
- 37) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 752 - sub. 12**
nat: E Ente comune - viale dell'Industria - P: T;
- 38) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 50**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - via Emilio Alessandrini - P: T;
- 39) **Catasto Fabbricati - Fig. 19 - part. 2123 - sub. 60**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 15 mq - via E. Alessandrini - P: S1;

Comune di Comune di Padova PD

- 40) **Catasto Terreni - Fig. 15 - part. 31** - nat: T Terreno - cons. 03 are 40 ca;

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 41) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 384** - nat: T Terreno - cons. 46 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 12

- 42) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 973 - nat: T Terreno - cons. 18 are 62 ca;
- 43) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 974 - nat: T Terreno - cons. 02 are 64 ca;
- 44) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 980 - nat: T Terreno - cons. 04 are 76 ca;
- 45) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 981 - nat: T Terreno - cons. 05 are 54 ca;
- 46) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1071 - nat: T Terreno - cons. 03 are 65 ca;
- 47) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1072 - nat: T Terreno - cons. 01 are 83 ca;
- 48) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1073 - nat: T Terreno - cons. 01 are 48 ca;
- 49) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 436 - nat: T Terreno - cons. 87 ca;
- 50) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 468 - nat: T Terreno - cons. 19 ca;
- 51) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 470 - nat: T Terreno - cons. 26 ca;
- 52) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 516 - nat: T Terreno - cons. 02 are 30 ca;
- 53) Catasto Terreni - Fig. 2 - part. 774 - nat: T Terreno - cons. 01 are 75 ca;
- 54) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 138 - nat: T Terreno - cons. 15 are 50 ca;
- 55) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 139 - nat: T Terreno - cons. 14 are 74 ca;
- 56) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 242 - nat: T Terreno - cons. 06 are 40 ca;
- 57) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 250 - nat: T Terreno - cons. 20 are 70 ca;
- 58) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 269 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 59) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 270 - nat: T Terreno - cons. 01 are;
- 60) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 272 - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 61) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 273 - nat: T Terreno - cons. 35 ca;
- 62) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 274 - nat: T Terreno - cons. 01 are 55 ca;
- 63) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 275 - nat: T Terreno - cons. 50 ca;
- 64) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 278 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 65) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 280 - nat: T Terreno - cons. 60 ca;
- 66) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 282 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 67) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 286 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 68) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 287 - nat: T Terreno - cons. 07 are 05 ca;
- 69) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 288 - nat: T Terreno - cons. 06 are 80 ca;
- 70) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 289 - nat: T Terreno - cons. 01 are 10 ca;
- 71) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 293 - nat: T Terreno - cons. 02 are 45 ca;
- 72) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 306 - nat: T Terreno - cons. 05 are 20 ca;
- 73) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 307 - nat: T Terreno - cons. 20 ca;
- 74) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 311 - nat: T Terreno - cons. 01 are 20 ca;
- 75) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 734 - nat: T Terreno - cons. 17 are 44 ca;
- 76) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 736 - nat: T Terreno - cons. 46 ca;
- 77) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 738 - nat: T Terreno - cons. 16 ca;
- 78) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 740 - nat: T Terreno - cons. 9 ca;
- 79) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 743 - nat: T Terreno - cons. 95 ca;
- 80) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 745 - nat: T Terreno - cons. 01 are 39 ca;
- 81) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 747 - nat: T Terreno - cons. 38 ca;
- 82) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 755 - nat: T Terreno - cons. 06 are 28 ca;
- 83) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 758 - nat: T Terreno - cons. 6 ca;
- 84) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 505 - nat: T Terreno - cons. 83 ca;
- 85) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 727 - nat: T Terreno - cons. 52 ca;
- 86) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1865 - nat: T Terreno - cons. 7 ca;
- 87) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1866 - nat: T Terreno - cons. 10 ca;
- 88) Catasto Terreni - Fig. 19 - part. 1965 - nat: T Terreno - cons. 58 ca;
- 89) Catasto Terreni - Fig. 20 - part. 2499 - nat: T Terreno - cons. 30 ca;

Unità negoziale n. 2

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 268 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 2) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 284 - nat: T Terreno - cons. 40 ca;
- 3) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 285 - nat: T Terreno - cons. 02 are 10 ca;
- 4) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 294 - nat: T Terreno - cons. 01 are 60 ca;
- 5) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 305 - nat: T Terreno - cons. 02 are 20 ca;
- 6) Catasto Terreni - Fig. 4 - part. 754 - nat: T Terreno - cons. 31 ca;

Giudice: dott.ssa [REDACTED]

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

LOTTO 12

Unità negoziale n. 3

Comune di Comune di Vigodarzere PD

- 1) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 928** - nat: T Terreno - cons. 15 ca;
- 2) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1957** - nat: T Terreno - cons. 04 are 07 ca;
- 3) **Catasto Terreni - Fg. 19 - part. 1960** - nat: T Terreno - cons. 85 ca;

Osservazioni:

- ***Gli immobili dal n. 1 al n. 28 all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura;***
- ***Gli immobili dal n. 29 al n. 89 all'unità negoziale n. 1 sono estranei alla presente procedura***
- ***Gli immobili all'unità negoziale n. 2 e 3 sono estranei alla presente procedura;***

OCCUPAZIONE: Immobiliare destinato ed utilizzato a marciapiede pubblico e a sede stradale ad uso pubblico

REGOLARITA' EDILIZIA: Disposizioni urbanistiche:
Z.T.O. B\1 n. 11 - Residenziale: Parti del territorio totalmente o quasi totalmente edificate
Assenza di opere abusive ai sensi della L. 47/85

PREZZO BASE: ***Si ritiene che l'immobile in oggetto abbia un valore di mercato stimabile pari a zero e che non esistano presupposti ragionevoli per disporre la vendita.***

ALLEGATO A

Quesito

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione I Civile

* * *

Liquidazione Giudiziale nei confronti di [REDACTED] – n. 115/2023

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

QUESITO PER LA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti ex art. 567 c.p.c. acquisiti dal curatore e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed agli eventuali comproprietari, concordando con costoro le modalità di accesso;

descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di liquidazione giudiziale); precisi gli 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.;
- c. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni 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;

d. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

e. 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;

f. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;

g. in caso di opere abusive, effettui 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'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili da liquidare 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;

h. 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 stima, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene;

i. il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa.

B. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato.

D. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l) e depositare la relazione di stima nel termine assegnato dal curatore.

L'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'accesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di viaggio all'interno del Comune di Padova. L'esperto può avvalersi di collaboratori di fiducia: in

assenza di autorizzazione del giudice delegato il compenso di costoro sarà ad esclusivo carico dello stesso Stimatore.

*