

ARCHIVIO

PREMESSA

Con decreto del 10/05/2023 l'illustrissimo G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo ha nominato il sottoscritto Geom. Pietro Zonato con Studio in Abano Terme (PD) iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 2750, Consulente Tecnico d' Ufficio per la stima dei beni immobili compresi nella suddetta procedura, il quale ha accettato con giuramento di rito di procedere alla conseguente relazione avente in assegnazione i seguenti quesiti:

“L'esperto, considerato il crescente numero di definizioni anticipate delle procedure esecutive nella forma della conversione del pignoramento ovvero direttamente con rinuncia all'esecuzione, al fine di evitare costi ed attività inutili attenderà la comunicazione da parte del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali e chiedere il versamento del fondo spese.

L'esperto quindi:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di

CIVILIA

fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, 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;

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

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (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, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella

ARCHIVIO

certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

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

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati 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;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla



ARCHIVIO

data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: 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 (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 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 sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- Il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;



- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. 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 immobiliare 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 tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. 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).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso 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 trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione “

INTRODUZIONE

Considerato il compito assegnato, esaminati gli atti e i documenti procedurali, identificati i beni immobili pignorati, eseguiti i contatti di rito, compiute tutte le necessarie verifiche presso gli Uffici Provinciali Del Territorio - Catasto e Pubblicità Immobiliare – U.T.C. Comunali, eseguiti tutti i necessari accertamenti e sopralluoghi, i rilievi fotografici ed ogni altra attività ritenuta utile all'espletamento dell'incarico stesso, il Sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre con la presente relazione i risultati delle proprie

indagini tecnico analitiche e relative stime dei valori circa i beni in disponibilità della procedura.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Esame e riporto relazione notarile

Si ritiene opportuno esporre in primis il testo completo della relazione notarile, comprendente l'intero compendio immobiliare sottoposto alla procedura:

* Procedura esecutiva a carico di:

* [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice_fiscale [REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 10/02/2023 Numero di repertorio 404 notificato da UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PADOVA trascritto il 01/03/2023 ai nn. 7009/4921 a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] sui seguenti immobili:

* [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su laboratorio per arti e mestieri in CADONEGHE (PD)

Foglio 10 Particella 159 Subalterno 3 Natura C3

* [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su magazzinoe locali di deposito in CADONEGHE (PD)

Foglio 10 Particella 159 Subalterno 4 Natura C2

* [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo civile in CADONEGHE (PD) Foglio

10 Particella 159 Subalterno 5 Natura A2

* [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo civile in CADONEGHE (PD) Foglio

10 Particella 159 Subalterno 6 Natura A2

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, Iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova- Territorio

- Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 01/03/2023, si rilevano le seguenti formalità:

*A [REDACTED] e [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili Cadoneghe Foglio 10 Particella 159 Sub. 3 Particella 159 Sub. 4 Particella 159 Sub. 5 Particella 159 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 04/09/2008 Numero di repertorio 7517/3594 Notaio MARTINI ANDREA Sede VICENZA trascritto il 22/09/2008 nn. 41090/24194 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a PADOVA Codice fiscale [REDACTED]

* A [REDACTED] la quota di intera piena proprietà dell'area sulla quale gli immobili sono stati edificati è pervenuta per atto di compravendita del 20/12/1984 Rep.43621 Not.La Rosa Salvatore trascritto il 15/01/1985 nn. 1056/858 è per atto di compravendita del 13/03/1967 Rep.6919 Not. La Rosa Salvatore trascritto il 03/04/1967 ai nn. 4678/3674.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 41091/9160 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/09/2008 Numero di



repertorio 7518/3595 Notaio MARTINI ANDREA Sede VICENZA A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]

Nata il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Debitori non datori: [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] Nato il [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

Capitale € 314.000,00 Totale € 565.200,00 Durata 30 anni 1 mesi

capitale € 314.000,00 Totale € 565.200,00 Durata 30anni 1 mesi

Grava su Cadoneghe Foglio 10 Particella 159 Sub. 3 Particella 159 Sub. 4 Particella 159

Sub. 5 Particella 159 Sub. 6

TRASCRIZIONE NN. 7009/4921 del 01/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 404 emesso da UFF.

GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Cadoneghe Foglio 10 Particella 159 Sub. 3 Particella 159 Sub. 4 Particella 159

Sub. 5 Particella 159 Sub. 6

La sottoscritta dott.ssa Giulia Barbagallo



CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 01/03/2023, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 3 Natura C3
Classe 2 Consistenza 235 mq Totale: 237 mq Totale escluse aree scoperte 237 mq
Rendita catastale Euro 436,92 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33

Piano T in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice
fiscale [REDACTED] proprietà 1/2, [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1989

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/05/1987 in atti dal 05/09/1990
(n. 12041/1987)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 4 Natura C2
Classe 3 Consistenza 48 mq Totale: 48 mq Totale escluse aree scoperte 48 mq Rendita
catastale Euro 81,81 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T

in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED] proprietà 1/2, [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1989

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/05/1987 in atti dal 05/09/1990
(n. 12041/1987)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 5 Natura A2
Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 69 mq Totale escluse aree scoperte 69 mq Rendita
catastale Euro 340,86 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T

in ditta a: [redacted] Nato il [redacted] in [redacted] Codice fiscale
[redacted] proprietà 1/2, [redacted] Nata il [redacted] in [redacted]
[redacted] Codice fiscale [redacted] proprietà 1/2

Dati derivanti da: DIVISIONE del 25/07/2002 in atti dal 25/07/2002 (n.0094 10/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2019 in atti dal 06/11/2019
(n.172179/2019)

Dati derivanti da: DIVISIONE del 23/07/2002 Pratica n. 223044 in atti dal 25/07/2002
DIVISIONE (n. 9410.1/2002) - Annotazioni:

Firmato Da: GIULIA BARBAGALLO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO
QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 2be1

Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2003 Pratica n. 227964 in
atti dal 25/07/2003 VARIAZIONE DI

CLASSAMENTO (n. 10430.1/2003) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 6 Natura A2
Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte 88 mq Rendita
catastale Euro 426,08 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33

in ditta a: [redacted] Nato il [redacted] in [redacted] Codice fiscale
[redacted] proprietà 1/2, [redacted] Nata il [redacted] in [redacted]
[redacted] Codice fiscale [redacted] proprietà 1/2



Dati derivanti da: DIVISIONE del 25/07/2002 in atti dal 25/07/2002 (n.0094 10/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2019 in atti dal 06/11/2019 (n.172180/2019)

Dati derivanti da: DIVISIONE del 25/07/2002 Pratica n. 223044 in atti dal 25/07/2002 DIVISIONE (n. 9410.1/2002) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2003 Pratica n. 227964 in atti dal 25/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10430.1/2003) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015"

SVOLGIMENTO

Esposizione della relazione con contenuti redatti in riferimento ai quesiti posti al CTU di cui al verbale di giuramento, in quanto sussistenti.

Riferimento incarico Capitolo A - lettera a

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un compendio immobiliare composto da area di sedime e pertinenza e fabbricati disposti in posizione accostata e sovrapposta.

L'area di forma rettangolare, risulta collocata in posizione prolungata ortogonale e dispone di accesso comune con altre proprietà sulla Via Zangrossi in contrada Bagnoli, distante circa tre chilometri dal capoluogo Cadoneghe (PD).

Il contesto ubicativo risulta interessante sotto l'aspetto commerciale anche per il vicino accesso alla importante via di comunicazione denominata Strada Regionale SR308.

confini:

Dalla denuncia Tipo Mappale n 006365 del 12/03/86 si deduce che l'area di sedime e pertinenza confina a Nord con accesso strada comunale Via Zangrossi, a Est con Mappale

ARUBAPEC S.P.A. 15/04/2024



111 Proprietà [REDACTED] a Sud con Mappale 106 Proprietà [REDACTED] e a Ovest con mappale 32 e 159 Proprietà [REDACTED].

Immobili pignorati

L'elenco dei beni compresi nella procedura risultano così censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cadoneghe (PD):

1) - Immobile a destinazione laboratorio di arti e mestieri,

Catasto fabbricati Comune di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 3
 Categoria C3 Classe 2 Consistenza 235 mq Totale: 237 mq Totale escluse aree scoperte
 237 mq Rendita catastale Euro 436,92 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T - in ditta a:
 [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale
 [REDACTED] proprietà 1/2, [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED]
 [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/2;

2) - Immobile a destinazione magazzino,

Catasto fabbricati Comune di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 4
 Categoria C2 Classe 3 Consistenza 48 mq Totale: 48 mq Totale escluse aree scoperte 48
 mq Rendita catastale Euro 81,81 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T - in ditta a: [REDACTED]
 [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale
 [REDACTED] proprietà 1/2, [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED]
 [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/2;

3) - Immobile a destinazione abitazione,

Catasto fabbricati Comune di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 5
 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 69 mq Totale escluse aree scoperte 69
 mq Rendita catastale Euro 340,86 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T - in ditta a: [REDACTED]
 [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale

PAGATO 08 FEB 2018



██████████ proprietà 1/2, ██████████ Nata il ██████████ In ██████████
 ██████████ Codice fiscale ██████████ proprietà 1/2;

4) - Immobile a destinazione abitazione,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 6 Categoria
 A2 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte 88 mq Rendita
 catastale Euro 426,08 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T - in ditta a: ██████████ Nato
 il ██████████ in ██████████ Codice fiscale ██████████
 proprietà 1/2, ██████████ Nata il ██████████ In ██████████ Codice fiscale
 ██████████ proprietà 1/2.

Osservazione dello stato dei luoghi, composizione dei beni e stato delle opere

Le indagini eseguite sullo stato dei luoghi, con limitazioni parziali per alcuni vani abitativi
 in quanto occupati da persone, il confronto delle stesse con i più recenti atti progettuali
 e catastali, attestano le seguenti risultanze per gli immobili esaminati:

Descrizione dell'edificato, dei materiali, delle finiture e degli impianti

Composizione dei beni

L'edificato complessivo risulta derivante da un impianto abitativo rurale ante 1967 e da
 vari interventi successivi di ristrutturazione e ampliamento a formare un complesso
 architettonico semplice ed essenziale, con fabbricazione generale accostata in linea,
 avente volumetria di destinazione terziaria ad un piano e volumetria residenziale in
 sovrapposizione a due piani.

Fabbricato a destinazione commerciale e terziaria (Sub. 3 e Sub 4)

Composizione dei vani

Trattasi di n. 2 unità immobiliari delle quali la principale destinata a Laboratorio e uffici
 e l'altra destinata ad uso misti Garage/magazzino. Quest'ultima unità difetta di
 aggiornamento di categoria catastale.



Materiali e condizioni strutturali

In generale i materiali risultano di qualità media, con vetustà risalente all'epoca della edificazione.

Le strutture portanti sono realizzate in calcestruzzo armato e laterizio; pareti esterne / interne in laterizio intonacato;

Al momento del sopralluogo l'edificato appare in buone condizioni strutturali, (escludendo eventuali effetti sismici sui fabbricati, che tuttavia in loco sono classificati dal 2022 , Zona 3 – Sismicità bassa).

Condizioni di conservazione e manutenzione

L'edificato a destinazione commerciale e terziaria appare in condizioni di scarsa conservazione e manutenzione.

Fabbricato a destinazione abitativa (sub 5 e sub 6)Composizione dei vani

L'unità immobiliare del piano terra si compone dei vani Ingresso, Soggiorno, Cucina , Bagno con disimpegno e Camera.

L'unità del piano primo si compone da ingresso con vano scala, Cottura con poggiole, Soggiorno, Camera, Bagno con disimpegno e Camera.

Materiali e Condizioni strutturali

In generale i materiali risultano di qualità media, con vetustà risalente all'epoca dell'edificazione.

Le strutture portanti risultano realizzate in calcestruzzo armato e laterizio; solai in laterocemento; pareti esterne / interne in laterizio intonacato.

Al momento del sopralluogo l'edificato appare in buone condizioni strutturali, (escludendo eventuali effetti sismici sui fabbricati, che tuttavia in loco sono classificati dal 2022 , Zona 3 – Sismicità bassa).



Condizioni di conservazione e manutenzione

Il complesso esaminato, in generale appare in condizioni di scarsa conservazione e manutenzione.

Impianti elettrici, idrici

I vani esaminati dispongono di impianti risalenti all'epoca di realizzazione delle opere edilizie.

Impianti di climatizzazione

I vani dell'unità a destinazione artigianale dispongono di impianto di climatizzazione a condotte d'aria; I vani delle unità a destinazione abitativa dispongono di impianto di climatizzazione invernale tradizionale con caldaia e radiatori.

Chiusure

Gli infissi esterni ed interni dei vari vani esaminati risultano di qualità media, con vetustà risalente all'epoca dell'edificazione.

Riferimento incarico, Capitolo A - lettera b

CORRISPONDENZA DEI BENI PIGNORATI

Il confronto degli elementi identificativi riportati negli atti di procedura, negli atti catastali reperiti e dall'osservazione dello stato dei luoghi risultano corrispondenti.

Riferimento incarico, capitolo A - lettera c

SITUAZIONE OCCUPATIVA E POSSESSORIA

A seguito del sopralluogo eseguito in data 08/06/2023 è emerso che gli occupanti degli immobili risultano i signori: [redacted] identificato mediante [redacted]
[redacted] di nazionalità [redacted] identificata mediante [redacted]
[redacted] di nazionalità [redacted] di nazionalità [redacted] identificata
mediante [redacted]



Dalle informazioni reperite nei contratti di locazione in corso gli immobili risultano occupati per lo svolgimento di attività artigianali nel settore delle calzature e ad uso abitativo, dai soggetti individuati e dalle rispettive famiglie.

Immobili a destinazione terziaria e commerciale:

1) - Immobile a destinazione laboratorio di arti e mestieri,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 3

2) - Immobile a destinazione magazzino,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 4

Contratto di locazione Registrato a Padova il 28/02/2023 al n.3348 serie 3T - RII telematico id: T5223T003348000EE.

Locatori S.ra [redacted] nata in [redacted]. Il [redacted] residente in [redacted]

[redacted] Codice Fiscale [redacted] e [redacted] nato [redacted]

[redacted]. Il [redacted] Codice fiscale [redacted]

Conduttore Sig. [redacted] titolare dell'impresa [redacted] con sede a [redacted]

[redacted] in Via [redacted] Codice Fiscale [redacted] e P. Iva

[redacted] Codice Fiscale [redacted].

Locazione con durata di 6 anni rinnovabili con decorrenza 01/02/2023, canone annuo 8.600,00.

Immobili a destinazione abitativa:

3) - Immobile ad uso appartamento,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 5

4) - Immobile ad uso appartamento,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 6

Contratto Registrato a Padova il 28/02/2023 al n.3348 - RII telematico id: T5223T003488000PG



Locatore S.ra [REDACTED] nata in [REDACTED]. Il [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

Conduttore Signor [REDACTED], nata a [REDACTED]. Il [REDACTED] e
residente a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

Locazione con durata di 4 anni rinnovabili con decorrenza 01/02/2023, canone annuo
10.800,00.

Riferimento incarico, capitolo A - lettera e

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Dall'esame degli atti reperiti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 41091/9160 del 22/09/2008 Ipoteca Volontaria nascente da concessione
a garanzia di mutuo fondiario del 04/09/2008 numero di repertorio 7518/3595 notaio

Martini Andrea sede Vicenza a favore di [REDACTED] sede [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED] e codice fiscale [REDACTED]

debitori non datori: [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 314.000,00 totale € 565.200,00

durata 30 anni 1 mesi capitale € 314.000,00 totale € 565.200,00 durata 30anni 1 mesi

grava su Cadoneghe foglio 10 particella 159 sub. 3 particella 159 sub. 4 particella 159
sub. 5 particella 159 sub. 6

Trascrizione nn. 7009/4921 del 01/03/2023 nascente da verbale di pignoramento
immobili del 10/02/2023 numero di repertorio 404 emesso da Uff. Giud. Unep presso il

Tribunale di Padova sede Padova a favore di [REDACTED]



sede [redacted] codice fiscale [redacted] richiedente: [redacted].

[redacted],
contro [redacted] nata il [redacted] in [redacted] codice fiscale
[redacted], [redacted] nato il [redacted] in [redacted] codice
fiscale [redacted] grava su Cadoneghe foglio 10 particella 159 sub. 3 particella
159 sub. 4 particella 159 sub. 5 particella 159 sub. 6

Riferimento incarico Capitolo A - lettera f

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CENSUARIA

Dall'esame degli atti comunali pervenuti, i beni compresi nella presente procedura risultano edificati in conformità dei seguenti documenti concessori:

- Licenza n. 08/1967 - Costruzione laboratorio di cui;
- Concessione in Sanatoria del 01/04/1986, concessa con n. c/565 in data 03/04/1992 - Ampliamento e ristrutturazione laboratorio e edificio residenziale regolarizzato;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 3422/86 in data 03/04/1992;
- Cila presentata in data 08/05/1998 - Realizzazione di opere e vani interni di cui alla;
- Concessione Edilizia n. 22 del 18/04/2002 - Ristrutturazione porzione di fabbricato residenziale e mutamento di destinazione parziale di vano magazzino;

Per quanto attiene quest'ultima concessione si rileva il conseguente mancato aggiornamento di categoria catastale del vano magazzino adiacente al laboratorio, da magazzino a misto magazzino e garage.

Prestazioni energetiche

Per i fabbricati soggetti alla normativa di cui ai decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 previsti dalla legge 90/2013, quali gli uffici e le abitazioni, in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica. In generale, per le unità immobiliari esaminate, si può affermare che i requisiti prestazionali energetici



attuali siano piuttosto ridotti, in quanto le opere incidenti sul consumo energetico quali: l'involucro, le chiusure, i ponti termici e la qualità gli impianti non appaiono riqualificati.

Riferimento incarico, capitolo A – quesito I

AZZONAMENTO URBANISTICO DEI BENI

Dal P.R.G. del Comune di Cadoneghe (PD), si evince che gli Immobili esaminati, risultano inseriti nell'azzonamento "NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO C1-1" .

Riferimento norme comunali NTO - Art. 27

Link Urbanistica Comune di Cadoneghe:

<https://mycity.s3.sbg.io.cloud.ovh.net/618180/1.1.2%20PIANO%20DEGLI%20INTERVENTI%20-%20Territorio%20Sud%201:5000.pdf>

VALUTAZIONE DEI BENI

Opportunità di vendita

Trattasi di un complesso immobiliare evidentemente realizzato in funzione delle esigenze proprie di una piccola impresa gestita a carattere familiare. Possiede un'unica e modesta area esterna di accesso e parcheggio di veicoli. Risulta composto da modeste entità immobiliari a destinazione laboratorio artigianale e magazzino e da entità immobiliari a destinazione abitativa.

Stante quanto affermato si ritiene che gli immobili esaminati possano usufruire delle migliori opportunità di mercato attraverso la vendita tramite Lotto Unico.

Criterio di valutazione adottato

Osservate, l'ubicazione, la tipologia, la vetustà, lo stato degli immobili e le possibilità commerciali attuali. Esaminate le fonti di valutazione pubbliche e specifiche indicate come da incarico, utili alla raccolta delle informazioni in riferimento ai prezzi di mercato praticati di recente per la compravendita di immobili simili in buone condizioni generali.

Applicati gli opportuni deprezzamenti dovuti alle condizioni di garanzia su vizi occulti,



allo stato di manutenzione e conservazione dei beni esaminati, alle spese necessarie per la eventuali regolarizzazioni urbanistiche e per eventuali rimozioni di opere abusive; nonché alla mancanza di conformità delle opere e degli impianti, Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno pervenire all'accertamento del valore commerciale dei beni compresi nel presente lotto e conseguentemente al valore della quota vendibile come segue:

Esposizione consistenze e valori dei beni

1) - Immobile a destinazione laboratorio di arti e mestieri,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 3 Categoria C3 Classe 2 Consistenza Totale: 237 mq ;

2) - Immobile a destinazione magazzino,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 4 Categoria C2 Classe 3 Consistenza Totale: 48 mq ;

3) - Immobile a destinazione abitativa,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 5 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 69 mq ;

4) - Immobile a destinazione abitativa,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 6 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 90 mq ;

Calcolo dei valori unitari di mercato

1) - Immobile a destinazione laboratorio, Foglio 10 Particella 159 Subalterno 3

Valore commerciale unitario beni simili, Euro 750,00 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 237

Valore di mercato del subalterno 3 Euro 177.750,00

2) - Immobile a destinazione magazzino, Foglio 10 Particella 159 Subalterno 4

Consistenza superficie catastale di circa m² 48



Valore commerciale unitario beni simili, Euro 650,00 /m²

Valore di mercato del subalterno 4 Euro 31.200,00

3) - Immobile a destinazione abitativa, Foglio 10 Particella 159 Subalterno 5

Valore commerciale unitario beni simili, Euro 900.00 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 69

Valore di mercato del subalterno 5 Euro 62.100,00

4) - Immobile a destinazione abitativa, Foglio 10 Particella 159 Subalterno 6

Valore commerciale unitario beni simili, Euro 900 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 90

Valore di mercato del subalterno 6 Euro 81.000,00

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DEI BENI ESAMINATI Euro 352.050,00

Applicazione delle seguenti somme in deprezzamento:

Garanzia per vizi occulti riduzione 15% Euro 52.807,50

Stato di manutenzione e conservazione 5% Euro 17.602,50

Spese di regolarizzazione di censimento catastale Euro 1.200,00

VALORE COMPLESSIVO DA APPLICARE IN RIDUZIONE Euro 71.601,00

VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE STIMATO DEI BENI Euro 280.400,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO, VENDIBILE DEL LOTTO A BASE D'ASTA,

EURO 280.000,00 (duecentoottantamilavirgolazerozero).

oo oo oo

DESCRIZIONI DI AGGIORNAMENTO, DISPOSIZIONI E QUESITI POSTI DAL G.D. IN

ULTIMA UDIENZA DEL 27/02/2024.

AGGIORNAMENTO DESCRIZIONE SITUAZIONE OCCUPATIVA E POSSESSORIA

Con riferimento ai contratti di locazione relativi ai beni pignorati menzionati al paragrafo denominato "SITUAZIONE OCCUPATIVA E POSSESSORIA", della perizia di stima vorrà



gentilmente il CTU specificare se detti contratti siano opponibili alla procedura e se il canone di locazione previsto sia congruo".

SVOLGIMENTO

IMMOBILI PIGNORATI A DESTINAZIONE TERZIARIA E COMMERCIALE

1) - Immobile a destinazione laboratorio di arti e mestieri, Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159, Subalterno 3, Classe 2, Consistenza 235 mq, Totale: 237 mq, Totale escluse aree scoperte 237 mq, Rendita catastale Euro 436,92.

2) - Immobile a destinazione magazzino, Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 4 Categoria C2 Classe 3 Consistenza 48 mq Totale: 48 mq Totale escluse aree scoperte 48 mq Rendita catastale Euro 81,81.

Contratto di locazione Registrato a Padova il 28/02/2023 al n.3348 serie 3T - Rli telematico id: T5223T003348000EE.

Locazione con durata di 6 anni rinnovabili con decorrenza 01/02/2023, canone annuo Euro 9.600,00 (novemilaseicentoeurovirgolazerozero).

Locatori S.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Conduttore Sig, [REDACTED] titolare dell'Impresa [REDACTED], con sede a [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e P. Iva [REDACTED]

Accertamento condizioni di opponibilita' del contratto di locazione in corso.

L'indagine consiste nell'accertare se la data di registrazione del contratto di locazione predetto risulti successiva alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.



Esposizione dati

Contratto di locazione registrato a Padova in data 28/02/2023.

Atto di pignoramento trascritto in data 10/02/2023.

Esposizione risultanze

Poiché la data di trascrizione del contratto di locazione Registrato a Padova il **28/02/2023** al n.3348 serie 3T - Rli telematico id: T5223T003348000EE dei predetti immobili a destinazione terziaria e commerciale, risulta successiva alla data del **10/02/2023** di trascrizione dell'atto di pignoramento, il **contratto di locazione stesso risulta non opponibile alla procedura.**

Accertamento condizioni di congruità' del canone di locazione

L'indagine consiste nell'accertare se il canone di locazione indicato nel contratto di locazione risulti inferiore al canone minimo formulato con le condizioni della normativa vigente con riferimento ai limiti accertativi dell'Agenzia delle Entrate.

Esposizione dati

Calcolo del canone ridotto sulla base del canone annuo registrato;

Canone annuo registrato Euro 9.600,00

Riduzione del 15% Euro 1.440,00

Canone ridotto Euro 8.160,00

Calcolo del canone minimo annuo sulla base della rendita catastale e del valore catastale degli immobili esaminati aventi categoria catastale C1 e C3;

Rendita catastale aggiornata degli immobili compresi nel contratto di locazione, Euro **518,73;**

Valore catastale degli immobili compresi nel contratto di locazione, Euro 65.359,98;



Canone minimo annuo applicabile Euro 6.536,00

Esposizione risultanze

Il canone annuo minimo risultante dai calcoli ammonta a Euro 6.536,00;

Il canone previsto nel contratto di locazione opportunamente ridotto risulta di Euro 8.160,00.

Il canone annuo di locazione registrato nel predetto contratto di locazione risulta congruo in quanto superiore al canone annuo minimo di riferimento.

IMMOBILI PIGNORATI A DESTINAZIONE ABITATIVA

3) - Immobile a destinazione abitazione,

Catasto fabbricati Comune di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 5
 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 69 mq Totale escluse aree scoperte 69
 mq Rendita catastale Euro 340,86 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T - in ditta a:

██████████ L. Nato il ██████████ in ██████████ Codice fiscale

██████████ proprietà 1/2, ██████████ Nata il ██████████ in ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████ proprietà 1/2;

4) - Immobile a destinazione abitazione,

Catasto fabbricati di CADONEGHE (PD) Foglio 10 Particella 159 Subalterno 6 Categoria
 A2 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte 88 mq Rendita
 catastale Euro 426,08 Indirizzo VIA ZANGROSSI n. 33 Piano T - in ditta a: ██████████ Nato

il ██████████ in ██████████ Codice fiscale ██████████

proprietà 1/2, ██████████ Nata il ██████████ in ██████████ Codice fiscale

██████████ proprietà 1/2.



Contratto di locazione registrato a Padova il 28/02/2023 al n. 3348 - Rli telematico id: T5223T003488000PG.

Locazione con durata di 4 anni rinnovabili con decorrenza 01/02/2023, canone annuo 10.800,00 (diecimilaottocentovirgolazerozero).

Locatore S.ra [REDACTED] nata in [REDACTED]. Il [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED] Nato il [REDACTED]
[REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

Conduttore Signor [REDACTED] nata a [REDACTED]. Il [REDACTED] e
residente a [REDACTED]. Codice Fiscale [REDACTED].

Accertamento condizioni di opponibilita' del contratto di locazione in corso

L'indagine consiste nell'accertare se la data di registrazione del contratto di locazione predetto risulti successiva alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Esposizione dati

Contratto di locazione registrato a Padova in data 28/02/2023.

Atto di pignoramento trascritto in data 10/02/2023.

Esposizione risultanze

Poiché la data di registrazione del contratto di locazione Registrato a Padova il **28/02/2023** al n. 3348 - Rli telematico id: T5223T003488000PG dei predetti immobili a destinazione abitativa, risulta successiva alla data del **10/02/2023** di trascrizione dell'atto di pignoramento, **il contratto di locazione stesso risulta non opponibile alla procedura.**

Accertamento condizioni di congruita' del canone di locazione



L'indagine consiste nell'accertare se il canone di locazione indicato nel contratto di locazione risulti inferiore al canone minimo formulato con le condizioni della normativa vigente con riferimento ai limiti accertativi dell'Agenzia delle Entrate.

Esposizione dati

Calcolo del canone ridotto sulla base del canone annuo registrato;

Canone annuo registrato Euro **10.800,00**

Riduzione del 15% Euro 1.620,00

Canone ridotto Euro 9.180,00

Calcolo del canone minimo annuo sulla base della rendita catastale e del valore catastale degli immobili esaminati aventi categoria catastale A2;

Rendita catastale aggiornata degli immobili compresi nel contratto di locazione, Euro 766,94;

Valore catastale degli immobili compresi nel contratto di locazione, Euro 96.634,44;

Canone minimo annuo applicabile Euro 9.663,44

Esposizione risultanze

Il canone annuo minimo risultante dai calcoli ammonta a Euro 9.663,44;

Il canone previsto nel contratto di locazione opportunamente ridotto risulta di Euro 9.180,00.

Il canone annuo di locazione registrato nel predetto contratto di locazione risulta non congruo in quanto inferiore al canone annuo minimo di riferimento.

DESCRIZIONI AGGIUNTIVE DISPOSITIVO ULTIMA UDIENZA

Quesito posto

EFFETTI SUL VALORE STIMATO – OPPONIBILITA' LOCAZIONE



Il valore stimato dei beni è stato formato in esclusione delle condizioni di opponibilità dei contratti di locazione in corso.

Quesito posto

OPPORTUNITA' DI VENDITA ATOMISTICA

In merito al quesito posto si riferisce che la modalità di vendita proposta a lotto unico è stata scelta a seguito delle seguenti attività:

Indagini di mercato favorevoli alla vendita in un solo lotto

Sono state espletate le verifiche tendenziali sull'appetibilità di mercato dei beni esaminati, presso gli operatori del settore immobiliare di zona ed è emerso che il compendio esaminato risulta maggiormente appetibile nel suo insieme.

Considerazioni specifiche tecniche sfavorevoli alla vendita atomistica

E' stato considerato che l'insieme esaminato deriva da interventi di ampliamento e ristrutturazioni succedutesi nel tempo, eseguite in funzione di una destinazione ottimale quale è quella attuale, interventi che hanno comportato anche una riduzione degli spazi comuni quali le aree di accesso e parcheggio;

Le unità abitative, dispongono di un solo vano ad uso garage comune, posto in continuità con l'edificio commerciale, disposto lungolinea e sprovvisto di ingressi separati.

Il compendio esaminato è compreso nell'azzonamento urbanistico "Zona Agricola", non è previsto cambio di destinazione d'uso se non esclusivamente con destinazione abitativa, purtroppo apprezzata solo nelle vicinanze di un azzonamento prettamente residenziale.

Principalmente per questi indicati motivi si ritiene che la vendita atomistica sia sfavorevole e comporti una significativa riduzione incidenza commerciale con conseguente riduzione del valore complessivo ottenibile dalla procedura.

Quesito posto



MODALITA' VALUTATIVA UNITARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La valutazione del lotto descritta nella presente relazione deriva dalla sommatoria del valore di mercato delle singole unità immobiliari, eseguita secondo le modalità di stima del valore reale di mercato e con l'applicazione dei correttivi medi specifici di opportunità ritenuti validi per l'insieme di tutte le unità.

CONCLUSIONI

Prima del congedo è gradito al C.T.U. ringraziare il G.D., Il Custode e le Parti per aver contribuito alla possibilità di relazionare compiutamente al proprio incarico.

Con la presente relazione tecnica estimativa, aggiornata con le descrizioni integrative precedenti e con i quesiti posti in ultima udienza; completata con i documenti di seguito allegati quali, il Prospetto Riepilogativo e L'Atto di Provenienza, i documenti inviati in precedenza denominati, Deposito Allegati Relazione e 02 Deposito Allegati Relazione; il Consulente Tecnico ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice della Procedura per qualsiasi ulteriore chiarimento o compimento.

Abano Terme, 15/04/2024

Consulente Tecnico D'Ufficio

