STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Image Pro

# TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva R.G. n° **63/2020**

Promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e per essa AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Contro: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**

Prossima udienza: **22 giugno 2022 ore 10:30**

ASTAlegale.net

INDICE

1) PRECISAZIONI
2) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.
3) ALLEGATI
PROSPETTI RIEPILOGATIVI

Il sottoscritto geom. Giorgio Salvalajo con studio in Comune di Borgoricco Corso Italia n° 9/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n° 1483, è stato incaricato per la stima dei beni mediante decreto del G.E. emesso in data 16/04/2020 e verbale di giuramento in data 11/05/2020.

## 1) PRECISAZIONI

In data 01/07/2020 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza del Custode avv. Monica Rampazzo e in tale occasione il sottoscritto CTU ha eseguito un rilievo sommario del fabbricato esistente oltre alla



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

documentazione fotografica.

Successivamente è stata inoltrata al Comune di Cadoneghe la richiesta di accesso atti e, dopo aver svolto il regolare accesso atti con richiesta delle copie della documentazione urbanistica, è stato messo a confronto lo stato attuale con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Cadoneghe ed è emerso quanto segue:

1 Sono state riscontrate alcune difformità di modesta entità nella distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano primo;
2 È stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso del piano terra da negozi a uffici;
3 La difformità più importante riscontrata risulta essere un innalzamento del tetto nelle n. 2 linee di gronda oltre a spostamenti delle forometrie esterne.

**Le difformità di cui al punto 3 comportano, ad oggi, la non commerciabilità dell'immobile stesso in quanto il fabbricato è all'interno di una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale normato dal DLgs. 42 del 2004 (Codice del Beni Culturali e del Paesaggio cd Legge Urbani) risultando vincolato e inquadrato nella Scheda n. 35 del Piano Regolatore Generale del Comune di Cadoneghe come: "SCHEDE EDIFICI E MANUFATTI DI PREGIO STORICO E ARTISTICO".**

Sulla base di tutto quanto su riportato il sottoscritto CTU ha depositato, in data 01/10/2020, una relazione/istanza facendo presente al G.E. quanto riscontrato dalle verifiche eseguite e chiedendo l'autorizzazione per procedere con la regolarizzazione del fabbricato esistente, tutto oggetto di pignoramento, sempre in riferimento alle difformità di cui al **Punto 3.**

In pari data il G.E., letta l'istanza, ha autorizzato il CTU *"… a presentare una pratica in Comune di Cadoneghe e alla Soprintendenza per l'ottenimento dei relativi pareri …"*.

A fronte dell'autorizzazione del G.E., per la regolarizzazione del fabbricato, il sottoscritto CTU si è subito attivato eseguendo altri sopralluoghi per integrare il rilievo



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

dello stato di fatto, ha svolto anche un rilievo strumentale del fabbricato in quanto la pianta del fabbricato non è perfettamente rettangolare presentando dei "fuori squadra".

Una volta eseguite tutte le verifiche relative allo stato di fatto, predisposto le tavole grafiche (piante, prospetti e sezioni oltre alla comparazione tra l'ultimo stato autorizzato e lo stato di fatto), ho contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadoneghe per poter definire la pratica da presentare e dopo n. 2 incontri ci si era accordati affinché il sottoscritto presentasse una richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria e l'Ufficio Tecnico doveva trasmettere tutta la documentazione alla Soprintendenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ambientale.

Dopo aver presentato la pratica come concordato, in data 30/04/2021, contattavo l'Ufficio Tecnico Comunale per avere una indicazione sui tempi per il rilascio delle autorizzazioni e mi veniva comunicato che, **valutata la pratica**, risultava più conveniente richiedere l'archiviazione di quanto presentato e presentare una nuova pratica per **"Richiesta di Compatibilità Ambientale"** così da ottenere solo il rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza e, successivamente presentare il Permesso di Costruire a Sanatoria.

Si è provveduto, quindi, a presentare la richiesta di archiviazione della pratica presentata e inoltrare una nuova pratica per la sola Compatibilità Ambientale. Pratica che è stata presentata in data 30/07/2021: dopo diversi solleciti telefonici, l'Ufficio Tecnico ha inviato la pratica alla Soprintendenza in data 25/10/2021.

In data 24/01/2022 la Soprintendenza prot. 1484 rilasciava parere favorevole relativamente alla Compatibilità Paesaggistica n. 028/2021 per la sanatoria di difformità prospettiche su fabbricato (Barchessa) facente parte del complesso "Villa Ghedini" (si veda l'Allegato 1 relativo alla comunicazione ricevuta dal Comune di Cadoneghe).

La sanzione pecuniaria deve essere determinata sulla base dell'art. 167 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 comma 5, e s.m.i., che recita testualmente: *"…Qualora venga*



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Trasformer

*accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima…*", risulta pertanto necessario predisporre una perizia di stima, da parte di un tecnico abilitato, da inviare al Comune di Cadoneghe con la quantificazione della sanzione pecuniaria (FISCALIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' IN QUANTO NON ELIMINABILI): la relazione dovrà essere successivamente confermata dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto di seguito riporta, **IN VIA DEL TUTTO PRESUNTIVA**, la fiscalizzazione delle difformità con le normative di riferimento.

Considerato che le difformità riguardano variazioni prospettiche e aumento della volumetria e la fiscalizzazione deve essere calcolata in base alla Superficie Convenzionale, la Volumetria in aumento viene trasformata in Superficie Convenzionale, come indicato dalla NOTA 1 ALLEGATA ALLA L. 47/'85, con la seguente formula:

Superficie Convenzionale = Volume/5 x 3

Il calcolo del Volume da trasformare in Superficie Convenzionale viene determinato in base a:

- Volume eccedente la tolleranza prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- Il volume viene calcolato con le detrazioni previste dall'art. 57.3 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Cadoneghe.

Per il calcolo della sanzione a mq. Si fa riferimento al Costo Base D.M.LL.PP. del 18/12/1998 pari ad €/mq. 748,86 aggiornato secondo i coefficienti ISTAT (gennaio 1999 - febbraio 2022) pari ad €/mq. 1.107,56.

Per il calcolo della Sanzione (fiscalizzazione) si applica l'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 applicando la seguente formula: Sanzione = Costo base x 2 x superficie



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

commerciale.

Calcolo Sanzione (fiscalizzazione):

Superficie Convenzionale: circa mc. 48 / 5 x 3 = mq. 28,80

Sanzione: 1.107,56 x 2 x 28,80 = €. 63.795,46

Sanzione arrotondata ad € 64.000,00

Alla sanzione dovrà essere sommato il costo per il professionista che si determina in forfettari €. 6.000,00.

**TOTALE SANZIONE E PRESTAZIONE PROFESSIONISTA € 70.000,00**

**Si fa presente che il calcolo della sanzione come determinato è PRESUNTO in quanto dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadoneghe.**

**Si fa altresì presente che TUTTI I LOTTI SONO TENUTI IN MODO SOLIDALE AL PAGAMENTO DELLA SANZIONE e deve essere presentata una unica pratica edilizia a sanatoria per le difformità di cui al precedente Punto 3.**

L'importo come sopra determinato viene suddiviso in modo proporzionale tra i n. **6 LOTTI** sulla base delle singole superfici catastali come di seguito specificato:

| LOTTO - SUB. | MQ. CATASTALI | QUOTA SANZIONE |
|---|---|---|
| **LOTTO 1** SUB. 3 | Mq. 54 | € 7.670,00 |
| **LOTTO 2** SUB. 4 | Mq. 67 | € 9.510,00 |
| **LOTTO 3** SUB. 5 | Mq. 63 | € 8.945,00 |
| **LOTTO 4** SUB. 6 | Mq. 37 | € 5.255,00 |
| **LOTTO 5** SUB. 9 | Mq. 115 | € 16.330,00 |
| **LOTTO 6** SUB. 10 | Mq. 157 | € 22.290,00 |

**VA FATTO PRESENTE CHE SIA GLI IMPORTI INDICATI NEL PROSPETTO CHE LE RELATIVE SUDDIVISIONI ALLO STATO ATTUALE SONO PRESUNTI.**

Il pignoramento riguarda n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale e n. 4 unità immobiliari a destinazione commerciale oltre a n. 02 particelle catastali identificate al



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Image Free

Catasto Terreni con il numero 956 e 959 materialmente marciapiedi lato Nord e lato Sud del corpo principale.

**L'intera massa dei beni viene divisa in numero 6 LOTTI ed ogni lotto si intende comprensivo della quota parte sulle due particelle n. 956 e n. 959.**

## SUDDIVISIONE IN LOTTI.

**LOTTO 1**: unità commerciale in Comune di Cadoneghe in Piazza De Gasperi civ. 1 – Fg. 13 part. 957 Sub. 3;

**LOTTO 2**: unità commerciale in Comune di Cadoneghe in Piazza De Gasperi civ. 2 - Fg. 13 part. 957 Sub. 4;

**LOTTO 3**: unità commerciale in Comune di Cadoneghe in Piazza De Gasperi civ. 4 - Fg. 13 part. 957 Sub. 5;

**LOTTO 4**: unità commerciale in Comune di Cadoneghe in Piazza De Gasperi civ. 5 - Fg. 13 part. 957 Sub. 6.

**LOTTO 5**: unità residenziale in Comune di Cadoneghe in Piazza De Gasperi civ. 3 int. 2 – Fg. 13 part. 957 Sub. 9;

**LOTTO 6**: unità residenziale in Comune di Cadoneghe in Piazza De Gasperi civ. 3 int. 1 - Fg. 13 part. 957 Sub. 10;

### 2) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.

**A) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata gli 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 con il custode nominato.**

**Risposta:**

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio Gigino Rollo (Notaio del Distretto di



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

Lecce) in data 17/03/2020 e riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Nel fascicolo non è presente l'atto di provenienza dei beni che il sottoscritto CTU ha provveduto a recuperare direttamente dallo Studio Notarile del Notaio Adriano Martini di Padova:

- Atto di compravendita Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 26/09/2002 al n. 5951 serie PB/1V e trascritto in data 20/09/2002 ai nn. 39330/27210, con il quale la società ha acquistato la quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo è eseguito in data 01 luglio 2020 e in tale occasione è stato svolto un rilievo fotografico delle unità immobiliari oltre ad una verifica (mediante rilievo) delle dimensioni dei locali al fine di verificare la conformità tra lo stato di fatto con l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe e le planimetrie catastali.

CTAlegale.net

## LOTTO 1

**Descriva i beni pignorati 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.**

**Risposta:** trattasi di una unità a destinazione commerciale al piano terra ubicata in Piazza De Gasperi civ. 1 in Comune di Cadoneghe identificata con il Subalterno 3.

L'unità fa parte di un complesso identificato come **"BARCHESSA DI VILLA GHEDINI"** composto da n. 2 abitazioni e n. 4 unità commerciali oltre agli spazi comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed ha accesso esclusivamente



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

pedonale sul lato Nord-Ovest attraverso “Passeggiata delle Leghe del lavoro” e sugli altri lati attraverso marciapiedi e percorsi pubblici: le unità residenziali non hanno garages o posti auto esclusivi (esistono sul lato Nord parcheggi pubblici in adiacenza al fabbricato – Via Alberto Mario).

La zona in cui è inserito l'intero immobile è a destinazione mista, residenziale, commerciale e direzionale, è ben servita dai mezzi pubblici.

L’accesso all’unità avviene al piano terra con ingresso da portico comune con le altre unità immobiliari: internamente l’unità comunica con il Sub. 4 anch’esso oggetto di pignoramento.

Il negozio (attualmente utilizzato come magazzino) è composto da un open space di circa 47 mq. netti di calpestio comprensivi dei locali anti e bagno: la pavimentazione è in quadrotti di marmo e il bagno e l’anti hanno pavimentazioni in piastrelle di grès e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di buona qualità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, soffitto con travi di legno, porte interne in legno così come le finestre complete di vetrocamera: impianto di riscaldamento con pompa di calore e ventilconvettori, acqua calda da boiler elettrico.

Al momento del sopralluogo l’unità commerciale risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.

L’unità oggetto di pignoramento è attualmente così censita in Catasto:

**DATI CATASTALI**

**CATASTO TERRENI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Foglio 13 | Mappale 957 | Ente Urbano | **mq. 361** |
| Foglio 13 | Mappale 956 | Area Rurale | **mq. 115** |
| Foglio 13 | Mappale 959 | Area Rurale | **mq. 64** |

*Precisazioni del C.t.u.*: la particella n. 957 risulta essere il sedime dell’intero



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

fabbricato dove insiste l'unità oggetto di stima oltre ad altri subalterni sempre oggetto di pignoramento. I mappali n. 956 e n. 959, marciapiedi situati a ridosso del fabbricato, dovranno essere attribuiti in quota parte indivisa a tutti i LOTTI oggetto di pignoramento che compongono l'intero compendio pignorato.

**CATASTO FABBRICATI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| Fg. | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie Catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 957 | 3 | | C/1 | 5 | Mq. 46 | Mq. 54 | €. 947,90 |
| 13 | 957 | 1 | | Bene Comune Non Censibile portico comune a tutti i Sub. | | | | |

**Attuali intestati al Catasto Fabbricati:**

- [redacted] - proprietà per 1/1

Orientamento e confini:

ASTAlegale.net

L'intero fabbricato insistente sulla particella catastale n. 957 del foglio 13, all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, così confina: a lato Nord con le particelle n. 959 (anch'essa oggetto di pignoramento) e n. 958; a lato Est con la particella n. 86; a lato Sud con la particella n. 956 (anch'essa oggetto di pignoramento); a lato Ovest con la particella n. 1204.

Il negozio (sub. 3) oggetto di pignoramento così confina: lato Nord spazio libero mappale n. 959; lato Est con Sub. 4 anch'esso oggetto di pignoramento e con spazio libero su Sub. 1 (Portico comune); lato Sud con mappale n. 956 anch'esso oggetto di pignoramento; lato Ovest con mappale n. 1204 spazio libero.

**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 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.**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali non risultano incongruenze.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 24/02/2020, vengono riportati gli identificativi catastali attuali.

**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 se separabile dagli immobili pignorati.**

**Risposta:**

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome della Società [redacted] (esecutata) ricevendo risposta positiva che si allega alla presente.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla ditta individuale [redacted] : la sig.ra [redacted] presente al momento del sopralluogo, ha riferito che l'occupazione dovrebbe essere con titolo-contratto di locazione commerciale. È stato recuperato il contratto di locazione (6+6) stipulato in data 01.01.2011 e registrato in data 09.03.2012 al n. 3514 avente ad oggetto i subalterni n. 3-4-5 oggetto di pignoramento oltre ad altri subalterni (garages) situati in altro fabbricato e non oggetto di



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

pignoramento. Il canone mensile per l'affitto di tutti i subalterni (pignorati e non pignorati) è di €. 1.500,00: calcolando la superficie catastale dei subalterni 3-4-5 oggetto di pignoramento (mq. 184,00) e dei garages non oggetto di pignoramento ubicati su altro fabbricato (mq. 64 opportunamente ridotti x 0.60 = mq. 38,40) si ricava una superficie totale di mq. 222,40 con un valore di locazione pari ad €/mqe 6,75 ritenuto congruo con i valori di affitto riferiti alla data di stipula del contratto (marzo 2012). Il subalterno 3 risulta locato alla Società [redacted] società che risulterebbe cancellata in data 08.10.2018 come riportato nei documenti del Custode. Il CTU ritiene verosimile che l'unità immobiliare in questione, ad oggi risulti occupata *sine titulo* dalla ditta

**d. Il regime patrimoniale tra i 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, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Risposta:** l'unità immobiliare è stata acquistata dalla Società [redacted] con atto di compravendita del Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 e non sono stati riscontrate formalità pregiudizievoli o altri vincoli se non le formalità riportate al successivo Punto **e**.

**e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'indicazione del soggetto a**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**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 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.**

**Risposta:**

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita per nominativo, con i vecchi e attuali identificativi catastali, e alla data del 29/04/2022, si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 20/03/2020 e di seguito riportati:

- Iscrizione contro: nn. 21316/5207 del 20/04/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 10/04/2006, Notaio Fabrizio Sasso Dal Verme, rep. n. 22099 racc. n. 2803 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni con sede in Padova (PD). c.f. 02691680280, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni **3**-4-5-6-7 del mappale n. 957 foglio 13;

- Trascrizione contro: nn. 6795/4455 del 24/02/2020, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 06/02/2020 rep. 601, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), c.f. 00881060526, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni **3**-4-5-6-9-10 del mappale n. 957 foglio 13 e sui mappali NCT n. 956 e n. 959 foglio 13;

**f. La regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**Risposta:**

Il fabbricato, composto dalle unità oggetto di pignoramento, è un fabbricato ante 67 ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 14 del 28/03/2000 avente per oggetto "Restauro conservativo e ristrutturazione edilizia della Villa Ghedini ed annessi, in conformità alle rispettive schede di intervento n. 7 e 35 degli edifici di pregio storico, artistico e ambientale, del vigente P.R.G.". pratica n. 438/2009 rilasciato in data 12/05/2009;
- Concessione Edilizia n. 7 del 04/02/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 a sanatoria ai sensi dell'art. 97 I° comma LR 61/85";
- Concessione Edilizia n. 19 del 26/03/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 limitatamente alla masseria di Villa Ghedini";
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di autorizzazione di Agibilità presentato in data 22/04/2002 prot. n. 9580 (agibilità acquisita per silenzio/assenso).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni (si veda quanto indicato al PUNTO 1);
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti;

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e professionista che dovrà svolgere la pratica.

**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**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**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.**

**Risposta:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla [redacted]

**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 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 dell'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.**

**Risposta:**

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti;

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e professionista che dovrà



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284
PDF Eraser Free

svolgere la pratica.

L'unità immobiliare è da considerarsi immediatamente commerciabile.

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

L'intero fabbricato su cui sorgono le unità oggetto di pignoramento non è gestito da alcun amministratore condominiale.

**j. Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 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 urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di**

Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

**Risposta:**

La superficie commerciale per le unità immobiliari oggetto di pignoramento viene così determinata: superficie rilevata dalle visure catastali.

***SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO***

| DESCRIZIONE | MQ. | COEFF. | MQE. COMM.LI |
|---|---|---|---|
| Negozio Sub. 3 | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| **TOTALE MQE.** | | | **Mqe. 54,00** |

Per la determinazione del valore unitario per l'unità immobiliare si è fatto riferimento alle Quotazioni della Banca Dati dei Valori Immobiliari (Nomisma), alla banca dati di Immobiliare.it oltre che da informazioni da operatori di zona.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Nomisma: negozi, quotazioni riferite al I° semestre dell'anno 2021, valore min. €/mq. 1.447,00, valore medio €/mq. 1.600,99, valore massimo €/mq. 1.754,98

- Immobiliare.it: comparabile negozio mq. 33 Valore di vendita €. 55.000, valore €/mq. 1.666,67.

- Determinazione del valore: per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), la presenza di infrastrutture pubbliche (mezzi pubblici, strutture sportive, strutture scolastiche, ecc.) nonché la presenza di un parcheggio pubblico a ridosso del fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si considera un valore pari ad €/mq. 1.600,00, al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Presenza di infrastrutture pubbliche in zona: **coefficiente 1,10**

- Conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono: **coefficiente 1,00**;

- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile: **coefficiente 0,85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Image Free

€/mqe 1.600,00 x 1,10 x 1,00 x 0,85 = €/mqe 1.496,00

Valore unitario arrotondato a €/mqe 1.500,00

€/mqe 1.500,00 x mqe 54,00 = €. 81.000,00

Al Valore di mercato di € 81.000,00 vanno sottratti i costi per la pratica a sanatoria, l'aggiornamento catastale e le sanzioni amministrative, ottenendo così:

€. 81.000,00 - € 7.670,00 - €. 2.300,00 = €. 71.030,00 arrotondato a €. 71.000,00.

**VALORE DI MERCATO €. 71.000,00 (Eurosettantunomila/00)**

Per quanto concerne la classe energetica dell'unità immobiliare, considerate le caratteristiche costruttive si ritiene di poterla collocare nella Classe energetica "E".

## LOTTO 2

**Descriva i beni pignorati 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.**

**Risposta:** trattasi di una unità a destinazione commerciale al piano terra ubicata in Piazza De Gasperi civ. 2 in Comune di Cadoneghe identificata con il Subalterno 4.

L'unità fa parte di un complesso identificato come **"BARCHESSA DI VILLA GHEDINI"** composto da n. 2 abitazioni e n. 4 unità commerciali oltre agli spazi comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed ha accesso esclusivamente pedonale sul lato Nord-Ovest attraverso "Passeggiata delle Leghe del lavoro" e sugli altri lati attraverso marciapiedi e percorsi pubblici: le unità residenziali non hanno garages o posti auto esclusivi (esistono sul lato Nord parcheggi pubblici in adiacenza al fabbricato – Via Alberto Mario).

La zona in cui è inserito l'intero immobile è a destinazione mista, residenziale,



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

commerciale e direzionale, e ben servita dai mezzi pubblici.

L'accesso all'unità avviene al piano terra con ingresso da portico comune con le altre unità immobiliari: internamente l'unità comunica con il Sub. 3 anch'esso oggetto di pignoramento.

Il negozio (attualmente utilizzato come Ufficio) è composto da un open space di circa 56 mq. netti di calpestio comprensivi dei locali anti e bagno: in ingresso è stata installata una parete divisoria facilmente rimovibile. La pavimentazione è in quadrotti di marmo e il bagno e l'anti hanno pavimentazioni in piastrelle di grès e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di buona qualità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, soffitto con travi di legno, porte interne in legno così come le finestre complete di vetrocamera: impianto di riscaldamento con pompa di calore e ventilconvettori, acqua calda da boiler elettrico.

Al momento del sopralluogo l'unità commerciale risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità oggetto di pignoramento è attualmente così censita in Catasto:

**DATI CATASTALI**

**CATASTO TERRENI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Foglio 13 | Mappale 957 | Ente Urbano | **mq. 361** |
| Foglio 13 | Mappale 956 | Area Rurale | **mq. 115** |
| Foglio 13 | Mappale 959 | Area Rurale | **mq. 64** |

*Precisazioni del C.t.u.*: la particella n. 957 risulta essere il sedime dell'intero fabbricato dove insiste l'unità oggetto di stima oltre ad altri subalterni sempre oggetto di pignoramento. I mappali n. 956 e n. 959, marciapiedi situati a ridosso del fabbricato, dovranno essere attribuiti in quota parte indivisa a tutti i LOTTI oggetto di pignoramento che compongono l'intero compendio pignorato.



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**CATASTO FABBRICATI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| Fg. | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie Catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 957 | 4 | | C/1 | 5 | Mq. 65 | Mq. 67 | €. 1.339,43 |
| 13 | 957 | 1 | | Bene Comune Non Censibile portico comune a tutti i Sub. | | | | |

**Attuali intestati al Catasto Fabbricati:**

- [redacted] - proprietà per 1/1

Orientamento e confini:

L'intero fabbricato insistente sulla particella catastale n. 957 del foglio 13, all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, così confina: a lato Nord con le particelle n. 959 (anch'essa oggetto di pignoramento) e n. 958; a lato Est con la particella n. 86; a lato Sud con la particella n. 956 (anch'essa oggetto di pignoramento); a lato Ovest con la particella n. 1204.

L'ufficio (sub. 4) oggetto di pignoramento così confina: lato Nord spazio libero; lato Est con Sub. 2 (Vano scale comune) anch'esso oggetto di pignoramento; lato Sud spazio libero su portico comune (Sub. 1) anch'esso oggetto di pignoramento; lato Ovest con Sub. 3 anch'esso oggetto di pignoramento.

**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 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.**

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali non risultano incongruenze.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 24/02/2020, vengono riportati gli



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF creato PEC

identificativi catastali attuali.

**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 se separabile dagli immobili pignorati.**

ASTAlegale.net

**Risposta:**

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome della [redacted] (esecutata) ricevendo risposta positiva che si allega alla presente.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla ditta individuale [redacted]: la sig.ra [redacted] presente al momento del sopralluogo, ha riferito che l'occupazione dovrebbe essere con titolo-contratto di locazione commerciale senza fornire al Custode alcun documento. È stato recuperato il contratto di locazione (6+6) stipulato in data 01.01.2011 e registrato in data 09.03.2012 al n. 3514 avente ad oggetto i subalterni n. 3-4-5 oggetto di pignoramento oltre ad altri subalterni (garages) situati in altro fabbricato e non oggetto di pignoramento. Il canone mensile per l'affitto di tutti i subalterni (pignorati e non pignorati) è di €. 1.500,00: calcolando la superficie catastale dei subalterni 3-4-5 oggetto di pignoramento (mq. 184,00) e dei garages non oggetto di pignoramento ubicati su altro fabbricato (mq. 64 opportunamente ridotti x



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

0.60 = mq. 38,40) si ricava una superficie totale di mq. 222,40 con un valore di locazione pari ad €/mqe 6,75 ritenuto congruo con i valori di affitto riferiti alla data di stipula del contratto (marzo 2012). Il subalterno 4 risulta locato alla Società [redacted] società che risulterebbe cancellata in data 08.10.2018 come riportato nei documenti del Custode. Il CTU ritiene verosimile che l'unità immobiliare in questione, ad oggi risulti occupata *sine titulo* dalla ditta individuale

**d. Il regime patrimoniale tra i 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, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Risposta:** l'unità immobiliare è stata acquistata dalla [redacted] con atto di compravendita del Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 e non sono stati riscontrate formalità pregiudizievoli o altri vincoli se non le formalità riportate al successivo Punto **e**.

**e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'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 certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**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.**

**Risposta:**

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita per nominativo, con i vecchi e attuali identificativi catastali, e alla data del 29/04/2022, si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 20/03/2020 e di seguito riportati:

- Iscrizione contro: nn. 21316/5207 del 20/04/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 10/04/2006, Notaio Fabrizio Sasso Dal Verme, rep. n. 22099 racc. n. 2803 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-**4**-5-6-7 del mappale n. 957 foglio 13;

- Trascrizione contro: nn. 6795/4455 del 24/02/2020, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 06/02/2020 rep. 601, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), c.f. 00881060526, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-**4**-5-6-9-10 del mappale n. 957 foglio 13 e sui mappali NCT n. 956 e n. 959 foglio 13;

**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.**

**Risposta:**

Il fabbricato, composto dalle unità oggetto di pignoramento, è un fabbricato ante 67 ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator Free

- Concessione Edilizia 14 del 28/03/2000 avente per oggetto “Restauro conservativo e ristrutturazione edilizia della Villa Ghedini ed annessi, in conformità alle rispettive schede di intervento n. 7 e 35 degli edifici di pregio storico, artistico e ambientale, del vigente P.R.G.”.

- Concessione Edilizia n. 7 del 04/02/2002 avente per oggetto “Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 a sanatoria ai sensi dell’art. 97 I° comma LR 61/85”;

- Concessione Edilizia n. 19 del 26/03/2002 avente per oggetto “Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 limitatamente alla masseria di Villa Ghedini”;

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di autorizzazione di Agibilità presentato in data 22/04/2002 prot. n. 9580 (agibilità acquisita per silenzio/assenso).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l’ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni (si veda quanto indicato al PUNTO 1);

- diverse dimensioni del locale bagno ed anti;

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell’aggiudicatario dell’unità oggetto di pignoramento completare l’iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad €. 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

**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.**

**Risposta:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**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 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 dell'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.**

**Risposta:**

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti;

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

L'unità immobiliare è da considerarsi immediatamente commerciabile.

**i. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

L'intero fabbricato su cui sorgono le unità oggetto di pignoramento non è gestito da alcun amministratore condominiale.

**j. Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 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 urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

**Risposta:**

La superficie commerciale per le unità immobiliari oggetto di pignoramento viene così determinata: superficie rilevata dalle visure catastali.



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

***SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO***

| DESCRIZIONE | MQ. | COEFF. | MQE. COMM.LI |
|---|---|---|---|
| Negozio Sub. 4 | 67,00 | 1,00 | 67,00 |
| **TOTALE MQE.** | | | **Mqe. 67,00** |

Per la determinazione del valore unitario per l'unità immobiliare si è fatto riferimento alle Quotazioni della Banca Dati dei Valori Immobiliari (Nomisma), alla banca dati di Immobiliare.it oltre che da informazioni da operatori di zona.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Nomisma: negozi, quotazioni riferite al I° semestre dell'anno 2021, valore min. €/mq. 1.447,00, valore medio €/mq. 1.600,99, valore massimo €/mq. 1.754,98

- Immobiliare.it: comparabile negozio mq. 33 proposto in vendita €. 55.000, valore €/mq. 1.666,67.

- Determinazione del valore: per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), la presenza di infrastrutture pubbliche (mezzi pubblici, strutture sportive, strutture scolastiche, ecc.) nonché la presenza di un parcheggio pubblico a ridosso del fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si considera un valore pari ad €/mq. 1.600,00, al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Presenza di infrastrutture pubbliche in zona: **coefficiente 1,10**

- Conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono: **coefficiente 1,00**;

- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile: **coefficiente 0,85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. 1.600,00 x 1,10 x 1,00 x 0,85 = €/mqe. 1.496,00

Valore unitario arrotondato a €/mqe. 1.500,00

€/mqe. 1.500,00 x mqe. 67,00 = €. 100.500,00

Al Valore di mercato di € 100.500,00 vanno sottratti i costi per la pratica a sanatoria,



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

l'aggiornamento catastale e le sanzioni amministrative, ottenendo così:

€. 100.500,00 - € 9.510,00 - €. 2.300,00 = €. 88.690,00 arrotondato per eccesso ad €. 89.000,00.

**VALORE DI MERCATO €. 89.000,00 (Euroottantanovemila/00)**

Per quanto concerne la classe energetica dell'unità immobiliare, considerate le caratteristiche costruttive si ritiene di poterla collocare nella Classe energetica "E".

# LOTTO 3

**Descriva i beni pignorati 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.**

**Risposta:** trattasi di una unità a destinazione commerciale al piano terra ubicata in Piazza De Gasperi civ. 4 in Comune di Cadoneghe identificata con il Subalterno 5.

L'unità fa parte di un complesso identificato come **"BARCHESSA DI VILLA GHEDINI"** composto da n. 2 abitazioni e n. 4 unità commerciali oltre agli spazi comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed ha accesso esclusivamente pedonale sul lato Nord-Ovest attraverso "Passeggiata delle Leghe del lavoro" e sugli altri lati attraverso marciapiedi e percorsi pubblici: le unità residenziali non hanno garages o posti auto esclusivi (esistono sul lato Nord parcheggi pubblici in adiacenza al fabbricato – Via Alberto Mario).

La zona in cui è inserito l'intero immobile è a destinazione mista, residenziale, commerciale e direzionale, e ben servita dai mezzi pubblici.

L'accesso all'unità avviene al piano terra con ingresso da portico comune con le altre unità immobiliari.



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Image Free

Il negozio (attualmente utilizzato come Ufficio) è composto da un open space di circa 51 mq. netti di calpestio comprensivi dei locali anti e bagno: la pavimentazione è in quadrotti di marmo e il bagno e l'anti hanno pavimentazioni in piastrelle di grès e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di buona qualità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, soffitto con travi di legno, porte interne in legno così come le finestre complete di vetrocamera: impianto di riscaldamento con pompa di calore e ventilconvettori, acqua calda da boiler elettrico.

Al momento del sopralluogo l'unità commerciale risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità oggetto di pignoramento è attualmente così censita in Catasto:

**DATI CATASTALI**

**CATASTO TERRENI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

Foglio 13 Mappale 957 Ente Urbano **mq. 361**

Foglio 13 Mappale 956 Area Rurale **mq. 115**

Foglio 13 Mappale 959 Area Rurale **mq. 64**

*Precisazioni del C.t.u.:* la particella n. 957 risulta essere il sedime dell'intero fabbricato dove insiste l'unità oggetto di stima oltre ad altri subalterni sempre oggetto di pignoramento. I mappali n. 956 e n. 959, marciapiedi situati a ridosso del fabbricato, dovranno essere attribuiti in quota parte indivisa a tutti i LOTTI oggetto di pignoramento che compongono l'intero compendio pignorato.

**CATASTO FABBRICATI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| Fg. | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie Catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 957 | 5 | | C/1 | 5 | Mq. 60 | Mq. 63 | €. 1.236,40 |
| 13 | 957 | 1 | | Bene Comune Non Censibile portico comune a tutti i Sub. | | | | |



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**Attuali intestati al Catasto Fabbricati:**

- [redacted] - proprietà per 1/1

Orientamento e confini:

L'intero fabbricato insistente sulla particella catastale n. 957 del foglio 13, all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, così confina: a lato Nord con le particelle n. 959 (anch'essa oggetto di pignoramento) e n. 958; a lato Est con la particella n. 86; a lato Sud con la particella n. 956 (anch'essa oggetto di pignoramento); a lato Ovest con la particella n. 1204.

Il negozio (sub. 5) oggetto di pignoramento così confina: lato Nord spazio libero; lato Est con Sub. 6 anch'esso oggetto di pignoramento; lato Sud spazio libero su Sub. 1 (Portico comune) anch'esso oggetto di pignoramento; lato Ovest con Sub. 2 (Vano scale comune).

ASTAlegale.net

**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 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.**

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali non risultano incongruenze.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 24/02/2020, vengono riportati gli identificativi catastali attuali.

**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**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**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 se separabile dagli immobili pignorati.**

**Risposta:**

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome della (esecutata) ricevendo risposta positiva che si allega alla presente.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla ditta individuale [redacted]: la sig.ra [redacted] presente al momento del sopralluogo, ha riferito che l'occupazione dovrebbe essere con titolo-contratto di locazione commerciale. È stato recuperato il contratto di locazione (6+6) stipulato in data 01.01.2011 e registrato in data 09.03.2012 al n. 3514 avente ad oggetto i subalterni n. 3-4-5 oggetto di pignoramento oltre ad altri subalterni (garages) situati in altro fabbricato e non oggetto di pignoramento. Il canone mensile per l'affitto di tutti i subalterni (pignorati e non pignorati) è di €. 1.500,00: calcolando la superficie catastale dei subalterni 3-4-5 oggetto di pignoramento (mq. 184,00) e dei garages non oggetto di pignoramento ubicati su altro fabbricato (mq. 64 opportunamente ridotti x 0.60 = mq. 38,40) si ricava una superficie totale di mq. 222,40 con un valore di locazione pari ad €/mqe 6,75 ritenuto congruo con i valori di affitto riferiti alla data di stipula del contratto (marzo 2012). Il subalterno 5 risulta locato alla [redacted] società che risulterebbe cancellata in data 08.10.2018 come riportato nei documenti del Custode. Il CTU ritiene verosimile che l'unità immobiliare in questione, ad oggi risulti occupata



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

*sine titulo* dalla ditta individuale

**d. Il regime patrimoniale tra i 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, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Risposta:** l'unità immobiliare è stata acquistata dalla [redacted] con atto di compravendita del Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 e non sono stati riscontrate formalità pregiudizievoli o altri vincoli se non le formalità riportate nel successivo Punto **e**.

**e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'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 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.**

**Risposta:**

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita per



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

nominativo, con i vecchi e attuali identificativi catastali, e alla data del 29/04/2022, si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 20/03/2020 e di seguito riportati:

- Iscrizione contro: nn. 21316/5207 del 20/04/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 10/04/2006, Notaio Fabrizio Sasso Dal Verme, rep. n. 22099 racc. n. 2803 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-**5**-6-7 del mappale n. 957 foglio 13;

- Trascrizione contro: nn. 6795/4455 del 24/02/2020, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 06/02/2020 rep. 601, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), c.f. 00881060526, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-**5**-6-9-10 del mappale n. 957 foglio 13 e sui mappali NCT n. 956 e n. 959 foglio 13;

**f. La regolarità edilizia e 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.**

**Risposta:**

Il fabbricato, composto dalle unità oggetto di pignoramento, è un fabbricato ante 67 ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 14 del 28/03/2000 avente per oggetto "Restauro conservativo e ristrutturazione edilizia della Villa Ghedini ed annessi, in conformità alle rispettive schede di intervento n. 7 e 35 degli edifici di pregio storico, artistico e ambientale, del vigente P.R.G.".



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Eraser Free

- Concessione Edilizia n. 7 del 04/02/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 a sanatoria ai sensi dell'art. 97 I° comma LR 61/85";

- Concessione Edilizia n. 19 del 26/03/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 limitatamente alla masseria di Villa Ghedini";

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di autorizzazione di Agibilità presentato in data 22/04/2002 prot. n. 9580 (agibilità acquisita per silenzio/assenso).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;

- diverse dimensioni del locale bagno ed anti.

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

**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.**

**Risposta:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla

**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**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**normativa in forza della quale l'istanza sia 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 dell'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.**

**Risposta:**

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti.

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

L'unità immobiliare è da considerarsi immediatamente commerciabile.

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

L'intero fabbricato su cui sorgono le unità oggetto di pignoramento non è gestito da



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

alcun amministratore condominiale.

**j. Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 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 urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

**Risposta:**

La superficie commerciale per le unità immobiliari oggetto di pignoramento viene così determinata: superficie rilevata dalle visure catastali.

***SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO***

| DESCRIZIONE | MQ. | COEFF. | MQE. COMM.LI |
|---|---|---|---|
| Negozio Sub. 5 | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| **TOTALE MQE.** | | | **Mqe. 63,00** |

Per la determinazione del valore unitario per l'unità immobiliare si è fatto riferimento alle Quotazioni della Banca Dati dei Valori Immobiliari (Nomisma), alla banca dati di



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Immobiliare.it oltre che da informazioni da operatori di zona.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Nomisma: negozi, quotazioni riferite al I° semestre dell'anno 2021, valore min. €/mq. 1.447,00, valore medio €/mq. 1.600,99, valore massimo €/mq. 1.754,98

- Immobiliare.it: comparabile negozio mq. 33 Valore di vendita €. 55.000, valore €/mq. 1.666,67.

- Determinazione del valore: per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), la presenza di infrastrutture pubbliche (mezzi pubblici, strutture sportive, strutture scolastiche, ecc.) nonché la presenza di un parcheggio pubblico a ridosso del fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si considera un valore pari ad €/mq. 1.600,00, al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Presenza di infrastrutture pubbliche in zona: **coefficiente 1,10**

- Conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono: **coefficiente 1,00**;

- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile: **coefficiente 0,85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe 1.600,00 x 1,10 x 1,00 x 0,85 = €/mqe 1.496,00

Valore unitario arrotondato a €/mqe. 1.500,00

€/mqe 1.500,00 x mqe 63,00 = €. 94.500,00

Al Valore di mercato di € 94.500,00 vanno sottratti i costi per la pratica a sanatoria, l'aggiornamento catastale e le sanzioni amministrative, ottenendo così:

€. 94.500,00 - €. 8.945,00 – 2.300,00 = €. 83.255,00 arrotondato per eccesso ad €. 83.500,00

**VALORE DI MERCATO €. 83.500,00 (Euroottantatremilacinquecento/00)**

Per quanto concerne la classe energetica dell'unità immobiliare, considerate le



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

caratteristiche costruttive si ritiene di poterla collocare nella Classe energetica "E".

# LOTTO 4

**Descriva i beni pignorati 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.**

**Risposta:** trattasi di una unità a destinazione commerciale al piano terra ubicata in Piazza De Gasperi civ. 5 in Comune di Cadoneghe identificata con il Subalterno 6.

L'unità fa parte di un complesso identificato come **"BARCHESSA DI VILLA GHEDINI"** composto da n. 2 abitazioni e n. 4 unità commerciali oltre agli spazi comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed ha accesso esclusivamente pedonale sul lato Nord-Ovest attraverso "Passeggiata delle Leghe del lavoro" e sugli altri lati attraverso marciapiedi e percorsi pubblici: le unità residenziali non hanno garages o posti auto esclusivi (esistono sul lato Nord parcheggi pubblici in adiacenza al fabbricato – Via Alberto Mario).

La zona in cui è inserito l'intero immobile è a destinazione mista, residenziale, commerciale e direzionale, e ben servita dai mezzi pubblici.

L'accesso all'unità avviene al piano terra con ingresso da portico comune (Sub. 1) con le altre unità immobiliari.

Il negozio (attualmente utilizzato come ufficio) è composto da un open space di circa 32 mq. netti di calpestio comprensivi dei locali anti e bagno: la pavimentazione è in quadrotti di grès con formati diversi nei vari locali. I bagni e l'anti hanno pavimentazioni in piastrelle di grès e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di buona qualità.



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, soffitto con travi di legno, porte interne in legno così come le finestre complete di vetrocamera: impianto di riscaldamento con pompa di calore e ventilconvettori, acqua calda da boiler elettrico. Al momento del sopralluogo l'unità commerciale risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità oggetto di pignoramento è attualmente così censita in Catasto:

**DATI CATASTALI**

**CATASTO TERRENI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

Foglio 13 Mappale 957 Ente Urbano **mq. 361**

Foglio 13 Mappale 956 Area Rurale **mq. 115**

Foglio 13 Mappale 959 Area Rurale **mq. 64**

*Precisazioni del C.t.u.:* la particella n. 957 risulta essere il sedime dell'intero fabbricato dove insiste l'unità oggetto di stima oltre ad altri subalterni sempre oggetto di pignoramento. I mappali n. 956 e n. 959, marciapiedi situati a ridosso del fabbricato, dovranno essere attribuiti in quota parte indivisa a tutti i LOTTI oggetto di pignoramento che compongono l'intero compendio pignorato.

**CATASTO FABBRICATI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| Fg. | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie Catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 957 | 6 | | C/1 | 6 | Mq. 27 | Mq. 37 | €. 647,02 |
| 13 | 957 | 1 | | Bene Comune Non Censibile portico comune a tutti i Sub. | | | | |

**Attuali intestati al Catasto Fabbricati:**

- [redacted] proprietà per 1/1

Orientamento e confini:

L'intero fabbricato insistente sulla particella catastale n. 957 del foglio 13, all'interno



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, così confina: a lato Nord con le particelle n. 959 (anch'essa oggetto di pignoramento) e n. 958; a lato Est con la particella n. 86; a lato Sud con la particella n. 956 (anch'essa oggetto di pignoramento); a lato Ovest con la particella n. 1204.

Il negozio (sub. 6) oggetto di pignoramento così confina: lato Nord, Est e Sud con spazio libero; lato Ovest con spazio libero su Sub. 1 (Portico comune).

**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 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.**

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali non risultano incongruenze.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 24/02/2020, vengono riportati gli identificativi catastali attuali.

**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 se separabile dagli**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**immobili pignorati.**

**Risposta:**

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome della [redacted] (esecutata) ricevendo risposta positiva che si allega alla presente.

L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. [redacted] figlio del defunto [redacted] ed utilizzata come ufficio in forza di contratto di locazione commerciale (6+6) stipulato in data 01.03.2012 e registrato in data 09.03.2012 al n. 3516, per un canone mensile di €. 300,00, già rinnovato alla prima scadenza ed opponibile alla procedura. Il canone di locazione si ritiene congruo con i valori di affitto riferiti alla data di stipula del contratto (marzo 2012).

**d. Il regime patrimoniale tra i 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, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Risposta:** l'unità immobiliare è stata acquistata dalla [redacted] con atto di compravendita del Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 e non sono stati riscontrate formalità pregiudizievoli o altri vincoli se non le formalità riportate nel successivo Punto **e**.

**e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'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 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.**

**Risposta:**

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita per nominativo, con i vecchi e attuali identificativi catastali, e alla data del 29/04/2022, si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 20/03/2020 e di seguito riportati:

STAlegale.net

- Iscrizione contro: nn. 21316/5207 del 20/04/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 10/04/2006, Notaio Fabrizio Sasso Dal Verme, rep. n. 22099 racc. n. 2803 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-5-**6**-7 del mappale n. 957 foglio 13;

- Trascrizione contro: nn. 6795/4455 del 24/02/2020, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 06/02/2020 rep. 601, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), c.f. 00881060526, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-5-**6**-9-10 del mappale n. 957 foglio 13 e sui mappali NCT n. 956 e n. 959 foglio 13;

**f. La regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**Risposta:**

Il fabbricato, composto dalle unità oggetto di pignoramento, è un fabbricato ante 67 ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 14 del 28/03/2000 avente per oggetto "Restauro conservativo e ristrutturazione edilizia della Villa Ghedini ed annessi, in conformità alle rispettive schede di intervento n. 7 e 35 degli edifici di pregio storico, artistico e ambientale, del vigente P.R.G.". pratica n. 438/2009 rilasciato in data 12/05/2009;
- Concessione Edilizia n. 7 del 04/02/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 a sanatoria ai sensi dell'art. 97 I° comma LR 61/85";
- Concessione Edilizia n. 19 del 26/03/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 limitatamente alla masseria di Villa Ghedini";
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di autorizzazione di Agibilità presentato in data 22/04/2002 prot. n. 9580 (agibilità acquisita per silenzio/assenso).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti;

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

**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**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**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.**

**Risposta:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla [redacted]

**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 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 dell'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.**

**Risposta:**

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti;

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284
PDF Eraser Free

professionista che dovrà svolgere la pratica.

L'unità immobiliare è da considerarsi immediatamente commerciabile.

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

L'intero fabbricato su cui sorgono le unità oggetto di pignoramento non è gestito da alcun amministratore condominiale.

**j. Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 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 urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di**

Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

**Risposta:**

La superficie commerciale per le unità immobiliari oggetto di pignoramento viene così determinata: superficie rilevata dalle visure catastali.

***SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO***

| DESCRIZIONE | MQ. | COEFF. | MQE. COMM.LI |
|---|---|---|---|
| Negozio Sub. 6 | 37,00 | 1,00 | 37,00 |
| **TOTALE MQE.** | | | **Mqe. 37,00** |

Per la determinazione del valore unitario per l'unità immobiliare si è fatto riferimento alle Quotazioni della Banca Dati dei Valori Immobiliari (Nomisma), alla banca dati di Immobiliare.it oltre che da informazioni da operatori di zona.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Nomisma: negozi, quotazioni riferite al I° semestre dell'anno 2021, valore min. €/mq. 1.447,00, valore medio €/mq. 1.600,99, valore massimo €/mq. 1.754,98
- Immobiliare.it: comparabile negozio mq. 33 Valore di vendita €. 55.000, valore €/mq. 1.666,67.

Determinazione del valore: per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), la presenza di infrastrutture pubbliche (mezzi pubblici, strutture sportive, strutture scolastiche, ecc.) nonché la presenza di un parcheggio pubblico a ridosso del fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si considera un valore pari ad €/mq. 1.600,00, al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Presenza di infrastrutture pubbliche in zona: **coefficiente 1,10**
- Conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono: **coefficiente 1,00**;
- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile: **coefficiente 0,85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Image Page

€/mqe 1.600,00 x 1,10 x 1,00 x 0,85 = €/mqe 1.496,00

Valore unitario arrotondato a €/mqe 1.500,00

€/mqe 1.500,00 x mqe 37,00 = €. 55.500,00

Al Valore di mercato di € 55.500,00 vanno sottratti i costi per la pratica a sanatoria, l'aggiornamento catastale e le sanzioni amministrative, ottenendo così:

€. 55.500,00 - €. 5.255,00 – 2.300,00 = €. 47.945,00 arrotondato per eccesso ad €. 48.000,00.

**VALORE DI MERCATO €. 48.000,00 (Euroquarantottomila/00)**

Per quanto concerne la classe energetica dell'unità immobiliare, considerate le caratteristiche costruttive si ritiene di poterla collocare nella Classe energetica "E".

# LOTTO 5

**Descriva i beni pignorati 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.**

**Risposta:** trattasi di una unità a destinazione residenziale al piano primo ubicata in Piazza De Gasperi civ. 3 int. 2 in Comune di Cadoneghe identificata con il Subalterno 9.

L'unità fa parte di un complesso identificato come **"BARCHESSA DI VILLA GHEDINI"** composto da n. 2 abitazioni e n. 4 unità commerciali oltre agli spazi comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed ha accesso esclusivamente pedonale sul lato Nord-Ovest attraverso "Passeggiata delle Leghe del lavoro" e sugli altri lati attraverso marciapiedi e percorsi pubblici: le unità residenziali non hanno garages o posti auto esclusivi (esistono sul lato Nord parcheggi pubblici in



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

adiacenza al fabbricato – Via Alberto Mario).

La zona in cui è inserito l'intero immobile è a destinazione mista, residenziale, commerciale e direzionale, e ben servita dai mezzi pubblici.

L'accesso all'unità avviene al piano terra con ingresso comune vano scale (Sub. 2) da portico comune (Sub. 1) con le altre unità immobiliari.

L'appartamento, di una superficie netta di calpestio di circa mq. 105,00, è composto da un ampio soggiorno, disimpegno, due camere e due bagni: non è stata riscontrata la presenza di angolo cottura come previsto nei progetti e nella planimetria catastale. La pavimentazione è in quadrotti di marmo e i bagni hanno pavimentazioni in piastrelle di grès e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di buona qualità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, soffitto con travi di legno, porte interne in legno così come le finestre complete di vetrocamera: impianto di riscaldamento con pompa di calore e riscaldamento a pavimento, acqua calda da caldaia a gas, split per condizionamento.

Al momento del sopralluogo l'unità residenziale risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità oggetto di pignoramento è attualmente così censita in Catasto:

**DATI CATASTALI**

**CATASTO TERRENI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Foglio 13 | Mappale 957 | Ente Urbano | **mq. 361** |
| Foglio 13 | Mappale 956 | Area Rurale | **mq. 115** |
| Foglio 13 | Mappale 959 | Area Rurale | **mq. 64** |

*Precisazioni del C.t.u.*: la particella n. 957 risulta essere il sedime dell'intero fabbricato dove insiste l'unità oggetto di stima oltre ad altri subalterni sempre



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

oggetto di pignoramento. I mappali n. 956 e n. 959, marciapiedi situati a ridosso del fabbricato, dovranno essere attribuiti in quota parte indivisa a tutti i LOTTI oggetto di pignoramento che compongono l'intero compendio pignorato.

**CATASTO FABBRICATI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| Fg. | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie Catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 957 | 9 | | A/2 | 1 | 5 vani | Mq. 115 | €. 361,52 |
| 13 | 957 | 1 | | Bene Comune Non Censibile portico comune a tutti i Sub. | | | | |
| 13 | 957 | 2 | | Bene Comune Non Censibile vano scala comune ai Sub. 9 e 10 | | | | |

**Attuali intestati al Catasto Fabbricati:**

- [redacted] proprietà per 1/1

ASTAlegale.net

Orientamento e confini:

L'intero fabbricato insistente sulla particella catastale n. 957 del foglio 13, all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, così confina: a lato Nord con le particelle n. 959 (anch'essa oggetto di pignoramento) e n. 958; a lato Est con la particella n. 86; a lato Sud con la particella n. 956 (anch'essa oggetto di pignoramento); a lato Ovest con la particella n. 1204.

L'appartamento (sub. 9) oggetto di pignoramento così confina: lato Nord ed Est spazio libero; lato Sud spazio libero su Sub. 1 (Portico comune) anch'esso oggetto di pignoramento; lato Ovest con Sub. 2 (Vano scale comune).

**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 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.**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali non risultano incongruenze.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 24/02/2020, vengono riportati gli identificativi catastali attuali.

**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 se separabile dagli immobili pignorati.**

**Risposta:**

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome della [redacted] (esecutata) ricevendo risposta negativa che si allega alla presente (vedi Allegato 8).

L'unità immobiliare risulta occupata *sine titulo* dalla sig.ra [redacted]

**d. Il regime patrimoniale tra i 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, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Risposta:** l'unità immobiliare è stata acquistata dalla [redacted] con atto di compravendita del Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 e non sono stati riscontrate formalità pregiudizievoli o altri vincoli se non le formalità riportate al successivo Punto **e**.

**e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'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 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.**

**Risposta:**

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita per nominativo, con i vecchi e attuali identificativi catastali, e alla data del 29/04/2022, si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 20/03/2020 e di seguito riportati:

- Iscrizione contro: nn. 21316/5207 del 20/04/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 10/04/2006, Notaio Fabrizio Sasso Dal Verme, rep. n. 22099 racc. n. 2803 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni con



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

sede in Padova (PD), c.f. 02691680280, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-5-6-7 del mappale n. 957 foglio 13 (il subalterno 7 è variato in data 21/01/2011 prot. n. 3551/1/2011 originando il subalterno **9**);

- Trascrizione contro: nn. 6795/4455 del 24/02/2020, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 06/02/2020 rep. 601, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), c.f. 00881060526, a carico della [redacted] la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-5-6-**9**-10 del mappale n. 957 foglio 13 e sui mappali NCT n. 956 e n. 959 foglio 13;

**f. La regolarità edilizia e 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.**

**Risposta:**

Il fabbricato, composto dalle unità oggetto di pignoramento, è un fabbricato ante 67 ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 14 del 28/03/2000 avente per oggetto "Restauro conservativo e ristrutturazione edilizia della Villa Ghedini ed annessi, in conformità alle rispettive schede di intervento n. 7 e 35 degli edifici di pregio storico, artistico e ambientale, del vigente P.R.G.".

- Concessione Edilizia n. 7 del 04/02/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 a sanatoria ai sensi dell'art. 97 I° comma LR 61/85";

- Concessione Edilizia n. 19 del 26/03/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 limitatamente alla masseria di Villa Ghedini";

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di autorizzazione di Agibilità presentato in data 22/04/2002 prot. n. 9580 (agibilità acquisita per silenzio/assenso).



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

**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.**

**Risposta:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla

**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 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 dell'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**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

**Risposta:**

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni dei locali bagno e camere;
- apertura nuovo lucernaio a tetto.

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

L'unità immobiliare è da considerarsi immediatamente commerciabile.

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

L'intero fabbricato su cui sorgono le unità oggetto di pignoramento non è gestito da alcun amministratore condominiale.

**j. Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Image Free

**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 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 urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

ASTAlegale.net

**Risposta:**

La superficie commerciale per le unità immobiliari oggetto di pignoramento viene così determinata: superficie rilevata dalle visure catastali.

***SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO***

| DESCRIZIONE | MQ. | COEFF. | MQE. COMM.LI |
|---|---|---|---|
| Appartamento Sub. 9 | 115,00 | 1,00 | 115,00 |
| **TOTALE MQE.** | | | **Mqe. 115,00** |

Per la determinazione del valore unitario per l'unità immobiliare si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Omi) oltre ad alcuni comparabili reperiti da agenzie immobiliari di zona.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Omi: abitazioni civili in stato "ottimo", valore min. €/mq. 1.200,00, valore massimo €/mq. 1.500,00;
- I° Comparabile: appartamento mq. 115, prezzo di vendita €. 155.000, €/mq.



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

1.347,83;

- II° Comparabile: appartamento mq. 140, prezzo di vendita €. 176.000, €/mq. 1.257,14;

- Determinazione del valore: per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), la presenza di infrastrutture pubbliche (mezzi pubblici, strutture sportive, strutture scolastiche, ecc.) nonché la presenza di un parcheggio pubblico a ridosso del fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si considera un valore pari ad €/mq. 1.600,00 al nuovo, al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Presenza di infrastrutture pubbliche in zona: **coefficiente 1,10**

- Conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono: **coefficiente 1,00**;

- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile: **coefficiente 0,85**

- Coefficiente di vetustà da richiesta di agibilità: **coefficiente 0,85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe 1.600,00 x 1,10 x 1,00 x 0,85 x 0,85 = €/mqe 1.271,60

Valore unitario arrotondato a €/mqe. 1.300,00

€/mqe 1.300,00 x mqe 115,00 = €. 149.500,00

Al Valore di mercato di € 149.500,00 vanno sottratti i costi per la pratica a sanatoria, l'aggiornamento catastale e le sanzioni amministrative, ottenendo così:

€. 149.500,00 - €. 16.330,00 – 2.300,00 = €. 130.870,00 arrotondato per eccesso ad €. 131.000,00

**VALORE DI MERCATO €. 131.000,00 (Eurocentotrentunomilaq/00)**

Per quanto concerne la classe energetica dell'unità immobiliare, considerate le caratteristiche costruttive si ritiene di poterla collocare nella Classe energetica "E".



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

# LOTTO 6

**Descriva i beni pignorati 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.**

**Risposta:** trattasi di una unità a destinazione residenziale al piano primo ubicata in Piazza De Gasperi civ. 3 int.1 in Comune di Cadoneghe identificata con il Subalterno 10.

L'unità fa parte di un complesso identificato come **"BARCHESSA DI VILLA GHEDINI"** composto da n. 2 abitazioni e n. 4 unità commerciali oltre agli spazi comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed ha accesso esclusivamente pedonale sul lato Nord-Ovest attraverso "Passeggiata delle Leghe del lavoro" e sugli altri lati attraverso marciapiedi e percorsi pubblici: le unità residenziali non hanno garages o posti auto esclusivi (esistono sul lato Nord parcheggi pubblici in adiacenza al fabbricato – Via Alberto Mario).

La zona in cui è inserito l'intero immobile è a destinazione mista, residenziale, commerciale e direzionale, e ben servita dai mezzi pubblici.

L'accesso all'unità avviene al piano terra con ingresso comune vano scale (Sub. 2) da portico comune (Sub. 1) con le altre unità immobiliari.

L'appartamento, di una superficie netta di calpestio di circa mq. 140,00, è composto da un ampio soggiorno (60 mq.), cucina, studio, disimpegno, due camere e due bagni. La pavimentazione è interamente in legno prefinito a parte la cucina ei bagni che presentano pavimentazioni in piastrelle di grès e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di buona qualità.



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, soffitto con travi di legno, porte interne in legno così come le finestre complete di vetrocamera: impianto di riscaldamento con pompa di calore e riscaldamento a pavimento, acqua calda da caldaia a gas, split per condizionamento.

Al momento del sopralluogo l'unità residenziale risultava in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità oggetto di pignoramento è attualmente così censita in Catasto:

**DATI CATASTALI**

**CATASTO TERRENI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

Foglio 13 Mappale 957 Ente Urbano **mq. 361**

Foglio 13 Mappale 956 Area Rurale **mq. 115**

Foglio 13 Mappale 959 Area Rurale **mq. 64**

STAlegale.net

*Precisazioni del C.t.u.:* la particella n. 957 risulta essere il sedime dell'intero fabbricato dove insiste l'unità oggetto di stima oltre ad altri subalterni sempre oggetto di pignoramento. I mappali n. 956 e n. 959, marciapiedi situati a ridosso del fabbricato, dovranno essere attribuiti in quota parte indivisa a tutti i LOTTI oggetto di pignoramento che compongono l'intero compendio pignorato.

**CATASTO FABBRICATI**

Comune censuario di Cadoneghe **(PD)**

| Fg. | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie Catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 957 | 10 | | A/2 | 1 | 6,5 vani | Mq. 157 | €. 469,98 |
| 13 | 957 | 1 | | Bene Comune Non Censibile portico comune a tutti i Sub. | | | | |
| 13 | 957 | 2 | | Bene Comune Non Censibile vano scala comune ai Sub. 9 e 10 | | | | |

**Attuali intestati al Catasto Fabbricati:**

[redacted] - proprietà per 1/1



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator Free

Orientamento e confini:

L'intero fabbricato insistente sulla particella catastale n. 957 del foglio 13, all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, così confina: a lato Nord con le particelle n. 959 (anch'essa oggetto di pignoramento) e n. 958; a lato Est con la particella n. 86; a lato Sud con la particella n. 956 (anch'essa oggetto di pignoramento); a lato Ovest con la particella n. 1204.

L'appartamento (Sub. 10) oggetto di pignoramento così confina: lato Nord, Sud ed Ovest con spazio libero; lato Ovest con Sub. 2 (Vano scale comune).

**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 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.**

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali non risultano incongruenze.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 24/02/2020, vengono riportati gli identificativi catastali attuali.

**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**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**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 se separabile dagli immobili pignorati.**

**Risposta:**

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome della [redacted] (esecutata) ricevendo risposta positiva che si allega alla presente.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla sig.ra [redacted] come abitazione principale, già residenza del defunto marito in forza di contratto di locazione abitativo (4+4) stipulato in data 01.03.2012 e registrato in data 09.03.2012 al n. 3517 per un canone mensile di €. 860,00, già rinnovato alla prima scadenza e rispetto al quale vi è successione *ex lege* del coniuge del defunto in forza dell'art. 6 legge 392/78. Il valore di locazione si ritiene congruo con i valori di affitto riferiti alla data di stipula del contratto (marzo 2012) e comunque il contratto, in ogni caso, è opponibile alla procedura.

**d. Il regime patrimoniale tra i 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, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

**Risposta:** l'unità immobiliare è stata acquistata dalla [redacted] con atto di compravendita del Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 e non sono state riscontrate formalità pregiudizievoli o altri vincoli se non le formalità riportate nel successivo Punto **e**.

**e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'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 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.**

STAlegale.net

**Risposta:**

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita per nominativo, con i vecchi e attuali identificativi catastali, e alla data del 29/04/2022, si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 20/03/2020 e di seguito riportati:

- Iscrizione contro: nn. 4187/729 del 12/02/2016, costituzione di ipoteca volontaria, con atto del 10/02/2016 Notaio Fabrizio Sasso Dal Verme, rep. n. 34594 racc. n. 11200 a favore del Sig. [redacted] a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sul subalterno **10** del mappale n. 957 foglio 13;

- Trascrizione contro: nn. 6795/4455 del 24/02/2020, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 06/02/2020 rep. 601, a favore di



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), c.f. 00881060526, a carico della [redacted] per la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-5-6-9-**10** del mappale n. 957 foglio 13 e sui mappali NCT n. 956 e n. 959 foglio 13;

**f. La regolarità edilizia e 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.**

**Risposta:**

Il fabbricato, composto dalle unità oggetto di pignoramento, è un fabbricato ante 67 ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 14 del 28/03/2000 avente per oggetto "Restauro conservativo e ristrutturazione edilizia della Villa Ghedini ed annessi, in conformità alle rispettive schede di intervento n. 7 e 35 degli edifici di pregio storico, artistico e ambientale, del vigente P.R.G.". pratica n. 438/2009 rilasciato in data 12/05/2009;
- Concessione Edilizia n. 7 del 04/02/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 a sanatoria ai sensi dell'art. 97 l° comma LR 61/85";
- Concessione Edilizia n. 19 del 26/03/2002 avente per oggetto "Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 limitatamente alla masseria di Villa Ghedini";
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di autorizzazione di Agibilità presentato in data 22/04/2002 prot. n. 9580 (agibilità acquisita per silenzio/assenso).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti.

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Creator PRO

completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

**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.**

**Risposta:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla

**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 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 dell'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.**

**Risposta:**

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PDF Image Free

- diverse dimensioni dei locali bagno e camere.

Per sanare le difformità prospettiche si faccia riferimento al **PUNTO 1** mentre per le difformità interne sarà cura dell'aggiudicatario dell'unità oggetto di pignoramento completare l'iter formale per ottenere la sanatoria delle difformità interne: per tale pratica, si preventiva un costo pari ad € 2.300,00 per la sanzione amministrativa e il professionista che dovrà svolgere la pratica.

L'unità immobiliare è da considerarsi immediatamente commerciabile.

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

ASTAlegale.net

L'intero fabbricato su cui sorgono le unità oggetto di pignoramento non è gestito da alcun amministratore condominiale.

**j. Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e**



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

**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 urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

**Risposta:**

La superficie commerciale per le unità immobiliari oggetto di pignoramento viene così determinata: superficie rilevata dalle visure catastali.

***SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO***

| DESCRIZIONE | MQ. | COEFF. | MQE. COMM.LI |
|---|---|---|---|
| Appartamento Sub. 10 | 157,00 | 1,00 | 157,00 |
| **TOTALE MQE.** | | | **Mqe. 157,00** |

Per la determinazione del valore unitario per l'unità immobiliare si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Omi) oltre ad alcuni comparabili reperiti da agenzie immobiliari di zona.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Omi: abitazioni civili in stato "ottimo", valore min. €/mq. 1.200,00, valore massimo €/mq. 1.500,00;
- I° Comparabile: appartamento mq. 115, prezzo di vendita €. 155.000, €/mq. 1.347,83;
- II° Comparabile: appartamento mq. 140, prezzo di vendita €. 176.000, €/mq. 1.257,14;
- Determinazione del valore: per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), la presenza di infrastrutture pubbliche (mezzi pubblici, strutture sportive, strutture scolastiche, ecc.) nonché la presenza di un parcheggio pubblico a ridosso del fabbricato all'interno del



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 2/A 35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284
PDF Eraser Free

quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si considera un valore pari ad €/mq. 1.600,00 al nuovo, al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Presenza di infrastrutture pubbliche in zona: **coefficiente 1,10**

- Conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono: **coefficiente 1,00**;

- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile: **coefficiente 0,85**

- Coefficiente di vetustà da richiesta di agibilità: **coefficiente 0,85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe 1.600,00 x 1,10 x 1,00 x 0,85 x 0,85 = €/mqe 1.271,60

Valore unitario arrotondato a €/mqe. 1.300,00

€/mqe 1.300,00 x mqe 157,00 = €. 204.100,00

Al Valore di mercato di € 204.100,00 vanno sottratti i costi per la pratica a sanatoria, l'aggiornamento catastale e le sanzioni amministrative, ottenendo così:

€. 204.100,00 - €. 22.290,00 – 2.300,00 = €. 179.510,00 arrotondato per eccesso ad €. 180.000,00

**VALORE DI MERCATO €. 180.000,00 (Eurocentottantamila/00)**

Per quanto concerne la classe energetica dell'unità immobiliare, considerate le caratteristiche costruttive si ritiene di poterla collocare nella Classe energetica "E".

## 3) ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

1 - Copia atto di provenienza

2 - Estratto di mappa, visure storiche al Catasto Terreni e Fabbricati, elenco Sub. ed elaborato planimetrico, planimetrie catastali

3 - Documentazione urbanistica recuperata in Comune di Cadoneghe

4 - Documentazione fotografica



Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

5 - Pratica presentata per Sanatoria difformità rilevate

6 - Pratica presentata per richiesta Compatibilità paesaggistica ambientale

7 – Parere favorevole alla Compatibilità Paesaggistica ambientale

8 – Comunicazione dell'A.d.E. di Padova

9 – Contratti di affitto

10 - Visure in Conservatoria per nominativo, elenco formalità e note di trascrizione

11 - Quotazioni Nomisma, comparabili da agenzie immobiliari di zona

12 - Ricevuta di invio della raccomandata della relazione peritale all'esecutato, PEC inviata al Custode e al legale del Creditore procedente.

Borgoricco lì 29 aprile 2022 Il C.T.U.

Geom. Giorgio Salvalajo

Firmato Da: SALVALAJO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12eb18



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009