

dott. Agronomo Lorenzo Benvenuti

Via Altinate, 135 - 35121 Padova

☎ 049.66.00.90 - 📠 345.108.33.65 - ✉ agronomo.benvenuti@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
CANCELLERIA FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO dott.sa C. SANTINELLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL FALLIMENTO N.

207N/2010

FALLIMENTO [REDACTED] **S.n.c. e dei soci in proprio**

CURATORE **dott. Carlo Aldo Di Caterina**

C.T.U. **dott. agr. Lorenzo Benvenuti**

RELAZIONE PERITALE

OGGETTO

Fallimento della società [REDACTED] S.n.c. con sede in Casale di Scodosia (PD) [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], avente ad oggetto il commercio al minuto di generi alimentari, e dei soci in proprio [REDACTED] nata a Casale di Scodosia [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], ivi residente in via [REDACTED] nato a Casale di Scodosia (PD) [REDACTED] c.f. [REDACTED], ivi residente in via [REDACTED].

* * *

INCARICO

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, è stato incaricato dal curatore dott. Carlo Aldo Di Caterina, a seguito di autorizzazione dell'ill.mo G.D. dott.sa Santinello in data 08.02.2011, di procedere alla trascrizione della sentenza di fallimento su tali immobili e alla

loro stima per la successiva vendita.

* * *

PREMESSA

I beni immobili sono così individuati:

Comune di Casale di Scodosia (PD), via Ungheria n. 11

NCEU, Foglio 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, Cl. 1, vani 6,5 Piano T-1

NCEU, Foglio 10, mapp. 839, sub 2, cat. C/6, Cl. 1, 13 m² Piano T

Eretto su foglio 10 NCT, mapp. 839, ente urbano di 299 m²

per la quota di 1/1 di [REDACTED].

Comune di Casale di Scodosia (PD), via Roma n. 50, 52 e 54

NCEU, Foglio 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, Cl. 1, vani 9 Piano T-1

NCEU, Foglio 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, Cl. 3, di 288 m², Piano T

NCEU, Foglio 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, Cl. 3, di 113 m², Piano T

Eretto su foglio 10 NCT, mapp. 1146, ente urbano di 846 m²

per la quota di 3/6 della Piena Proprietà, di cui 1/6 [REDACTED] e 2/6 [REDACTED].

Comune di Casale di Scodosia (PD), via Campolongo n. 40 e 42

NCEU, Foglio 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, Cl. 3, di 62 m², Piano T

NCEU, Foglio 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, Cl. U, vani 5, Piano 1

NCEU, Foglio 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, Cl. U, di 17 m², Piano T

Eretto su foglio 5 NCT, mapp. 699, ente urbano di 1720 m²

per la quota di 9/12 della Piena Proprietà, di cui 1/12 [REDACTED] e 8/12 [REDACTED].

* * *

Costituzione dei lotti

Analizzata la composizione e la natura degli immobili, il CTU propone ai fini della vendita la costituzione di sei lotti:

lotto 1 edificio A: abitazione censita al NCEU, foglio 10, particella 839 sub 1 e sub 2, oltre a sedime e pertinenza esterna censita con

mappale 839 del foglio 10 NCT.

lotto 2 edificio B: abitazione censita al NCEU, foglio 10, particella 1146 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni e accessorie e quota della relativa pertinenza censita con mappale 1146 nel foglio 10 NCT.

lotto 3 edificio B: negozio censito al NCEU, foglio 10, particella 1146 sub 7, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni e accessorie e quota della relativa pertinenza censita con mappale 1146 nel foglio 10 NCT.

lotto 4 edificio B: negozio censito al NCEU, foglio 10, particella 1146 sub 8, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni e accessorie e quota della relativa pertinenza censita con mappale 1146 nel foglio 10 NCT.

lotto 5 edificio C: negozio censito al NCEU, foglio 5, particella 699 sub 2, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti condominiali e quota della relativa pertinenza censita con mappale 699 nel foglio 5 NCT.

lotto 6 edificio C: appartamento e garage censiti al NCEU, foglio 5, particella 699 composta dal sub 7 e dal sub 19, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti condominiali e quota della relativa pertinenza censita con mappale 699 nel foglio 5 NCT.

* * *

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Este, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- trascrizione del fallimento presso l'Agenzia del Territorio di Este;
- verifiche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di **Casale di Scodosia (PD)**, per reperire le informazioni riguardanti gli aspetti

amministrativi;

- indagini in **Casale di Scodosia (PD)**, per individuare i beni appresi al fallimento e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO 1 - EDIFICIO A

DIRITTO VENDUTO

Intera proprietà.

PROPRIETARIA

Nata a [REDACTED] (PD) il [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di intera proprietà.

UBICAZIONE E QUALITÀ

Abitazione in Comune di Casale di Scodosia (PD), via Ungheria, civico 11.

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

L'immobile costituisce porzione indipendente e di testa di un vecchio fabbricato ubicato in un'area residenziale centrale al paese (i documenti relativi a questo lotto sono raccolti in **allegato 1**).

All'immobile si accede da Via Ungheria, mediante due accessi: uno pedonale, attraverso un giardinetto di proprietà, ed uno carraio comune alle abitazioni limitrofe, attraverso il quale si raggiunge il cortile sul retro, soggetto a servitù di passaggio a favore degli immobili confinanti col terreno sul quale insiste il compendio in descrizione. È inoltre presente un giardino molto piccolo, recintato, di proprietà ed uso esclusivo e, sul cortile all'angolo dei confini nord

ed est, è invece presente una legnaia, realizzata in blocchi di muratura, copertura in materiali di recupero e portone in legno compresa, per quanto indicato nel proseguo della relazione, nel compendio in esame.

La tipologia edilizia dell'edificio principale è invece quella tipica degli anni '50, con strutture portanti verticali in muratura, quelle orizzontali costituite da solai in laterocemento, il tetto è a due falde con copertura in coppi, e pareti intonacate.

Composizione

L'abitazione si sviluppa su due piani: il piano terra composto da un corridoio di ingresso che comunica con due stanze, un ripostiglio e un locale sul retro adibito a centrale termica. Quest'ultima sporge dalla sagoma dell'edificio principale, si sviluppa solo al piano terra e presenta tetto a falda unica con copertura in eternit.

Un vano scala costituito da due rampe permette l'accesso al primo piano. Dopo la prima rampa si trova un piccolo bagno.

Il primo piano è composto da tre stanze, di cui una cucina con relativo poggiolo, un soggiorno e una camera da letto. Il divisorio fra cucina e soggiorno è per metà costituito da una muretta alta circa un metro.

L'edificio principale dispone di una superficie lorda di circa 81,4 m² al piano terra, e di circa 74,3 m² al primo piano, compreso il poggiolo. Le altezze sono di circa 3 m in tutta l'abitazione tranne nel locale dove si trova la centrale termica che risulta essere di circa 2,1 m.

La legnaia ha un'altezza inferiore ai 2 m ed una superficie di circa 13 m².

Rifiniture

L'abitazione risulta non essere abitata da anni; lo stato di conservazione della struttura è accettabile, la qualità delle rifiniture è molto bassa.

Piano terra. I pavimenti, compresaalzata e pedata delle scale, sono in piastrelle di diverse tipologie. Le pareti della stanza posizionata a sud-est sono rivestite con piastrelle colorate. È inoltre presente un caminetto in muratura nell'angolo

sud-est della stanza. Anche il locale censito come ripostiglio presenta nella sua parete nord una porzione di superficie rivestita in piastrelle colorate.

Primo piano. I pavimenti sono in listelli di legno in tutti i locali, con relativo battiscopa in legno.

Le pareti sono intonacate e in parte rivestite con carta da parati.

Gli infissi interni sono su cardini, in legno tamburato. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre con struttura in legno a vetro singolo. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da tapparelle avvolgibili in legno senza la presenza di inferiate. L'impianto termico è indipendente con caldaia a gas metano con elementi diffusori a parete.

All'esterno sul fronte strada, la proprietà è delimitata da una recinzione in ferro smaltato su di un cordolo in calcestruzzo armato alto circa 20 cm. Verde privato incolto con sporgenza di rami di cedro sul passaggio carraio.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU Casale di Scodosia – Intestatario: [REDACTED].

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
	10	839	1	A/3	1	6,5 vani	T-1	402,84

Eretto sul mappale 839 del Foglio 10 NCT del Comune di Casale di Scodosia ente urbano, di complessivi 299 mq.

Questo mappale terreni ospita anche l'autorimessa/legnaia censita con il sub 2, intestata a [REDACTED] e descritta nella medesima planimetria del sub 1.

NCEU Casale di Scodosia – Intestatario: [REDACTED].

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
	10	839	2	C/6	1	13 m ²	T	24,17

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

La particella **839 sub 1** e la particella **839 sub 2** del foglio 10 NCEU derivano

per modifica identificativo - allineamento mappe del 01.03.2006 nn. 7302.1/2006 e 7303.2/2006, protocollo n. PD0045508, dalla particella **582 sub 1** e **582 sub 2**, costituite rispettivamente il 08.04.1983 con variazione n. 4849.1/1983 e dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La particella **839** del foglio 10 NCT di **299 m²**, ente urbano, deriva per allineamento mappe dalla particella **484**, ente urbano, della medesima superficie, esistente dall'impianto meccanografico del 01.03.1971.

* * *

CONFINI

A Nord con la particella 870; a Ovest via Ungheria; a Sud con la particella 1160; a Est con la particella 869, tutte le particelle appartengono al foglio 10 NCT, Comune di Casale di Scodosia.

* * *

PROVENIENZA

L'edificio della presente relazione perviene a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di atto di compravendita del 18.12.1991 rep. n. [REDACTED] notaio Wurzer Alessandro di Badia Polesine, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este il 10.01.1992 ai nn. 255 R.G. e 224 R.P. con cui [REDACTED] vendono congiuntamente la piena proprietà del fabbricato ad uso civile abitazione con area pertinenziale in Viale Ungheria 11, dichiarato al NCEU con planimetria registrata all'U.T.E. di Padova in data 08.04.1983, protocollo 4849, Comune di Casale di Scodosia, e l'area di pertinenza censita al NCT fg. 10, mapp. 484, di 299 mq. L'atto (allegato alla presente) non fa specifico riferimento alla legnaia (sub 2) che però è compresa nella planimetria di cui al prot. 4849 citata nell'atto.

Tale bene è pervenuto ai venditori per:

- atto di compravendita del 25.06.1984 rep. n. [REDACTED] del Notaio Gabriella Antoniazzi di Montagnana, registrato ad Este il 06.07.1984 al numero 1555

ed ivi trascritto il 09.07.1984 ai nn. RG 2813 e RP 2338 mediante il quale [redacted] vendeva l'intero immobile, compresa la legnaia successivamente censita con il sub 2, a [redacted] per 1/3, a [redacted] (in comunione) per 1/3, a [redacted] (in comunione) per 1/3.

- atto di cessione quote del 23.12.1986 rep. n. [redacted] del Notaio Gabriella Antoniazzi di Montagnana, registrato ad Este il 09.01.1987 al numero 39 ed ivi trascritto il 16.01.1987 ai nn. RG 245 e RP 211 mediante il quale [redacted] (in comunione), a [redacted] (in comunione), cedettero le loro quote, pari complessivamente a 2/3 ai coniugi [redacted]. L'atto fa esplicito riferimento alla legnaia.
- successione in morte di [redacted], deceduta a Montagnana il 15.04.1989, come da dichiarazione di successione registrata ad Este al numero 95, volume 411 ed ivi trascritta il 19.03.1990 ai nn. RG [redacted] e RP [redacted] con il quale i venditori citati nell'atto di provenienza acquisiscono nell'insieme la piena proprietà. Anche quest'atto cita espressamente la legnaia.

Pertanto si ritiene che la legnaia (censita ora con il sub 2) faccia parte integrante del compendio e che per questo sarà necessario richiedere ai notai che hanno redatto gli atti di completare l'iter catastale denunciando la voltura anche per questo subalterno o provvedevi direttamente.

* * *

Agenzia del Territorio di ESTE - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1812 R.G. e 1144 R.P. del 06.04.2011

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO omissis;

a carico: [redacted] omissis;

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento emesso in data 13.12.2010, rep.

207 del Tribunale di Padova

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, ente urbano di 299 m²

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, ente urbano di 846 m²

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, ente urbano di 1720 m²

Il CTU evidenzia che la trascrizione del fallimento da lui predisposta non comprende il sub 2 del mappale 839 del foglio 10 di Casale di Scodosia in quanto all'atto della trascrizione non erano ancora completate le indagini che hanno fatto emergere la sua esistenza.

* * *

ISCRIZIONI

nn. 1930 R.G. e 409 R.P. del 02.04.2010

a favore: [redacted], nata il [redacted] (PD), cf.

[redacted] *omissis*;

a carico: [redacted] *omissis*;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 25.01.2010 rep. n. 522/2010.

somma capitale: 141.040,26 euro

somma iscritta: 220.000,00 euro

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

3/6 proprietà (2/6 [REDACTED] e 1/6 [REDACTED]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

9/12 proprietà (8/12 [REDACTED] e 1/12 [REDACTED]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

Sono colpiti, oltre agli immobili sopra catastalmente identificati, anche tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

Al 07.04.2011 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni a carico del lotto.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Casale di Scodosia (PD) sono:

1. Licenza Edilizia n. 41 del 31.05.1957;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/1985, del 30.04.1986, prot. 2697, pratica n. 513;

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima è conforme a quanto concesso.

* * *

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto il 27.05.2011, l'immobile descritto è risultato libero.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, composizione, rifiniture, vetustà, contesto urbanistico e localizzazione), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune o in comuni limitrofi. Il valore unitario attribuito all'abitazione considera la il valore della pertinenza esterna.

* * *

Calcolo della superficie commerciale SC, in mq:

tipologie	superficie, m ²	coeff.	SC, m ²
piano terra abitazione	72,80	1,00	72,80
piano terra centrale termica	8,60	1,00	4,30
piano primo	72,80	1,00	72,80
poggiolo	1,50	0,25	0,38
legnaia	13	0,50	6,50
Superficie commerciale, SC in m ²			156,78

* * *

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V₁ in €

Vu, valore unitario,..... €m²..... 670,00

$$V_1 = SC \times Vu$$

$$V_1 = 156,78 \times 670,00$$

$$V_1 = \mathbf{105.042,60}$$

Prezzo da porre a base d'asta€..... 105.000,00

diconsi **centocinquemila euro.**

LOTTO 2 - EDIFICIO B

DIRITTO VENDUTO

3/6 DELL'INTERA PROPRIETÀ

* * *

PROPRIETARI

Nata a [REDACTED] (PD) il [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 2/6 dell'intera proprietà

Nato a [REDACTED] (PD) il [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

* * *

UBICAZIONE

Appartamento al 1° piano in Comune di Casale di Scodosia (PD), via Roma, civico 52.

* * *

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

L'edificio, ubicato nel centro, si affaccia su via Roma, la via principale del paese, e su via Ungheria (**allegati lotto 2**). Costruito negli anni '60, è composto, al piano terra, da due unità, il sub 7 e il sub 8 che costituiscono, rispettivamente, il lotto 3 e il lotto 4, e, al primo piano, da un appartamento (sub 6) che costituisce il presente lotto.

La porzione dell'edificio che comprende questo lotto presenta elementi strutturali portanti in muratura e in c.a., quelle orizzontali da solai in laterocemento, il tetto è a due falde poco inclinate, con copertura in tegole.

Al piano terra si compone di un vano di ingresso, un breve corridoio e il vano scala a due rampe che conduce all'abitazione.

Il primo piano, caratterizzato da una disposizione non banale, è composto da tre camere da letto, un salotto, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno e tre ripostigli e due corridoi di collegamento.

Cucina, soggiorno, salotto e camera da letto a sud-est possiedono una porta d'accesso al poggiolo che corre lungo i lati nord ed est dell'edificio.

L'appartamento dispone di una superficie lorda di circa 22 m² al piano terra, e di circa 180 m² al primo piano. La terrazza praticabile ha una superficie di circa 68 m². La terrazza non praticabile che costituisce il tetto del sub 8 ha una superficie di circa 240 mq. Le altezze sono di 3 m in tutta l'abitazione.

Rifiniture

Lo stato di conservazione e la qualità delle rifiniture sono buone.

Piano terra. I pavimenti, compresa alzata e pedata della scala, sono in piastrelle di marmo, con relativo battiscopa dello stesso materiale. Portoncino in alluminio anodizzato con specchi in vetro.

Primo piano. I pavimenti e i battiscopa sono in marmo scuro nel soggiorno e nel salotto, in marmo chiaro nei corridoi, in piastrelle di tipo monocottura in cucina e in bagno, e in parquet nelle camere da letto.

La cucina presenta tutte le pareti rivestite da piastrelle chiare, sino ad un'altezza di circa 1,80 m.

Anche le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle di varie tipologie e colori.

Le altre pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco negli altri locali.

Gli infissi interni sono su cardini, in legno tamburato. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre con struttura in legno e vetrocamera. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da tapparelle avvolgibili in legno. Inferiate sulle finestre posizionate a sud, dove si trovano le camere da letto. Tende da sole sul lato est, e a nord nella porta d'accesso della cucina al poggiolo. Porta blindata in legno all'ingresso. L'impianto termico è unico per l'intero edificio, con caldaia a gas metano con elementi diffusori a parete. Impianto per l'aria condizionata presente al primo piano.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU Casale di Scodosia – Intestatari: 2/6 [REDACTED] e 1/6 ciascuno

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
	10	1146	6	A/2	1	9 vani	T-1	697,22

Eretto sul mappale 1146 del Foglio 10 NCT del Comune di Casale di Scodosia, ente urbano, di complessivi 846 m².

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

La particella **1146** del foglio 10 NCEU **sub 6**, di 9 vani deriva per modifica identificativo - allineamento mappe del 06.03.2006 n. 7974.3/2006 dalla particella **485** con i medesimi dati censuari; a sua volta la particella 485 deriva per fusione - ampliamento del 07.05.1987 n. 11537.1/1987 dalla particella **485 sub 3**, di 8 vani catastali. Quest'ultima deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La particella **1146** del foglio 10 NCT, ente urbano, di **mq 846**, deriva per variazione identificativi per allineamento mappe del 06.03.2006 n. 1309.1/2006, dalla particella **143**, ente urbano, di 846 mq. Quest'ultima deriva dall'impianto meccanografico del 01.03.1971 di rispettivi 846 mq, censita come seminativo arborato.

* * *

CONFINI

Edificio: a Nord con via Roma; a Est con via Ungheria; a Ovest con la particella 1144; a Sud con la particella 578; tutte le particelle appartengono al foglio 10 NCT, Comune di Casale di Scodosia.

Appartamento piano terra: a Nord con via Roma; a Sud e ad Est con il sub 8; a Ovest con il sub 7, Comune di Casale di Scodosia.

Appartamento piano primo: vuoto su tutti i lati.

* * *

PROVENIENZA

Il bene oggetto di tale lotto perviene a [REDACTED] per la quota di 2/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6, per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], denunciato all'Ufficio del Registro di Este al n. rep. [REDACTED] del [REDACTED], trascritto ad Este in data [REDACTED] ai nn. RG [REDACTED] e RP [REDACTED], censito al NCEU Comune di Casale di Scodosia fg. 10 p.lla 1146 sub 6 cat. A/2, vani 9, T-1; sub.5 cat. C/1, di 453 mq, piano T (successivamente frazionato negli attuali sub 7 e 8. Si veda paragrafo variazioni catastali).

[REDACTED] è divenuto proprietario del bene per atto anteriore al ventennio.

 ***

COMPROPRIETARI

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

Agenzia del Territorio di ESTE - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1812 R.G. e 1144 R.P. del 06.04.2011

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento emesso in data 13.12.2010, rep.

207 del Tribunale di Padova

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, ente urbano di 299 m²

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, ente urbano di 846 m²

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, ente urbano di 1720 m²

* * *

ISCRIZIONI

nn. 1930 R.G. e 409 R.P. del 02.04.2010

a favore: [redacted], nata il [redacted] a Mestrino (PD), cf.

omissis;

a carico: [redacted] *omissis*;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 25.01.2010 rep. n. 522/2010.

somma capitale: 141.040,26 euro

somma iscritta: 220.000,00 euro

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

9/12 proprietà (8/12 [REDACTED] e 1/12 [REDACTED]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

Sono colpiti, oltre agli immobili sopra catastalmente identificati, anche tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

nn. 4962 R.G. e 1037 R.P. del 30.08.2010

a favore: [REDACTED], con sede a Napoli, cf. 07843060638

omissis;

a carico: [REDACTED] *omissis;*

titolo: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal d. 193/01, emesso da [REDACTED] in data 18.08.2010 rep. n. 112956/77.

somma capitale: 31.406,30 euro

somma iscritta: 62.812,60 euro

beni colpiti: **1/6 proprietà di [REDACTED]:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

1/12 proprietà di [REDACTED]:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

ASTAlegale.net

Al 07.04.2011 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni a carico del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Casale di Scodosia (PD) sono:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 637 prot. 5096 del 04.08.1987 presentata il 27.08.1986 a nome di [REDACTED] e rilasciata in data 27.10.1987 per l'esecuzione di lavori di ampliamento abitazione e fabbricato commerciale con modifiche generiche, che riguardano anche la porzione oggetto di stima.

Trattandosi di una concessione in sanatoria l'abitabilità è considerata implicita. questa pratica è complementare alle concessioni edilizie n. 1790 del 30.06.1986 e 2297 del 25.06.1987 (variante) che riguardano l'ampliamento delle porzioni adibite ad attività commerciale (si rimanda ai lotti 3 e 4).

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima è conforme a quanto concesso al primo piano e al piano terra.

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto il 27.05.2011, l'immobile descritto è risultato occupato dalla Signora [REDACTED].

* * *

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, composizione, rifiniture, vetustà, contesto urbanistico e localizzazione), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune. Il valore unitario attribuito all'abitazione considera la quota di comproprietà delle parti comuni.



Calcolo della superficie commerciale SC, in mq:

tipologie	superficie, mq	coeff.	SC, mq
piano terra	22,50	1,00	22,50
piano primo	181,70	1,00	181,70
terrazza	68,00	0,20	6,80
Superficie commerciale, SC in mq			211,00

* * *

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V_2 in €

Vu, valore unitario,..... €m²..... 1.000,00

Q, quota appresa al fallimento,..... -..... 0,50

$$V_2 = SC \times Vu \times Q$$

$$V_2 = 211,0 \times 1.000,00 \times 0,50$$

$$V_2 = \mathbf{211.000,00} \times 0,50$$

$$V_2 = \mathbf{105.500,00}$$

Prezzo da porre a base d'asta€..... 105.500,00

diconsi centocinquemilacinquecento euro.

LOTTO 3 - EDIFICIO B

DIRITTO VENDUTO

3/6 DELL'INTERA PROPRIETÀ

* * *

PROPRIETARI

[REDACTED]

Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 2/6 dell'intera proprietà

[REDACTED]

Nato a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

* * *

UBICAZIONE E QUALITÀ

Locali per attività commerciali in Comune di Casale di Scodosia (PD), via Roma, civico 50.

* * *

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

L'edificio che comprende il presente lotto è ubicato nel centro del paese e si affaccia su via Roma, la via principale, e su via Ungheria con una serie di vetrine (si vedano gli **allegati al lotto 3 e lotto 4**).

L'edificio, costruito negli anni '60, è ora composto, al piano terra, da due unità, il sub 7 e il sub 8 che compongono il presente lotto, e, al primo piano, da un appartamento (sub 6). Fino a qualche anno fa, l'intero piano terra ospitava un supermercato, del quale rimane traccia nell'allestimento del sub 7. Lo scorporo del sub 8 è stato effettuato per realizzare un locale, attualmente utilizzato come bar. Pur essendo accatastato in modo indipendente, il sub 7 non dispone di agibilità e allo stato attuale non può essere sede di attività

economica. Questa presuppone l'avvio di una pratica amministrativa volta ad adeguare i locali e gli impianti (se necessario) all'attività che vi si intende svolgere. Potrebbe sussistere, per attività di commercio al dettaglio, il problema dei parcheggi, in quanto buona parte della pertinenza esterna è stata indicata come parcheggio al servizio del bar (sub 8)

Le strutture portanti verticali dell'edificio sono costituite da muri portanti nel lato ovest e sud-ovest del negozio e da pilastri in cemento armato sugli altri lati e lungo la linea di mezzeria. I lati nord ed est presentano una serie di vetrine.

Composizione

Il prolungamento del negozio sul lato nord, verso via Roma, presenta un locale adibito ad ufficio, con relativa porta d'accesso rivolta sulla via principale.

L'ingresso della clientela all'ex supermercato era previsto da via Ungheria, attraverso due grandi porte ricavate da una grande vetrata sostenuta da una struttura in alluminio, tipica delle attività commerciali.

A sud-ovest il negozio possiede dei locali adibiti a servizi igienici e a magazzino e dotati di accesso carraio, mentre a sud-est un cortile di proprietà, utilizzabile per ricevere la merce. Qui è presente una struttura con elementi portanti in alluminio e copertura in materiale plastico a parziale protezione del cortile. Tale struttura non trova riscontro nel permesso di costruire e nelle licenze esaminate e pertanto deve essere smontata.

Il negozio dispone di una superficie lorda di circa 320 m². Le altezze sono prossime ai 3,40 m in tutte le zone del negozio, ad eccezione nel lato est del magazzino, che nel punto più basso è di 2,80 m.

I pavimenti e i battiscopa del negozio sono in piastrelle tipo monocotto di colore chiaro, mentre i muri sono intonacati di colore bianco.

Le pareti dei lati sud e sud-ovest del negozio sono rivestite con piastrelle bianche sino ad un'altezza di circa 2 m, in quanto in quella parte dell'immobile veniva a collocarsi il reparto macelleria del negozio. Lo stato di

conservazione e la qualità delle rifiniture sono buone.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU Casale di Scodosia – Intestatari:2/6 [REDACTED] e 1/6 ciascuno

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
	10	1146	7	C/1	3	288 mq	T	4.625,80

Eretto sul mappale 1146 del Foglio 10 NCT del Comune di Casale di Scodosia, ente urbano, di complessivi 846 m².

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

I subalterni **7** e **8** della particella **1146** del foglio 10 NCEU hanno una storia catastale comune: entrambi derivano per divisione - ristrutturazione del 19.03.2007 n.8723.1/2007 dai **sub 4** e **5** della medesima particella catastale. Questi derivano per modifica identificativo - allineamento mappe del 06.03.2006 n.7973.2/2006, dalla particella **485 sub 4** e **5**.

I sub 4 e 5 della particella catastale 485, derivano per fusione - ampliamento del 07.05.1987 n. 11537.1/1987 in atti dal 20.12.1999 dalla particella **485 sub 1** e **2**, esistenti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La particella **1146** del foglio 10 NCT, ente urbano, di **846 m²**, deriva per variazione identificativi per allineamento mappe del 06.03.2006 n. 1309.1/2006, dalla particella **143**. Quest'ultima all'impianto meccanografico del 01.03.1971 era censita come seminativo arborato e successivamente variata per tabella di variazione n. 1 del 24.05.1974.

* * *

CONFINI

Edificio: a Nord con via Roma; a Est con via Ungheria; a Ovest con la particella 1144; a Sud con la particella 578; tutte le particelle appartengono al foglio 10 NCT, Comune di Casale di Scodosia.

Sub 7: a Nord con via Roma e con il sub 8; a Sud con la particella 578 del foglio 10 NCT, ad Est con via Ungheria e con il sub 6 ed 8; a Ovest con la particella 1144 del foglio 10 NCT, Comune di Casale di Scodosia.

* * *

PROVENIENZA

Il bene oggetto di tale lotto perviene a [REDACTED] per la quota di 2/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6, per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 09.12. [REDACTED], denunciato all'Ufficio del Registro di Este al n. rep. [REDACTED] del 06.12.2006, trascritto ad Este in data 08.02.2008 ai nn. RG [REDACTED] e RP [REDACTED], censito al NCEU Comune di Casale di Scodosia fg. 10 p.lla 1146 sub 6 cat. A/2, vani 9, T-1; sub.5 cat. C/1, di 453 mq, piano T (successivamente frazionato negli attuali sub 7 e 8. Si veda paragrafo variazioni catastali). [REDACTED] è divenuto proprietario del bene per atto anteriore al ventennio.

* * *

COMPROPRIETARI

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

* * *

Agenzia del Territorio di ESTE - Servizio Pubblicità Immobiliare
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
nn. 1812 R.G. e 1144 R.P. del 06.04.2011

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento emesso in data 13.12.2010, rep.
207 del Tribunale di Padova

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [REDACTED]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, ente urbano di 299 m²

3/6 proprietà (2/6 [REDACTED] e 1/6 [REDACTED]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, ente urbano di 846 m²

9/12 proprietà (8/12 [REDACTED] e 1/12 [REDACTED]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, ente urbano di 1720 m²

* * *

ISCRIZIONI

nn. 1930 R.G. e 409 R.P. del 02.04.2010

a favore: [REDACTED], nata il 16.02. [REDACTED] a [REDACTED] (PD), cf.

[REDACTED] omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Padova in data 25.01.2010 rep. n. 522/2010.

somma capitale: 141.040,26 euro

somma iscritta: 220.000,00 euro

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [REDACTED]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

Sono colpiti, oltre agli immobili sopra catastalmente identificati, anche tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [redacted] e [redacted].

nn. 4962 R.G. e 1037 R.P. del 30.08.2010

a favore: [redacted], con sede a Napoli, cf. [redacted]

omissis;

a carico: [redacted] *omissis;*

titolo: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal d. 193/01, emesso da [redacted] in data 18.08.2010 rep. n. [redacted].

somma capitale: 31.406,30 euro

somma iscritta: 62.812,60 euro

beni colpiti: **1/6 proprietà di [redacted]:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

1/12 proprietà di [REDACTED]:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale

699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

e [REDACTED].

* * *

Al 07.04.2011 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni a carico del lotto.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Casale di Scodosia (PD) sono:

1. Licenza edilizia n. 14 del 1968 per la realizzazione di un fabbricato ad uso negozio con relativa agibilità;
2. Licenza edilizia n. 99 del 1971 per variazioni/adequamenti alla precedente licenza;
3. Concessione Edilizia n. 1790 del 30.06.1986 e variante n. 2297 del 25.06.1987 presentata a nome di [REDACTED], per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale (negozio generi alimentari), che riguarda la porzione oggetto di stima.

4. Permesso di Abitabilità, del 08.08.1987 relativo alle CE n. 1790 del 30.06.1986 e variante n. 2297 del 25.06.1987, per ristrutturazione e ampliamento complesso commerciale.
5. Permesso di Costruire n. 6803 pratica n. 536/04 del 19.09.2006 presentata a nome [REDACTED] per parziale ristrutturazione di un fabbricato commerciale per ricavo di una unità commerciale (si veda anche il progetto allegato al lotto 4).

Lo stato di fatto del sub 7 è conforme a quanto concesso, tranne per la copertura posta nel cortile che deve essere smontata o eventualmente autorizzata. Attualmente il sub non dispone dell'autorizzazione per svolgervi attività commerciale. Le tipologie delle attività che vi si possono svolgere sono tutte quelle compatibili con il contesto residenziale, la viabilità e la disponibilità di parcheggi.

* * *

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto il 27.05.2011, il sub 7 (corrispondente al civico 50) è risultato non utilizzato

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, composizione, vetustà, contesto urbanistico e localizzazione), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune o in comuni limitrofi.

Nonostante la sua localizzazione centrale, il contesto socio-economico del paese, poco vitale, riduce la domanda per queste tipologie edilizie, così tipicamente commerciali e, come in questo caso, prive di una loro connotazione. Inoltre influiscono negativamente sul valore, la grande ampiezza, i costi necessari per adeguare gli interni alla futura attività e quelli relativi alla pratica amministrativa.

Il valore unitario all'immobile considera il valore delle parti comuni, coperte e scoperte, e dell'area pertinenziale esterna.

* * *

Calcolo della superficie commerciale SC, in mq:

tipologie	superficie, mq	coeff.	SC, mq
Sub 7	322,40	1,00	322,40
Sub 7, cortile	74,00	0,10	7,40
Superficie commerciale, SC in mq			329,80

* * *

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V₃ in €

Vu, valore unitario,..... €m²..... 400,00

Q, quota appresa al fallimento,..... 0,50

V₃ = SC x Vu x Q

V₃ = 329,80 x 400,00 x 0,50

V₃ = **131.920,00** x 0,50

V₃ = **65.960,00**

Prezzo da porre a base d'asta€..... 65.900,00

diconsi **sessantacinquemilanovecento euro**

Fine lotto 3

LOTTO 4 - EDIFICIO B

DIRITTO VENDUTO

3/6 DELL'INTERA PROPRIETÀ

* * *

PROPRIETARI

[REDACTED]

Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 2/6 dell'intera proprietà

[REDACTED]

Nato a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

* * *

UBICAZIONE E QUALITÀ

Locali per attività commerciali adibiti a bar in Comune di Casale di Scodosia (PD), via Roma, civico 54.

* * *

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

L'edificio che comprende il presente lotto è ubicato nel centro del paese e si affaccia su via Roma, la via principale, e su via Ungheria con una serie di vetrine (si vedano gli **allegati al lotto 3 e lotto 4**).

L'edificio, costruito negli anni '60, è ora composto, al piano terra, da due unità, il sub 7 e il sub 8 che compongono il presente lotto, e, al primo piano, da un appartamento (sub 6). Fino a qualche anno fa, l'intero piano terra ospitava un supermercato, del quale rimane traccia nell'allestimento del sub 7. Lo scorporo del sub 8 è stato effettuato per realizzare un locale, attualmente utilizzato come bar.

Le strutture portanti verticali dell'edificio sono costituite da muri portanti nel

lato ovest e sud-ovest del negozio e da pilastri in cemento armato sugli altri lati e lungo la linea di mezzeria. I lati nord ed est presentano una serie di vetrine.

Composizione

Il **sub 8** è un'unità commerciale adibita a bar caratterizzata da una superficie lorda di circa 135 m² (113 m² catastali). Le altezze sono superiori ai 3 m.

A nord e ad ovest le pareti sono sostituite da vetrate, che si interpongono tra una serie di pilastri che sostengono la struttura.

L'ingresso della clientela nel bar avviene mediante due porte in vetro, posizionate nel lato nord del locale, e quindi da via Roma.

A sud il bar possiede dei locali adibiti alla preparazione e a servizi igienici.

I pavimenti e i battiscopa del negozio sono in piastrelle tipo monocotto di colore chiaro, mentre i muri sono intonacati di colore bianco.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muri portanti nel lato ovest e da pilastri in cemento armato nei lati nord, sud-est ed est.

Lo stato di conservazione e la qualità delle rifiniture sono buone.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU Casale di Scodosia – Intestatari:2/6 [REDACTED] e 1/6 ciascuno

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
	10	1146	8	C/1	3	113 mq	T	1.814,98

Eretto sul mappale 1146 del Foglio 10 NCT del Comune di Casale di Scodosia, ente urbano, di complessivi 846 m².

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

I subalterni **7** e **8** della particella **1146** del foglio 10 NCEU hanno storia catastale comune: entrambi derivano per divisione - ristrutturazione del 19.03.2007 n.8723.1/2007 dai **sub 4** e **5** della medesima particella catastale. I

sub 4 e 5 della particella catastale 1146, derivano per modifica identificativo - allineamento mappe del 06.03.2006 n.7973.2/2006, dalla particella **485 sub 4** e **5**. questi, a loro volta, derivano per fusione - ampliamento del 07.05.1987 n. 11537.1/1987 in atti dal 20.12.1999 dalla particella **485 sub 1** e **2**, invariata dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La particella **1146** del foglio 10 NCT, ente urbano, di **846 m²**, deriva per variazione identificativi per allineamento mappe del 06.03.2006 n. 1309.1/2006, dalla particella **143**. Quest'ultima deriva dall'impianto meccanografico del 01.03.1971 di rispettivi 846 mq, censita come seminativo arborato, per tabella di variazione n. 1 del 24.05.1974.

CONFINI

Edificio: a Nord con via Roma; a Est con via Ungheria; a Ovest con la particella 1144; a Sud con la particella 578; tutte le particelle appartengono al foglio 10 NCT, Comune di Casale di Scodosia.

Sub 8: a Nord con via Roma; a Sud con il sub 7, ad Est con via Ungheria; a Ovest con il sub 6 e 7.

* * *

PROVENIENZA

Il bene oggetto di tale lotto perviene a [REDACTED] per la quota di 2/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6, per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 09.12.2005, denunciato all'Ufficio del Registro di Este al n. rep. [REDACTED] del 06.12. [REDACTED], trascritto ad Este in data 08.02. [REDACTED] ai nn. RG [REDACTED] e RP [REDACTED], censito al NCEU Comune di Casale di Scodosia fg. 10 p.lla 1146 sub 6 cat. A/2, vani 9, T-1; sub.5 cat. C/1, di 453 mq, piano T (successivamente frazionato negli attuali sub 7 e 8. Si veda paragrafo variazioni catastali). [REDACTED] è divenuto proprietario del bene per atto anteriore al ventennio.

* * *

COMPROPRIETARI

Nata a [redacted] - c.f. [redacted]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

Nata a [redacted] - c.f. [redacted]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

Nata a [redacted] - c.f. [redacted]

per il diritto di 1/6 dell'intera proprietà

Agenzia del Territorio di ESTE - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1812 R.G. e 1144 R.P. del 06.04.2011

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO omissis;

a carico: [redacted] omissis;

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento emesso in data 13.12.2010, rep. 207 del Tribunale di Padova

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, ente urbano di 299 m²

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, ente urbano di 846 m²

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, ente urbano di 1720 m²

* * *

ISCRIZIONI

nn. 1930 R.G. e 409 R.P. del 02.04.2010

a favore: [redacted], nata il [redacted] a [redacted] (PD), cf.

[redacted] *omissis*;

a carico: [redacted] *omissis*;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 25.01.2010 rep. n. 522/2010.

somma capitale: 141.040,26 euro

somma iscritta: 220.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

Sono colpiti, oltre agli immobili sopra catastalmente identificati, anche tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di

legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

nn. 4962 R.G. e 1037 R.P. del 30.08.2010

a favore: [REDACTED], con sede a Napoli, cf. [REDACTED]

omissis;

a carico: [REDACTED] *omissis;*

titolo: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal d. 193/01, emesso da [REDACTED] in data 18.08.2010 rep. n. [REDACTED].

somma capitale: 31.406,30 euro

somma iscritta: 62.812,60 euro

beni colpiti: **1/6 proprietà di [REDACTED]:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

1/12 proprietà di [REDACTED]:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

Al 07.04.2011 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni a

carico del lotto.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi sono:

1. Licenza edilizia n. 14 del 1968 per la realizzazione di un fabbricato ad uso negozio con relativa agibilità;
2. Licenza edilizia n. 99 del 1971 per variazioni alla precedente licenza;
3. Concessione Edilizia n. 1790 del 30.06.1986 e variante n. 2297 del 25.06.1987 presentata a nome di [REDACTED], per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale (negozio generi alimentari), che riguarda la porzione oggetto di stima.
4. Permesso di Abitabilità, del 08.08.1987 relativo alle CE n. 1790 del 30.06.1986 e variante n. 2297 del 25.06.1987, per ristrutturazione e ampliamento complesso commerciale.
5. Permesso di Costruire n. 6803 pratica n. 536/04 del 19.09.2006 presentata a nome [REDACTED] per parziale ristrutturazione di un fabbricato commerciale per ricavo di una unità commerciale.
6. Agibilità n. 6803, prot. 2662 del 11.04.2007 relativo al Permesso di Costruire n. 6803 del 19.09.2006.

Lo stato di fatto del sub 8 è conforme a quanto concesso.

* * *

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto il 27.05.2011, il sub 8 (corrispondente al civico 54 di via Roma) è risultato concesso in locazione alla ditta [REDACTED] in virtù di contratto di affitto stipulato con [REDACTED], in data 01.01.2007, registrato a Este in data 30.06.2007 n. 326 serie 3.

Il contratto ha una durata di sei anni, dal 01.01.2007 al 31.12.2012, rinnovabile tacitamente per ulteriori sei anni, e prevede un canone di affitto di 6.000,00

€annui, da versare in dodici rate anticipate mensili di 500,00 €
Successivamente in data 25.07.2007, con atti di fusione a cura notaio Pietro Signorile di Vicenza, rep. nn. 11.878/2.346 e 11.879/2.347, registrati a Vicenza il 30.07.2007 ai nn. 5065 e 5066, la sopraddetta società [REDACTED] è stata incorporata nella società [REDACTED] che subentra in tutti i rapporti attivi e passivi della società incorporanda.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, composizione, vetustà, contesto urbanistico e localizzazione), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune o in comuni limitrofi.

Nonostante la sua localizzazione centrale, il contesto socio-economico del paese, poco vitale, riduce la domanda. Il valore unitario all'immobile considera le parti comuni, coperte e scoperte, e dell'area pertinenziale esterna adibita a parcheggio che attualmente è in gran parte dedicata a questo lotto.

* * *

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V_4 in €

SC, Superficie commerciale, m²..... 135,10

Vu, valore unitario,..... €m²..... 900,00

Q, quota appresa al fallimento,..... -..... 0,50

$$V_4 = SC \times Vu \times Q$$

$$V_4 = 135,10 \times 900,00 \times 0,50$$

$$V_4 = 121.590,00 \times 0,50$$

$$V_4 = 60.795,00$$

Prezzo da porre a base d'asta€..... 60.700,00

diconsì sessantamilasettecento euro

LOTTO 5 - EDIFICIO C

DIRITTO VENDUTO

9/12 DELL'INTERA PROPRIETÀ

* * *

PROPRIETARI

Nata a

[REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 8/12 dell'intera proprietà

Nato a

[REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

* * *

UBICAZIONE E QUALITÀ

Negozi/ufficio in Comune di Casale di Scodosia (PD), via Campolongo, 40.

* * *

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

L'immobile fa parte del 1° stralcio di un complesso edilizio costituito da tre strutture residenziali e commerciali, denominato condominio "Sporting", ubicato in un'area residenziale contigua al centro del paese (si vedano gli **allegati al lotto 5 e al lotto 6**).

L'edificio è disposto all'incrocio fra le vie Campolongo e Alcide de Gasperi, pertanto presenta una pianta ad "L". È composto da tre piani fra i quali il piano terra caratterizzato da una superficie più ampia comprendente sul retro le autorimesse. L'accesso al cortile e da questo alle rispettive autorimesse è previsto da via Campolongo tramite un doppio portico che funge da collegamento fra i due stabili facenti parte del medesimo progetto.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante verticale in calcestruzzo

armato del tipo a gabbia, con pareti di tamponamento in muratura, e da una orizzontale costituita da solai in laterocemento. Il tetto è piano nella porzione interna del fabbricato, e ad una falda, con copertura in tegole, sull'affaccio sulle vie pubbliche. Il locale negozio è adibito ad ufficio, è situato al piano terra, dispone di due ampie vetrine, e vi si accede dal portico.

Il negozio possiede una superficie lorda di circa 65 m², ed è costituito da 4 locali, tre adibiti ad ufficio ed uno a servizi igienici (la distribuzione degli spazi interni è stata modificata rispetto al progetto - si veda paragrafo regolarità edilizia).

Le altezze sono di circa 3,30 m in tutti gli ambienti del locale.

Lo stato di conservazione e la qualità delle rifiniture sono buone.

I pavimenti dei tre locali sono in piastrelle tipo marmo con battiscopa in legno, mentre il bagno possiede un rivestimento di mattonelle tipo monocottura sia a terra che nelle pareti, sino all'altezza di circa 2 m.

Gli infissi interni sono in legno tamburato su cardini. Gli infissi esterni sono costituiti sulla parete sud da finestre tipo vasistas, con struttura in metallo e vetro opaco, mentre a nord da due grandi vetrate, ciascuna dotata di porta di accesso, sostenute da una struttura in alluminio anodizzato. Sono presenti inferiate sulle finestre a sud, saracinesca di tipo avvolgibile a nord.

Il negozio è dotato dell'impianto per l'aria condizionata.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU Casale di Scodosia – Intestatari: [REDACTED] (8/12) e [REDACTED]
[REDACTED] (per 1/12 ciascuno).

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
	5	699	2	C/1	3	62 mq	T	995,83

Eretto sul mappale 699 del Foglio 5 NCT del Comune di Casale di Scodosia, ente urbano, di complessivi 1.720 m².

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

A carico del sub 2 della particella **699** del foglio 5 NCEU non si registra nessuna variazione dalla sua costituzione.

La particella 699 foglio 5 NCT di **1.720** m², ente urbano, deriva per tipo mappale del 22.09.1997 n. 2833.506/1981 in atti dal 16/06/1998, dalla medesima particella catastale, censita come seminativo arborato.

Quest'ultima deriva per frazionamento del 02.10.1980 n. 26184 in atti dal 29.11.1985 Notaio Vaudano, dalla particella 699 di 6.586 m², seminativo arborato, che è stato originato a sua volta per frazionamento del 07.04.1978 n. 494 in atti dal 11.11.1979 dalla particella 699 di 6.990 m² stesso foglio. Quest'ultima particella deriva per frazionamento del 06.04.1973 n. 227 in atti dal 22.05.1976 dalla particella **204** di 15.570 m², derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 01.03.1971.

* * *

CONFINI

Il fabbricato confina: a Nord con via Campolongo, ad Ovest con via Alcide de Gasperi, a Sud con terreno comunale, particella 863; a Est con la particella 1217; tutte del foglio 5 NCT, Comune di Casale di Scodosia.

Il negozio confina: a Nord libero; a Sud con autorimesse sub 19 e altre; a Ovest con il sub 3; a Est con spazi comuni (vano scala).

* * *

PROVENIENZA

Il lotto perviene:

- a [REDACTED] per la quota di 8/12 e a [REDACTED] per la quota di 1/12, per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 09.12. [REDACTED], denunciato all'Ufficio del Registro di Este al n. rep. [REDACTED] del 06.12. [REDACTED], trascritto ad Este in data 08.02.2008 ai nn. RG [REDACTED] e RP [REDACTED], censito al NCEU Comune di Casale di Scodosia fg. 10 p.lla 699 sub 2 cat. C/1, di 62 mq, piano T; sub.7 cat. A/2, cons. 5 vani, piano 1; sub. 19 cat. C/6, di 17

mq, piano T.

- a [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 13.11.1980 rep. n. [REDACTED] notaio Fulvio Vaudano di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este in data 11.12.1980 ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. con cui il Comune di Casale di Scodosia cedette e vendette ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per 120,95/1000 il terreno censito al NCT foglio 5 particella 699 di are 1720.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 13.11.1980 rep. n. 3254 del notaio Fulvio Vaudano, [REDACTED] acquistato per la quota di 120,95/1000 dal Comune di Casale di Scodosia l'area edificatoria censita al fg. 5 mapp. 669 di 1720 m². Nello stesso atto gli acquirenti convengono a costruire un fabbricato condominiale di civile abitazione che sarà composto da tre piani e fin da subito hanno identificato le proprietà come segue: a [REDACTED] sarebbero stati concessi gli immobili contraddistinti dai seguenti numeri identificativi: 6 (negozi), 24 (appartamento al primo piano) e 14 (garage). Nel successivo accatastamento, come sempre accade, sono stati attribuiti i numeri ai diversi subalterni secondo le consuetudini catastali che, per i beni oggetto della presente sono diventati: sub 2 (negozi), 7 (appartamento al primo piano) e 19 (garage).

Peraltro vanno segnalate una serie di anomalie nelle intestazioni catastali relativamente ai sub 2, 7 e 19 che riportano una serie di intestati privi di quota di proprietà, essendo quest'ultima esaurita fra gli eredi [REDACTED]; a carico dei sub 4, 5, 14 e 24 che attribuiscono, erroneamente, quote in proprietà anche agli eredi [REDACTED] a seguito di denuncia per cause di morte.

* * *

COMPROPRIETARI

[REDACTED]
Nata a [REDACTED]

- c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

Nata a [redacted] - c.f. [redacted]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

Nata a [redacted] - c.f. [redacted]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

* * *

Agenzia del Territorio di ESTE - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1812 R.G. e 1144 R.P. del 06.04.2011

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO omissis;

a carico: [redacted] omissis;

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento emesso in data 13.12.2010, rep. 207 del Tribunale di Padova

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, ente urbano di 299 m²

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, ente urbano di 846 m²

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCT Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, ente urbano di 1720 m²

* * *

ISCRIZIONI

nn. 1930 R.G. e 409 R.P. del 02.04.2010

a favore: [redacted], nata il 16.02. [redacted] a [redacted] (PD), cf. [redacted] *omissis*;

a carico: [redacted] *omissis*;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 25.01.2010 rep. n. 522/2010.

somma capitale: 141.040,26 euro

somma iscritta: 220.000,00 euro

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

Sono colpiti, oltre agli immobili sopra catastalmente identificati, anche tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [redacted]

██████ e ██████████.

nn. 4962 R.G. e 1037 R.P. del 30.08.2010

a favore: ██████████., con sede a Napoli, cf. ██████████

omissis;

a carico: ██████████ *omissis;*

titolo: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal d. 193/01, emesso da ██████████ in data 18.08.2010 rep. n. ██████████.

somma capitale: 31.406,30 euro

somma iscritta: 62.812,60 euro

beni colpiti: **1/6 proprietà di ██████████:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

1/12 proprietà di ██████████:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di ██████████

██████ e ██████████.

* * *

Al 18.02.2011 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni a carico del lotto.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Casale di Scodosia (PD) sono:

1. Concessione Edilizia n. 550 prot. 3225 del 20.07.1979 presentata da Menato Arch. Antonio per conto di persone diverse, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi (denominato condominio Sporting), 1° Stralcio, che riguarda la porzione oggetto di stima.
2. Permesso di abitabilità n. 550 1° Stralcio del 07.01.1982, per costruzione del fabbricato denominato condominio "Sporting" - 1° Stralcio, comprendente cinque negozi e dieci appartamenti con garages, in riferimento alla C.E. n. 550 del 20.07.1979.

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima è conforme a quanto concesso al piano terra, salvo la diversa distribuzione degli spazi interni. Infatti, il progetto originario prevedeva la presenza di un solo ambiente, oltre al bagno, mentre sono stati eretti due muri interni di tamponamento: uno longitudinale che taglia a metà il negozio, ed uno trasversale che divide la metà ad est del negozio.

Il costo complessivo della regolarizzazione è stimato in 1.000,00 euro.

* * *

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto il 27.05.2011, l'immobile descritto è risultato concesso in locazione a [REDACTED] in virtù di contratto di affitto stipulato con [REDACTED] in data 01.02.2005, registrato a Este in data 24.03. [REDACTED] al n. 934 serie 3.

Il contratto ha una durata di sei anni, dal 01.02.2005 al 31.01.2011, rinnovabile tacitamente per ulteriori sei anni, e prevede un canone di affitto di 4.560,00 €annui, da versare in dodici rate anticipate mensili di 380,00 €ciascuna.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto

sopra esposto (consistenza, composizione, locazione, le piccole difformità riscontrate e il contesto urbanistico), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune o in comuni limitrofi.

Il valore unitario attribuito all'abitazione considera il valore delle parti comuni condominiali e l'eventuale costo di regolarizzazione.

* * *

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V_5 in €

SC, superficie commerciale,..... m²..... 64,80

Vu, valore unitario,..... €m²..... 800,00

Q, quota appresa al fallimento,..... 9/12

$$V_5 = SC_5 \times Vu \times Q$$

$$V_5 = 64,80 \times 800,00 \times 0,75$$

$$V_5 = \mathbf{51.840,00} \times 0,75$$

$$V_5 = \mathbf{38.880,00}$$

Prezzo da porre a base d'asta lotto 5€..... 38.800,00

diconsi **trentottomilaottocento euro.**

Fine lotto 4

LOTTO 6 - EDIFICIO C

DIRITTO VENDUTO

9/12 DELL'INTERA PROPRIETÀ

* * *

PROPRIETARI

Nata a [REDACTED]

- c.f. [REDACTED]

per il diritto di 8/12 dell'intera proprietà

Nato a [REDACTED]

- c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

* * *

UBICAZIONE E QUALITÀ

Appartamento al 1° piano con autorimessa sito in Comune di Casale di Scodosia (PD), via Campolongo, 42.

* * *

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

L'immobile fa parte del 1° stralcio di un complesso edilizio costituito da tre strutture residenziali e commerciali, denominato condominio "Sporting", ubicato in area residenziale contigua al centro del paese (si vedano gli **allegati al lotto 6**).

L'edificio è disposto all'incrocio fra le vie Campolongo e Alcide de Gasperi, pertanto presenta una pianta ad "L". È composto da tre piani fra i quali il piano terra caratterizzato da una superficie più ampia comprendente sul retro le autorimesse. L'accesso al cortile e da questo alle rispettive autorimesse è previsto da via Campolongo tramite un doppio portico che funge da collegamento fra i due stabili facenti parte del medesimo progetto.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante verticale in calcestruzzo armato del tipo a gabbia, con pareti di tamponamento in muratura, e da una orizzontale costituita da solai in laterocemento. Il tetto è piano nella porzione interna del fabbricato, e ad una falda, con copertura in tegole, sull'affaccio sulle vie pubbliche. La porta d'accesso al androne del palazzo si trova sotto al portico. Il condominio è munito di ascensore.

Composizione

L'appartamento è composto da: un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un piccolo poggiolo orientato a sud, e una terrazzina orientata a nord.

Cucina e soggiorno sono orientati a nord, e dispongono di un accesso sulla terrazzina, mentre la camera da letto a sud-est e il bagno dispongono a sud dell'accesso al poggiolo.

L'appartamento possiede una superficie lorda di circa 95 m² e di quasi 15 m² tra poggiolo e terrazza.. Le altezze sono di 2,85 m in tutta l'abitazione.

Al piano terra, nella parte retrostante all'edificio si trova il garage associato all'appartamento, il sub 19, di circa 17 m².

Rifiniture

Lo stato di conservazione e la qualità delle rifiniture sono buone.

I pavimenti sono in piastrelle tipo marmo con battiscopa in legno nell'ingresso, in soggiorno e in cucina; nelle camere da letto è in parquet con relativo battiscopa, mentre in bagno è in piastrelle tipo monocotto.

Le pareti sud ed est della cucina sono rivestite sino all'altezza di 1,80 m da piastrelle colorate. Anche terrazzina e poggiolo hanno pavimentazione rivestita con mattonelle tipo monocotto colore chiaro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Gli infissi interni sono su cardini, in legno tamburato. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre con struttura in legno e vetrocamera. Tapparelle avvolgibili in plastica come dispositivi di oscuramento.

L'impianto termico è indipendente con caldaia a gas metano, posizionato nel terrazzino a nord, con elementi diffusori a parete.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU Casale di Scodosia – Intestatari: [redacted] (8/12) e [redacted]
[redacted] (per 1/12 ciascuno).

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
-	5	699	7	A/2	U	5 vani	1	387,34
-	5	699	19	C/6	U	17 mq	T	31,61

Eretto sul mappale 699 del Foglio 5 NCT del Comune di Casale di Scodosia, ente urbano, di complessivi 1720 m².

Nell'atto di compravendita del 13.11.1980 rep. n. 3254 del notaio Fulvio Vaudano, [redacted] e [redacted] acquistano per la quota di 120,95/1000 dal Comune di Casale di Scodosia l'area edificatoria censita al fg. 5 mapp. 669 di 1720 m². Nello stesso atto, gli acquirenti convengono a costruire un fabbricato condominiale di civile abitazione che sarà composto da tre piani, e fin da subito hanno identificato le proprietà come segue: a [redacted] e [redacted] sarebbe stato concesso il sub 6 (negoziò), 24 (appartamento al primo piano) e 14 (garage).

La numerazione dei sub ha subito una variazione a lavori conclusi, infatti i sub oggetto di fallimento in possesso a [redacted] e [redacted] per le relative quote sono: sub 2 (negoziò), 7 (appartamento al primo piano) e 19 (garage).

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

I sub 7 e 19 della particella **699** del foglio 5 NCEU non hanno subito variazioni dall'impianto del 30.06.1987.

La particella 699 foglio 5 NCT di **1.720** m², ente urbano, deriva per tipo mappale del 22.09.1997 n. 2833.506/1981 in atti dal 16/06/1998, dalla

medesima particella catastale, censita come seminativo arborato.

Quest'ultima deriva per frazionamento del 02.10.1980 n. 26184 in atti dal 29.11.1985 Notaio Vaudano, dalla particella 699 di 6.586 m², seminativo arborato, che è stato originato a sua volta per frazionamento del 07.04.1978 n. 494 in atti dal 11.11.1979 dalla particella 699 di 6.990 m² stesso foglio. Quest'ultima particella deriva per frazionamento del 06.04.1973 n. 227 in atti dal 22.05.1976 dalla particella **204** di 15.570 m², derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 01.03.1971.

* * *

CONFINI

Edificio: a Nord, Ovest e Sud con la particella 863; a Est con la particella 863 e 1217; tutte le particelle appartengono al foglio 5 NCT, Comune di Casale di Scodosia.

Appartamento: a Nord e a Sud libero; a Ovest con parti comuni.

Garage: a Sud libero; a nord con parti sub 2.

* * *

PROVENIENZA

Il lotto perviene:

- a [REDACTED] per la quota di 8/12 e a [REDACTED] per la quota di 1/12, per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 09.12.2005, denunciato all'Ufficio del Registro di Este al n. rep. [REDACTED] del 06.12.2006, trascritto ad Este in data 08.02.2008 ai nn. RG [REDACTED] e RP [REDACTED], censito al NCEU Comune di Casale di Scodosia fg. 10 p.lla 699 sub 2 cat. C/1, di 62 mq, piano T; sub.7 cat. A/2, cons. 5 vani, piano 1; sub. 19 cat. C/6, di 17 mq, piano T.
- a [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 13.11.1980 rep. n. [REDACTED] notaio Fulvio Vaudano di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este in data 11.12.1980 ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. con cui

il Comune di Casale di Scodosia cedette e vendette ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per 120,95/1000 il terreno censito al NCT foglio 5
particella 699 di are 1720.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 13.11.1980 rep. n. 3254 del
notaio Fulvio Vaudano, [REDACTED] e [REDACTED] acquistato per la
quota di 120,95/1000 dal Comune di Casale di Scodosia l'area edificatoria
censita al fg. 5 mapp. 669 di 1720 m². Nello stesso atto gli acquirenti
convengono a costruire un fabbricato condominiale di civile abitazione che
sarà composto da tre piani e fin da subito hanno identificato le proprietà come
segue: a [REDACTED] e [REDACTED] sarebbero stati concessi gli
immobili contraddistinti dai seguenti numeri identificativi: 6 (negozi), 24
(appartamento al primo piano) e 14 (garage). Nel successivo accatastamento,
come sempre accade, sono stati attribuiti i numeri ai diversi subalterni secondo
le consuetudini catastali che, per i beni oggetto della presente sono diventati:
sub 2 (negozi), 7 (appartamento al primo piano) e 19 (garage).

Peraltro vanno segnalate una serie di anomalie nelle intestazioni catastali
relativamente ai sub 2, 7 e 19 che riportano una serie di intestati privi di quota
di proprietà, essendo quest'ultima esaurita fra gli eredi [REDACTED]; a
carico dei sub 4, 5, 14 e 24 che attribuiscono, erroneamente, quote in proprietà
anche agli eredi [REDACTED] a seguito di denuncia per cause di morte.

* * *

COMPROPRIETARI

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

[REDACTED]
Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

Nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

per il diritto di 1/12 dell'intera proprietà

* * *

Agenzia del Territorio di ESTE - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1812 R.G. e 1144 R.P. del 06.04.2011

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento emesso in data 13.12.2010, rep.
207 del Tribunale di Padova

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [REDACTED]) di:**
NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1
NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, ente urbano di 299 m²

3/6 proprietà (2/6 [REDACTED] e 1/6 [REDACTED]) di:
NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1
NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T
NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T
NCT Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, ente urbano di 846 m²

9/12 proprietà (8/12 [REDACTED] e 1/12 [REDACTED]) di:
NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T
NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1
NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T
NCT Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, ente urbano di 1720 m²

* * *

ISCRIZIONI

nn. 1930 R.G. e 409 R.P. del 02.04.2010

a favore: [REDACTED], nata il 16.02. [REDACTED] a Mestrino (PD), cf.

[REDACTED] omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 25.01.2010 rep. n. 522/2010.

somma capitale: 141.040,26 euro

somma iscritta: 220.000,00 euro

beni colpiti: **1/1 proprietà (1/1 [redacted]) di:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 839, sub 1, cat. A/3, vani 6,5 - T-1

3/6 proprietà (2/6 [redacted] e 1/6 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

9/12 proprietà (8/12 [redacted] e 1/12 [redacted]) di:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

Sono colpiti, oltre agli immobili sopra catastalmente identificati, anche tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [redacted]

[redacted] e [redacted].

nn. 4962 R.G. e 1037 R.P. del 30.08.2010

a favore: [redacted], con sede a Napoli, cf. [redacted]

omissis;

a carico: [redacted] *omissis;*

titolo: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal d. 193/01, emesso da [REDACTED] in data 18.08.2010 rep. n. [REDACTED].

somma capitale: 31.406,30 euro

somma iscritta: 62.812,60 euro

beni colpiti: **1/6 proprietà di [REDACTED]:**

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 6, cat. A/2, vani 9 - T-1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 7, cat. C/1, 288 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 10, mapp. 1146, sub 8, cat. C/1, 113 m² - T

1/12 proprietà di [REDACTED]:

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 2, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 7, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 19, cat. C/6, 17 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 4, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 5, cat. C/1, 62 m² - T

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 14, cat. A/2, vani 5 - 1

NCEU Casale di Scodosia, fg. 5, mapp. 699, sub 24, cat. C/6, 18 m² - T

La nota di iscrizione colpisce erroneamente i sub 4, 5, 14 e 24 del mappale 699 del foglio 5 NCEU che non risultano essere in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

e [REDACTED].

* * *

Al 18.02.2011 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni a carico del lotto.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Casale di Scodosia (PD) sono:

1. Concessione Edilizia n. 550 prot. 3225 del 20.07.1979 presentata da Menato Arch. Antonio per conto di persone diverse, per l'esecuzione di

lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi (denominato condominio Sporting), 1° Stralcio, che riguarda la porzione oggetto di stima.

2. Permesso di abitabilità n. 550 1° Stralcio del 07.01.1982, per costruzione del fabbricato denominato condominio "Sporting" - 1° Stralcio, comprendente cinque negozi e dieci appartamenti con garages, in riferimento alla C.E. n. 550 del 20.07.1979.

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima è conforme a quanto concesso.

* * *

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto il 27.05.2011, l'immobile descritto (appartamento e garage) è risultato concesso in locazione a [REDACTED] in virtù di contratto di affitto stipulato in data 05.08.2008, registrato a este in data 07.08.2008 con n. 2451 serie 3.

Il contratto ha una durata di quattro anni, dal 01.08.2008 al 31.07.2012, rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni, e prevede un canone di affitto di 4.320,00 € annui, da versare in dodici rate anticipate mensili di 360,00 € ciascuna.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, composizione, rifiniture, vetustà, contesto urbanistico e localizzazione), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune o in comuni limitrofi. Il valore unitario attribuito all'abitazione considera le parti comuni.

* * *

Calcolo della superficie commerciale SC, in mq:

	superficie, mq	coeff.	SC, mq
piano primo	95,20	1,00	95,20

	superficie, mq	coeff.	SC, mq
poggiolo	6,00	0,20	1,20
terrazzo	8,40	0,20	1,68
garage	17,00	0,50	8,50
Superficie commerciale, SC in mq			106,58

* * *

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V_6 in €

V_u , valore unitario,..... €m²..... 850,00

Q , quota appresa al fallimento,..... -..... 9/12

$$V_6 = SC \times V_u \times Q$$

$$V_6 = 106,58 \times 850,00 \times 0,75$$

$$V_6 = 90.593,00 \times 0,75$$

$$V_6 = 67.944,75$$

Prezzo da porre a base d'asta – lotto 6€..... 68.000,00

diconsi sessantottomila euro.

Fine lotto 6

RIEPILOGO VALORI

<u>lotto</u>	<u>quota appresa</u>	<u>valore</u>
Lotto 1 (abitazione).....	1/1.....	€.....105.000,00
Lotto 2 (abitazione).....	3/6.....	€.....105.500,00
Lotto 3 (locali commerciali)	3/6.....	€.....65.900,00
Lotto 4 (locali adibiti a bar).....	3/6.....	€.....60.700,00
Lotto 5 (negozi/ufficio)	9/12.....	€.....38.800,00
Lotto 6 (abitazione e garage)	9/12.....	€.....68.000,00

Allegati:

1. Documenti lotto 1
2. Documenti lotto 2
3. Documenti lotto 3 e lotto 4
4. Documenti lotto 5
5. Documenti lotto 6

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 06.10.2011

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)