

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedimento n. n. 746/2017 R.G. Es. Imm.

promosso da:

Unicredit Spa

avv. Andrea Tessari

c/

con l'intervento di:

Costruzioni e restauri F.lli Menorello snc di Menorello Dario, Stefano & Ermes

avv. Filippo Schiavon

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO AGGIORNATO A DICEMBRE 2018

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

UBICAZIONE: Comune di Monselice, accessi da via Cristoforo Colombo n. 61 e da via Negrelli.

QUALITÀ: complesso immobiliare in corso di costruzione a destinazione mista (commerciale-direzionale-residenziale-artigianale), eretto a seguito di completa demolizione dei fabbricati colpiti dal pignoramento, con attigua area scoperta.

COMPOSIZIONE.

Due edifici che nelle previsioni avranno una destinazione commerciale-direzionale-residenziale, l'altro destinazione artigianale. Questi i dati metrici più rilevanti ricavati dagli elaborati progettuali:

- superficie territoriale del lotto: 2160 mq.;
- superficie lorda urbanistica a destinazione commerciale-direzionale, comprensiva dei portici a piano terra: 1.281,73 mq. (ripartita tra piano interrato, piano terra e piano primo);
- volume lordo urbanistico a destinazione commerciale-direzionale, comprensiva dei portici a piano terra: 3.120,55 mc. (ripartito tra piano terra e piano primo);
- superficie lorda urbanistica a destinazione residenziale: 324,30 mq. (ripartita tra piano interrato e piano secondo);

- volume lordo urbanistico a destinazione residenziale: 929,58 mc. (solo piano secondo);
- superficie lorda urbanistica a destinazione artigianale: 106,90 mq. (solo a piano terra);
- volume lordo urbanistico a destinazione artigianale: 320,70 mc.;
- superficie lorda urbanistica destinata a vani tecnici: 57,72 mq. (solo a piano interrato);
- superficie lorda totale: 1.712,93 mq. (= 1.281,73 + 324,30 + 106,90);
- volume urbanistico totale: 4.370,83 mc. (= 3.120,55 + 929,58 + 320,70).

Si segnala che:

- il piano interrato non è stato computato per il calcolo del volume, ma solo per il calcolo delle superfici;
- ai sensi dell'art. 1 della legge regionale n. 21 del 30.07.1996 i tamponamenti perimetrali, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai non sono stati considerati per la determinazione del volume per la parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura, e di 25 cm per quelli orizzontali intermedi;
- ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Edilizio comunale è stato escluso dal computo il volume costituito dallo zoccolo o solaio relativo al piano di calpestio del livello fuori terra dell'edificio (pur in presenza di piano interrato) per un'altezza massima di 50 cm.

DESCRIZIONE CATASTALE.

Catasto Fabbricati del comune di Monselice:

- 1) foglio 24, mappale 1360, subalterno 11, categoria in corso di definizione, via Cristoforo Colombo snc, piano S1-T-1-2;
- 2) foglio 24, mappale 1360, subalterno 12, categoria in corso di definizione, via Cristoforo Colombo snc, piano T.

È in comune con i subalterni 11 e 12 il cortile così censito al Catasto Fabbricati del comune di Monselice:

- foglio 24, mappale 1360, subalterno 10, bene comune non censibile, via Cristoforo Colombo, piano T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza dei fabbricati è così censita al Catasto Terreni del comune di Monselice:

- foglio 24, mappale 1360, ente urbano, are 23.10.

VARIAZIONI CATASTALI.

Al **Catasto Fabbricati** le unità immobiliari sopra descritte derivano dalla variazione del 19.12.2018, protocollo n. PD0241189, per frazionamento per trasferimento diritti, ampliamento, ristrutturazione con la quale sono stati soppressi i subalterni 1 – 3 – 4 – 5 – 7 – 8 – 9 (relativi ai fabbricati demoliti) e generati i subalterni 10 –11 –12.

I subalterni soppressi derivavano:

- il mapp. 1360 sub. 1 del foglio 24, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 22.07.2015 (prot. n. 117/2015), dal mapp. 1360 sub. 1 del foglio B/18, a sua volta derivante dal mapp. 349 sub. 1 del foglio B/18 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011 (prot. n. PD0046605); precedentemente e fino 19.10.1989 non vi sono state altre variazioni degli identificativi;
- il mapp. 1360 sub. 3 del foglio 24, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 22.07.2015 (prot. n. 117/2015), dal mapp. 1360 sub. 3 del foglio B/18, a sua volta derivante dal mapp. 349 sub. 3 del foglio B/18 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011 (prot. n. PD0046605); precedentemente e fino 19.10.1989 non vi sono state altre variazioni degli identificativi;
- il mapp. 1360 sub. 4 del foglio 24, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 22.07.2015 (prot. n. 117/2015), dal mapp. 1360 sub. 4 del foglio B/18, a sua volta derivante dal mapp. 349 sub. 4 del foglio B/18 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011 (prot. n. PD0046605); precedentemente e fino 19.10.1989 non vi sono state altre variazioni degli identificativi;
- il mapp. 1360 sub. 5 del foglio 24, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 22.07.2015 (prot. n. 117/2015), dal mapp. 1360 sub. 5 del foglio B/18, a sua volta derivante dal mapp. 349 sub. 5 del foglio B/18 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011 (prot.

n. PD0046605); precedentemente e fino 19.10.1989 non vi sono state altre variazioni degli identificativi;

- il mapp. 1360 sub. 9 del foglio 24, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 22.07.2015 (prot. n. 117/2015), dal mapp. 1360 sub. 9 del foglio B/18, a sua volta derivante, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011 (prot. n. PD0046605) dal mapp. 349 sub. 9 del foglio B/18; quest'ultimo costituito il 23.09.2005 (prot. n. PD0237161) come unità afferente edificata su aree di corte;

- il mapp. 1360 sub. 7 del foglio 24, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 22.07.2015 (prot. n. 117/2015), dal mapp. 1360 sub. 7 del foglio B/18, a sua volta derivante dal mapp. 349 sub. 7 del foglio B/18 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011 (prot. n. PD0046605); precedentemente e fino 19.10.1989 non vi sono state altre variazioni degli identificativi;

- il mapp. 1360 sub. 8 del foglio 24, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 22.07.2015 (prot. n. 117/2015), dal mapp. 1360 sub. 8 del foglio B/18, a sua volta derivante, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011 (prot. n. PD0046605), dal mapp. 349 sub. 8 del foglio B/18; quest'ultimo a sua volta derivante dal mapp. 349 sub. 6 del foglio B/18 a seguito di variazione di area cortilizia del 23.09.2005 (prot. n. PD0237150); precedentemente e fino al 9.10.1989 non vi sono state altre variazioni degli identificativi.

Al **Catasto Terreni** i beni in corso di costruzione sono stati inseriti in mappa con tipo mappale del 12.12.2018, protocollo n. PD0220206, presentato il 12.12.2018 con prot. n. 220206.1/2018. Il mapp. 1360, ente urbano di are 23.10, deriva dal mapp. 383, ente urbano di are 23.10, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell'8.02.2011, prot. n. PD0046604. Il mapp. 383, ente urbano di are 23.10, deriva dal mapp. 383, seminativo arborato di are 23.10, a seguito di tabella di variazione in atti dal 09.08.1973.

CONFINI: l'area coperta e scoperta (mapp. 1360) confina: a nord con via Cristoforo

Colombo; a ovest con il mappale 1442; a sud con via Negrelli; a est con i mapp. 491, 879, 1385 e 384.

PROVENIENZA: atto di compravendita in data 10.12.2007 n. 28711 rep. notaio Nicoletta Spina di Padova, trascritto a Este il 14.12.2007 ai nn. 8486/4831.

COMPROPRIETARI: i beni pignorati sono intestati per l'intera piena proprietà alla P. V. Immobiliare snc di [REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este.

a) Nota di trascrizione n. 4364 R.G. e n. 2845 R.P. del 02.08.2018.

Pignoramento immobiliare.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena.

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto giudiziario in data 19.06.2018 n. 4482 rep. Ufficiale Giudiziario di Padova.

BENI:

- 1) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, foglio 21, mapp. 2846, subalterno 7, natura A10, consistenza 2,5 vani, via Guinizzelli, piano T;
- 2) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, foglio 24, mapp. 1360, subalterno 1, categoria C1, consistenza mq. 59, via Cristoforo Colombo, piano T;
- 3) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, foglio 24, mapp. 1360, subalterno 3, categoria A2, consistenza 8,5 vani, via Cristoforo Colombo, piano 1;
- 4) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, foglio 24, mapp. 1360, subalterno 4, categoria C3, consistenza mq. 310, via Cristoforo Colombo, piano T;
- 5) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, foglio 24, mapp. 1360, subalterno 5, categoria C6, consistenza mq. 76, via Cristoforo Colombo, piano T;
- 6) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, foglio 24, mapp. 1360, subalterno 9, categoria C6, consistenza mq. 52, via Cristoforo Colombo, piano T.

b) Nota di trascrizione n. 5853 R.G. e n. 3917 R.P. del 09.11.2017.

Pignoramento oggetto della presente.

c) Nota di iscrizione n. 572 R.G. e n. 70 R.P. del 30.01.2017.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Società agricola florovivaistica Dalla Zanna S. S. di Dalla Zanna Paolo e Pietro, con sede in Lentiai (BL).

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto giudiziario in data 19.10.2016 n. 874/2016 rep. Tribunale di Belluno.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 12.289,22; importo totale euro 22.000.

BENI: comune di Monselice, Catasto Fabbricati, foglio 24, mapp. 1360, subalterno 1, categoria C1, consistenza mq. 59, via Cristoforo Colombo, piano T.

d) Nota di iscrizione n. 3356 R.G. e n. 757 R.P. del 06.06.2008.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Unicredit Corporate Banking Spa, con sede in Verona, in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

TITOLO: atto in data 30.05.2008 n. 29473 rep. notaio Nicoletta Spina di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 1.200.000; importo totale euro 2.400.000.

BENI:

- 1) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 18, mapp. 349, subalterno 1, categoria C1, consistenza mq. 59, via Cristoforo Colombo, piano T;
- 2) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 18, mapp. 349, subalterno 3, categoria A2, consistenza 8,5 vani, via Cristoforo Colombo, piano 1;
- 3) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 18, mapp. 349, subalterno 4, categoria C3, consistenza mq. 310, via Cristoforo Colombo, piano T;
- 4) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 18, mapp. 349, subalterno 5, categoria C6, consistenza mq. 76, via Cristoforo Colombo, piano T;

- 5) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 18, mapp. 349, subalterno 9, categoria C6, consistenza mq. 52, via Cristoforo Colombo, piano T;
- 6) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 18, mapp. 349, subalterno 7, categoria E (ente comune), via Cristoforo Colombo;
- 7) comune di Monselice, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 18, mapp. 349, subalterno 8, categoria CO, via Cristoforo Colombo, piano T;
- 8) comune di Monselice, Catasto Terreni, foglio 24, mapp. 383, natura EU, consistenza are 23.10.

Relativamente alla presente iscrizione risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione n. 5180 R.G. e n. 764 R.P. del 13.08.2008.

Erogazione parziale a seguito di atto notarile pubblico del 30.05.2008 n. 29473 rep. notaio Nicoletta Spina con cui la banca ha erogato a titolo di parziale somministrazione del mutuo la somma di euro 550.000 e l'impresa ha dichiarato di aver ricevuto tale somma.

- Annotazione n. 1156 R.G. e n. 154 R.P. del 19.03.2015.

Riduzione di somma a seguito di atto notarile pubblico del 26.02.2015 n. 39843 rep. notaio Nicoletta Spina con cui la banca ha ridotto la somma dovuta da euro 1.200.000 a euro 1.050.000 e ha conseguentemente ridotto la somma dell'ipoteca da euro 2.400.000 a 2.100.000.

- Annotazione n. 1157 R.G. e n. 155 R.P. del 19.03.2015.

Proroga di durata a seguito di atto notarile pubblico del 26.02.2015 n. 39843 rep. notaio Nicoletta Spina con cui le parti hanno convenuto di modificare la durata e le modalità di rimborso del mutuo.

OCCUPAZIONE: i beni sono liberi.

REGOLARITÀ EDILIZIA.

L'area, censita con il mappale 1360 del foglio 24 del Catasto Terreni del comune di Monselice, presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- zona territoriale omogenea: tipo sottozona D2;
- destinazione di zona: Zona Artigianale-Commerciale;

- indice volumetrico: come prescritto dall'art. 27 delle Norme tecniche d'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- dati tecnici: come prescritto dagli articoli 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 14 – 15 – 27 delle Norme tecniche d'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- vincoli: come prescritto dall'art. 4 del vigente Regolamento Edilizio Comunale determinato dalla presenza di fabbricati sul lotto.

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area:

- ricade in ambito *Area di urbanizzazione consolidata-produttiva* nella Carta delle trasformabilità;
- ricade all'interno del Piano di Utilizzo della Risorsa Termale (P.U.R.T.) nella Carta dei vincoli;
- è classificata come *Area idonea* nella Carta delle fragilità.

I fabbricati sono stati costruiti in forza del permesso di costruire n. 057 del 20.07.2009 (soggetto a prescrizioni) per lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio commerciale, artigianale con uffici in via C. Colombo n. 61 e del permesso di costruire n. 071 del 02.10.2012 (soggetto a prescrizioni) per lavori di variante in sanatoria al permesso di costruire n. 057 del 20.07.2009 per la ristrutturazione, l'ampliamento e il completamento delle opere di un edificio ad uso commerciale e artigianale sito in via C. Colombo n. 61. I lavori di costruzione sono iniziati il 29.07.2009. Il permesso di costruire n. 071 del 02.10.2012 è decaduto. Tenuto conto che sono state eseguite sostanzialmente tutte le strutture portanti, le pareti perimetrali (escluse le vetrate di chiusura della hall) ed il tetto, sentito anche l'ufficio edilizia privata del comune di Monselice, si ritiene che il volume sia sostanzialmente acquisito. Pertanto il fabbricato potrà essere completato ai sensi dell'art. 15 comma 3 del DPR 380/2001 con una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per opere di finitura a completamento di interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti. Terminati i lavori si potrà presentare al comune la segnalazione certificata di agibilità, previo deposito del certificato di collaudo statico e della restante documentazione obbligatoria.

I fabbricati sembrerebbero sostanzialmente corrispondenti, per quanto è stato possibile

riscontrare, agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 071 del 02.10.2012 con le seguenti eccezioni:

1. il fabbricato a destinazione commerciale-residenziale-direzionale sito nell'angolo nord-est del lotto è stato traslato di circa 60 cm verso ovest;
2. vi sono diverse distribuzioni degli spazi interni;
3. non sono ancora state poste in opera le pareti vetrate a chiusura della hall a piano terra;
4. non è stata ancora costruita la scala da piano terra a piano secondo;
5. non è ancora stata costruita a piano primo la passerella in acciaio nella parte centrale del fabbricato;
6. manca il rivestimento di pietra nella facciata nord e in parte della facciata est;
7. non sono ancora state trasformate in luci i fori di finestra della facciata est.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 sono abusi sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 1.000 euro. Complessivamente per la sanatoria si stima una spesa di 10.000 euro comprese spese tecniche.

In ordine alla difformità di cui al punto 7 va riferito che la trasformazione di alcuni fori di finestra da veduta a luce comporta, ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile, che il loro lato inferiore deve essere portato ad un'altezza di almeno 2,5 m dal pavimento interno per le finestre a piano terra e di almeno 2,0 m per le finestre a piano primo. A questa modifica consegue una diminuzione della superficie finestrata apribile, che in taluni casi diventa inferiore a quella stabilita dalla circolare della Regione Veneto n. 13 dell'1.07.1997. Per soddisfare il requisito minimo di superficie finestrata apribile sarà necessario pertanto modificare la distribuzione degli spazi interni o modificare la destinazione d'uso dei locali (ad esempio da ufficio ad archivio/ripostiglio).

PREZZO BASE: 1.120.000 euro.