

## TRIBUNALE DI PADOVA

**Errata corrige riguardante le pagine 16, 17 e 18 della perizia**

originaria datata 31.08.2011



**Fallimento** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**n. ruolo 208 – 2010**

Giudice Delegato : **Dott.ssa Caterina Santinello**

Curatore : **Dott. Carlo Aldo di Caterina**

Consulente Tecnico : **Mario Benetello architetto**

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Fallimento** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**n. 208 – 2010**

**Giudice Delegato : Dott.ssa Caterina Santinello**

**Curatore : Dott. Carlo Aldo di Caterina**

**PREMESSE**

Il sottoscritto Architetto Mario Benetello, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 777 e iscritto dalla data del 26.11.1990 all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1131, residente in Vicolo Mazzini 18/3 con studio in Padova in Vicolo Mazzini 18/3 tel. 049-65.75.77, libero professionista, è stato nominato, con provvedimento in data 08.02.2011, perito per la stima dei beni immobili compresi nell'attivo della procedura fallimentare e riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Gli veniva formulato il seguente quesito:

Il perito letti gli atti, visitati gli immobili acquisiti alla procedura, compiute le opportune verifiche catastali ed ipotecarie ed assunta ogni ulteriore informazione ritenuta utile,

**A)** descriva i beni, anche a mezzo di servizio fotografico, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

**1.** i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;

2. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, così come risultano specificati negli atti della procedura con le risultanze catastali e lo stato di fatto;
3. la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
4. la provenienza dei beni con l'indicazione di tutti i dati dell'atto notarile di trasferimento o della denuncia di successione, risalendo di almeno venti anni;
5. la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei (ed eventuale regime patrimoniale), indicando il valore della quota di pertinenza del fallito, e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
6. l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili al fallimento;
7. l'esistenza di disciplinari di assegnazione di aree e/o di alloggi o, comunque, di convenzioni pubbliche (IACP, PEEP e simili) segnalando all'Ente contraente che il bene oggetto di perizia è stato acquisito al fallimento intestato e **quantificando la quota di spettanza all'Ente, laddove sia previsto un credito dello stesso in moneta attuale;**
8. la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla **Legge 28.02.1985 n. 47** e successive modificazioni, e possibilità (con le relative spese presumibili) di sanatoria totale o parziale;

9. la destinazione urbanistica dell'area.

**B)** determini l'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo o della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, e predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

**C)** identifichi tutte le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, riportando l'esatta indicazione della partita, della data, dei numeri di Registro Generale e Registro Particolare e dei nominativi 'a favore' e 'contro';

**D)** provveda a redigere, per ogni singolo lotto su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello allegato;

### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**Diritto venduto :** intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti reali parziali (superficie, usufrutto,...);

**Ubicazione :** Comune, Via, Numero civico;

**Qualità :** capannone, appartamento, ufficio, esercizio commerciale, garage, terreno;

**Composizione :** numero vani, superficie, piano, scala, ....;

**Descrizione catastale :** numero partita, foglio, mappale, categoria, rendita catastale,...;

**Variazioni catastali :** con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili...);

**Confini** : se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità immobiliare oggetto della perizia;

**Provenienza;**

**Comproprietari** (eventuali): indicandone la quota o i titolari di diritti reali parziali (nel caso di servitù indicare i mappali a favore ed a carico);

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (eventuali);

**Occupazione** : contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge;

**Regolarità edilizia** : situazione ai sensi della legislazione sul condono edilizio (Legge 47/1985 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri;

**Prezzo base** : indicare il valore stimato;

**Offerta in aumento** :

**Pubblicità commerciale.**

L'esperto, inoltre, dovrà produrre, a richiesta del Curatore Fallimentare, dopo l'aggiudicazione definitiva e immediatamente prima della redazione del decreto di trasferimento :

- il certificato di destinazione urbanistica ai sensi **dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47** (ove occorre);
- propria dichiarazione scritta attestante la corrispondenza o meno con quanto già relazionato in perizia in merito alla **destinazione d'uso** dei fabbricati ed

alla destinazione urbanistica delle aree, oltre che al loro valore, eventualmente provvedendo alla sua rideterminazione;

- ove mancante determini infine la **rendita catastale** in via presuntiva.

## **RELAZIONE**

### **A) Descrizione dei beni**

I beni per i quali è stata autorizzata la presente stima, visionati in data 27.04.2011, sono sostanzialmente due gruppi di beni, che chiameremo A e B, con sottogruppi numerati rispettivamente da 1. a 3. per il bene A. e da 1. a 2. per il bene B.. Tali beni, indicati nella nota di trascrizione del fallimento presentata in data 05.08.2011 ai nn 4392 di Registro Generale e 2864 di Registro Particolare, sono i seguenti:

#### **Bene A**

**A.1.** - Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano seminterrato e terra identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 186 subalterno 1 (ex 163 sub 1), su N.C.T. foglio 39 mappale 185. Intestazione : ██████████

██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3, ██████████

██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3 e

██████████ nata a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3.

**A.2.** - Comune di Montagnana (PD) magazzino sito in Via Sant'Antonio 60 piano terra identificato all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 3 (ex 163 sub 3), su N.C.T. foglio 39 mappale 185. Intestazione : ██████████ nato a

Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3, ██████████ nato

a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3 e ██████████ nata

a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3.

**A.3.** - Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 5 (ex 163 sub 5), su N.C.T. foglio 39 mappale 185. Intestazione : ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3 e ██████████ nata a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3.

**Bene B**

**B.1.** - Comune di Montagnana (PD) negozio-magazzino sito in Via San Zeno 74 piano terra, primo e secondo identificato all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 1 (ex 197 sub 1), su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Intestazione : ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, Arzenton Marisa nata a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3 e ██████████ nata a Legnago il ██████████ per la nuda proprietà per 1/1.

**B.2.** - Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via San Zeno 76 piano terra e primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 2 (ex 197 sub 2), su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Intestazione : ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nata a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3 e ██████████ nata a Legnago il ██████████ per la nuda proprietà per 1/1.

I beni identificati con la lettera **A.** numeri 1. 2. e 3. si trovano in una zona limitrofa al centro di Montagnana a prevalente destinazione artigianale-industriale

in Via Sant'Antonio ai civici 60 e 62 laterale della S.P. 19 'Stradone' e immediatamente a sud della stazione ferroviaria. La proprietà consiste in una bifamiliare, a ridosso di un'altra abitazione di altrui proprietà, costituita da due unità residenziali una al piano terra e seminterrato (A.1.) e una al piano primo (A.3.), nonché un retrostante magazzino al piano terra (A.2.), con relativa area di pertinenza (N.C.T. Foglio 39 Mappale 185) a forma trapezoidale; il fabbricato nel suo insieme confina a nord con il Mappale 187, ad est con il mappale 188 ovvero Via Sant'Antonio, a sud con la S.P. n 19 ed ad ovest con i Mappali 320 e 184.

L'abitazione al piano terra e seminterrato (A.1. al civico 62), abitata dalla famiglia [REDACTED], ha una forma a 'C' ed è composta da un ingresso-corridoio, un soggiorno, due camere da letto e un piccolo bagno, un altro corridoio con bagno grande e oltre il soggiorno un locale adibito a pranzo-cucina. Collegato a questa stessa unità vi è il magazzino (A.2. al civico 60) a forma trapezoidale lato nord-est al quale si accede anche dal giardino. Sul lato nord-ovest dell 'C' attraverso una piccola rampa di scale si accede ad un piano seminterrato (altezza interna ml 2.00) dove vi sono tre cantinole contigue e comunicanti una delle quali di altezza interna pari a ml 1.75 di pertinenza dell'abitazione.

Al piano primo si accede alla seconda abitazione (A.3. al civico 62), abitata dalla famiglia [REDACTED], attraverso una scala esterna; prima dell'ingresso vi è una terrazza rivolta a sud. Oltre l'ingresso-corridoio vi è un w.c., quindi verso ovest tre camere da letto di cui una a sud con terrazzo, un bagno e quindi proseguendo vi è, a ridosso dell'ingresso, un soggiorno, una zona pranzo con



cucina separata e una terrazza adibita a veranda (lato nord) accatastata come terrazza scoperta, sopra il magazzino.

L'intera costruzione risale probabilmente all'inizio del novecento, con successive modifiche quali l'ampliamento che ha costituito il magazzino a nord; la muratura è con tutta probabilità in laterizio pieno intonacato con finitura al civile, i solai in laterocemento, la copertura a quattro falde con manto in coppi, gli oscuramenti costituiti da oscuri in legno a persiana, i rivestimenti dei bagni in ceramica, i pavimenti in monocottura o palladiana. I davanzali sono in graniglia, le grondaie in lamiera preverniciata, i serramenti e gli infissi interni in legno. Il magazzino è di epoca molto più recente, con tetto piano e finiture interne di livello medio-basso. Le abitazioni sono dotate di finiture in parte risalenti all'epoca di costruzione e in parte più recenti ma comunque di qualità media, con impiantistica da revisionare, raffrescamento estivo con motori esterni e split interni; lo stato di conservazione non è ottimale rendendosi necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I beni identificati con le sigle **B.1.** e **B.2.** si trovano lungo la statale 10 Padana ovvero Via Borgo San Zeno ai civici 74 (**B.1.** negozio) e 76 (**B.2.** abitazione), poco distanti dal centro di Montagnana in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'intero comparto consiste in un negozio (**B.1.** al civico 74) che si sviluppa invece tra piano terra, primo e secondo e, in adiacenza, una abitazione che si sviluppa tra il piano terra ed il piano primo (**B.2.** al civico 76). Il fabbricato fa parte di tipiche costruzioni a cortina che costeggiano la Via Borgo San Zeno; è dotato di giardino

ovvero relativa area di pertinenza (N.C.T. foglio 43 mappale 620); confina a nord-est con la Statale n. 10, a sud-est con il Mappale 619, a sud-ovest con il mappale 619 e 196 e a nord-ovest con il Mappale 69.

Il magazzino-negoziò (B.1. civico 74) non in uso, è composto da un ampio negoziò (dove si svolgeva l'attività di commercio casalinghi) accessibile direttamente dalla Via Borgo San Zeno e un retronegoziò adibito a magazzino; entrambi questi locali sono collegati con l'abitazione sopra descritta. Attraverso una scala interna in legno si accede al piano primo dove vi sono altri due magazzini e ancora al piano secondo-soffitta dove insistono altri due locali adibiti anch'essi a magazzino.

Tale unità commerciale è degradata e priva di impianti. Lo stato di conservazione è precario.

L'abitazione (B.2. al civico 76), abitata dalla famiglia [REDACTED], si compone di un ingresso, un locale pranzo, attraverso il quale si accede al giardino retrostante costituito dal mappale 620 che non è recintato rispetto al vicino mappale 619 di altrui proprietà, una piccola cucina, un ripostiglio sottoscala e quindi attraverso tre rampe di scale si accede al piano primo dove vi sono tre stanze da letto fronte strada dotate di poggìolo unico, una anch'essa con poggìolo, verso la corte interna, un antibagno e un bagno. L'epoca di costruzione dell'edificio non è di facile individuazione in quanto l'impianto originario ha senz'altro subito molti rifacimenti nel tempo, ma si presume che l'edificio sia stato ricostruito nel dopoguerra; le murature sono con tutta probabilità in laterizio intonacato con finitura al civile, i solai in laterocemento, la copertura in

laterocemento a falde con manto in coppi, gli oscuramenti costituiti da tapparelle in plastica con serramenti in parte in legno e in parte in alluminio anodizzato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, i pavimenti in monocottura, piastrelle in graniglia e in legno nelle camere da letto. I davanzali sono in travertino, le grondaie in lamiera preverniciata, gli infissi interni in legno. Lo stato di conservazione è accettabile.

### **1. I dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti**

Ad una visura catastale aggiornata presso l'U.T.E. di Padova risulta in dettaglio per ogni singola unità, con lo stesso criterio di classificazione adottato in precedenza:

**A.1.** - Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano seminterrato e terra identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 186 subalterno 1 categoria A/3 classe 1 vani 6 rendita € 356,36, su N.C.T. foglio 39 mappale 185.

Intestazione : ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3 e ██████████ nata a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3. Variazione identificativi per allineamento mappe del 22.06.2010 n. 39957.1/2010 in atti dal 22.06.2010 (protocollo PD 0173689).

**A.2.** - Comune di Montagnana (PD) magazzino sito in Via Sant'Antonio 60 piano terra identificato all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 3 categoria C/2 classe 2 mq 60 rendita € 105,36 , su N.C.T. foglio 39 mappale 185. Intestazione :

██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per 1/3,  
██████████ nato a Montagnana il ██████████ per la piena proprietà per

1/3 e [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per la piena proprietà per 1/3. Variazione identificativi per allineamento mappe del 22.06.2010 n. 40060.1/2010 in atti dal 22.06.2010 (protocollo PD 0174035).

**A.3.** - Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 5 categoria A/3 classe 2 vani 7,5 rendita 522,91, su N.C.T. foglio 39 mappale 185.

Intestazione : [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per la piena proprietà per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per la piena proprietà per 1/3 e [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per la piena proprietà per 1/3. Variazione identificativi per allineamento mappe del 22.06.2010 n. 40063.1/2010 in atti dal 22.06.2010 (protocollo PD 0174043).

Nell'elaborato planimetrico è rappresentato anche il giardino o corte B.C.N.C. identificato dal subalterno 4. e in proprietà poiché corrispondente al mappale 185 foglio 39 dell' N.C.T..

**B.1.** - Comune di Montagnana (PD) negozio-magazzino sito in Via San Zeno 74 piano terra, primo e secondo identificato all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 1 categoria C/1 classe 4 mq 103 rendita € 1372,43, su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Intestazione :

[REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3, [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3 e [REDACTED] nata a Legnago il [REDACTED] per la nuda proprietà per 1/1. Variazione identificativi per allineamento mappe del 23.04.2009 n. 22171.1/2009 in atti dal 23.04.2009 (protocollo PD 0134025).

**B.2.** - Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via San Zeno 76 piano terra e primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 2 categoria A/3 classe 2 vani 8 rendita € 557,77, su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Intestazione : ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nata a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3 e ██████████ nata a Legnago il ██████████ per la nuda proprietà per 1/1. Variazione identificativi per allineamento mappe del 23.04.2009 n. 22171.1/2009 in atti dal 23.04.2009 (protocollo PD 0134025).

## **2. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni**

Il bene in oggetto è descritto negli atti della procedura come specificato in premessa; i dati catastali corrispondono a quelli degli atti consultati e coincidono con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

## **3. Regolarità del censimento catastale**

Il bene, così come descritto al precedente punto 2., risulta regolarmente accatastato ad eccezione del bene **A.3.** la cui veranda è accatastata come terrazza (vedasi successivo punto 8. regolarità edilizia).

## **4. Provenienza dei beni**

I beni **A.1.** – **A.2.** – **A.3.** derivano da **atto di compravendita** in data 01.07.1978 n. di repertorio 3705 notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme (PD) trascritto alla CC. RR. II. di Este ai nn. 2243 di R.G e 1937 di R.P. in data 06.07.1978.

I beni **B.1.** – **B.2** derivano da atti di **successione** apertasi in data 30.06.2007 in morte di ██████████ repertorio 66/2008/8 in data 23.01.2008 trascritta alla

CC.RR.II. di Este in data 22.05.2009 ai nn. 3034 di R.G. e 1874 di R.P., e in data 24. 06.2009 in morte di [REDACTED] repertorio 78/9990/9 in data 03.12.2009 trascritta alla CC.RR.II. di Este in data 12.02.2010 ai nn. 769 di R.G. e 502 di R.P.. Successivamente con atto di compravendita 17958 di repertorio e 5393 di raccolta del Notaio Mercolini Giuseppe di Montegrotto Terme (PD) trascritto alla CC.RR.II. di Este ai nn. 1239 di R.G. e 810 di R.P. in data 05.03.2010, veniva ceduta la nuda proprietà a [REDACTED] nata a Legnaro il 27.02.1985 riservando l'usufrutto ai signori [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per 1/3.

#### **5. Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei**

Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti con soggetti estranei.

#### **6. Vincoli di diritto pubblico**

Nessun vincolo di diritto pubblico, che implichi cause di prelazione opponibili al fallimento, grava sul bene in oggetto.

#### **7. Assegnazione di aree e alloggi, esistenza di convenzioni pubbliche**

Non esistono convenzioni Comunali o assegnazione di aree e/o alloggi ad altri Enti, relativamente al bene in oggetto.

#### **8. Regolarità Edilizia**

È stata rilasciata dal Comune di Montagnana, relativamente ai beni A.1., A.2. e A.3., una concessione edilizia n. 12104/84 in data 07.05.1984 ( e successiva variante 16437/ 24.12.1984) e conseguente certificato di abitabilità n. 1473 del 29.05.1986, per la ristrutturazione dei due alloggi e l'ampliamento costituito

dall'attuale magazzino. Anteriormente a tale data non risulta nient'altro negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montagnana. Si presume pertanto che l'originaria costruzione sia anteriore al 01.09.1969. Successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia n. 3628/1990 in data 13.06.1990 e un rinnovo n. 9206/1994 in data 28.07.1994.

Relativamente al bene A.3. si segnala che la veranda costruita sulla terrazza triangolare a nord-est è abusiva; costituendo di fatto un volume dovrà o essere demolita o sanata con richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del testo unico D.P.R. 380-2001.

Il costo di tale procedura, può essere valutata nella misura di ca. € 8.000,00 comprendendo in tale cifra il costo degli oneri, della sanzione amministrativa, della pratica edilizia e dell'aggiornamento catastale.

Relativamente al bene B.1. e B.2. nulla risulta agli atti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montagnana. Si presume pertanto che l'originaria costruzione sia anteriore al 01.09.1969.

### **9. Destinazione urbanistica**

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montagnana si evince che, secondo il Piano Regolatore Generale vigente, gli immobili **A.1. – A.2.** ricadono in Area per attività economiche attuate - Zona produttiva ZTO di espansione, con le prescrizioni e indicazioni riportate dall' articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G..

Gli immobili **B.1. – B.2. – B.3.** ricadono invece in Zona agricola perimetrata come centro storico minore (al di fuori del centro storico principale del

capoluogo), con le prescrizioni e indicazioni riportate dagli articoli 14 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G.

### **B) Stima**

Le considerazioni sin qui svolte tenuto conto delle particolari condizioni degli immobili, della loro ubicazione e destinazione d'uso inducono ad adottare come metodo di stima quello 'sintetico – comparativo' a corpo.

Si ravvisa sin d'ora la possibilità di creare quattro lotti di vendita corrispondenti ai beni come sopra descritti e alle relative aree di pertinenza.

**Lotto 1** beni A.1. e A.2.

**Lotto 2** bene A.3.

**Lotto 3** bene B.1.

**Lotto 4** bene B.2.

Si è tenuto conto del deprezzamento nel caso dei lotti 1 e 2 dovuto al fatto che le abitazioni si trovano in una zona incongrua a destinazione prevalentemente industriale e artigianale. Per quanto riguarda i lotti 3 e 4 si è stimata l'intera proprietà nonché la quota spettante all'usufrutto e alla nuda proprietà.

Dalle consultazioni effettuate presso operatori immobiliari della zona periferica di Montagnana, presso la banca delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Padova e dalle pubblicazioni emesse dalla F.I.A.I.P. sulla piazza del Comune di Montagnana aggiornate al primo semestre del 2011, è emerso che una ragionevole media per la zona considerata attribuisce un prezzo unitario di 1000,00 € al metro quadrato per la residenza e di 450,00 € al metro quadrato per le pertinenze accessorie. La



valutazione viene fatta comunque in questo caso, a corpo, data la particolarità dell'immobile. Pertanto :

Immobile **A.1.** – **Lotto 1** : Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano seminterrato e terra identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 186 subalterno 1 categoria A/3 classe 1 vani 6 rendita € 356,36, su N.C.T. foglio 39 mappale 185. Valore pari a € 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).

Immobile **A.2.** – **Lotto 1** : Comune di Montagnana (PD) magazzino sito in Via Sant'Antonio 60 piano terra identificato all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 3 categoria C/2 classe 2 mq 60 rendita € 105,36 , su N.C.T. foglio 39 mappale 185. Valore pari a € 27.000,00 (diconsi euro ventisettemila/00).

**TOTALE LOTTO 1 € 147.000,00 (diconsi euro centoquarantasettemila/00)**

Immobile **A.3.** – **Lotto 2** : Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 5 categoria A/3 classe 2 vani 7,5 rendita 522,91, su N.C.T. foglio 39 mappale 185. decurtate le spese di snatoria (vedi punto 8. - Regolarità edilizia). Valore pari a € 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00).

**TOTALE LOTTO 2 € 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00)**

Immobile **B.1.** – **Lotto 3** : Comune di Montagnana (PD) negozio-magazzino sito in Via San Zeno 74 piano terra, primo e secondo identificato all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 1 (ex 197 sub 1), su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Valore pari a € 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00). Quota dell'usufrutto (media) dei signori ████████ la cui età è compresa fra i 60 e i 64

anni indice pari a 55 (fra 50 e 60) x 1.0% (tasso legale dal 01.01.2010). 105.000,00  
€ x 55 x 1.0% = 57.750,00 €. Quota della nuda proprietà pari a € 47.250,00.

**TOTALE LOTTO 3 € 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00)**

**DIRITTO VENDUTO € 57.750,00 (diconsi euro cinquantasettemila750)**

Immobile B.2. – **Lotto 4** : Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via San Zeno 76 piano terra e primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 2 categoria A/3 classe 2 vani 8 rendita € 557,77, su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Valore pari a € 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00).

Quota dell'usufrutto (media) dei signori [REDACTED] la cui età è compresa fra i 60 e i 64 anni indice pari a 55 (fra 50 e 60) x 1.0% (tasso legale dal 01.01.2010).  
140.000,00 € x 55 x 1.0% = 77.000,00 €. Quota della nuda proprietà pari a € 63.000,00.

**TOTALE LOTTO 4 € 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00)**

**DIRITTO VENDUTO € 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila)**

#### **Note di Iscrizione e Trascrizione**

Sono state riscontrate le seguenti note di trascrizione e iscrizione con aggiornamento alla data del 05.05.2011.

**Nota di Iscrizione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este ai nn. 8527 di R.G. e 2037 di R.P. in data 23.11.2006 : atto di mutuo fondiario decennale n. 67503 di repertorio e n. 19875 di raccolta Notaio Vaudano Fulvio di Padova in data 16.11.2006 per la somma iscritta di € 720.000,00 di cui € 400.000,00 per capitale a favore della Banca del Garda – Garda Bank s.p.a. con sede in Verona e contro [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] proprietario per 1/3,

██████████ nato a Montagnana il ██████████ proprietario per 1/3 e ██████████ nata a Montagnana il ██████████ proprietaria per 1/3. Debitori non datori di ipoteca : ██████████

██████████. Beni colpiti : Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano seminterrato e terra identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 186 subalterno 1 (ex 163 sub 1), su N.C.T. foglio 39 mappale 185, magazzino sito in Via Sant'Antonio 60 piano terra identificato all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 3 (ex 163 sub 3) e abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 5 (ex 163 sub 5) con relativa area di pertinenza bene comune non censibile (subalterno 4).

**Nota di Iscrizione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este ai nn. 988 di R.G. e 191 di R.P. in data 19.02.2010 : atto giudiziario, decreto ingiuntivo n. 86/2010 in data 16.02.2010 per la somma iscritta di € 90.000,00 di cui € 50.682,66 per capitale a favore della Banca Atestina di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Este (PD) e contro ██████████ nato a Montagnana il ██████████ proprietario per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ proprietario per 1/3 e ██████████ nata a Montagnana il ██████████ proprietaria per 1/3. Beni colpiti : Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano seminterrato e terra identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 186 subalterno 1 (ex 163 sub 1), su N.C.T. foglio 39 mappale 185, magazzino sito in Via Sant'Antonio 60 piano terra identificato all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 3 (ex 163 sub

3) e abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 5 (ex 163 sub 5) con relativa area di pertinenza bene comune non censibile (subalterno 4). Comune di Montagnana (PD) negozio-magazzino sito in Via San Zeno 74 piano terra, primo e secondo identificato all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 1 (ex 197 sub 1), e abitazione sita in Via San Zeno 76 piano terra e primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 2 (ex 197 sub 2), su N.C.T. foglio 43 mappale 620.

**Nota di Iscrizione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este ai nn. 4084 di R.G. e 856 di R.P. in data 14.07.2010 : atto giudiziario, decreto ingiuntivo n. 587/2010 in data 29.06.2010 per la somma iscritta di € 30.000,00 di cui € 16.647,32 per capitale a favore della Banca Veneta 1896 – Credito Cooperativo delle province di Verona e Rovigo – Società Cooperativa con sede in Villa Bartolomea (VR) e contro [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] proprietario per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] proprietario per 1/3 e [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] proprietaria per 1/3, per i beni siti in Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano seminterrato e terra identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 186 subalterno 1 (ex 163 sub 1), su N.C.T. foglio 39 mappale 185, magazzino sito in Via Sant'Antonio 60 piano terra identificato all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 3 (ex 163 sub 3) e abitazione sita in Via Sant'Antonio 62 piano primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 39 Mappale 185 subalterno 5 (ex 163 sub 5) con relativa area di pertinenza bene comune non censibile (subalterno 4).

Contro [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] usufruttuario per 1/3,  
[REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] usufruttuario per 1/3 e  
[REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] usufruttuaria per 1/3 per i beni  
siti in Comune di Montagnana (PD) negozio-magazzino sito in Via San Zeno 74  
piano terra, primo e secondo identificato all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620  
subalterno 1 (ex 197 sub 1), e abitazione sita in Via San Zeno 76 piano terra e  
primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 2 (ex 197 sub  
2), su N.C.T. foglio 43 mappale 620.

### **Prospetto riepilogativo**

Vengono riportate di seguito le schede dei prospetti riepilogativi secondo le  
indicazioni date nel quesito.

Padova, li 08.11.2011

Mario Benetello architetto

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO : LOTTO 3 (BENE B.1.)**

**Diritto venduto :** usufrutto;

**Ubicazione :** Comune di Montagnana, Via San Zeno 74 piano terra;

**Qualità :** negozio-magazzino al piano terra, primo e secondo;

**Composizione :** negozio-magazzino al piano terra, primo e secondo mq catastali 103;

**Descrizione catastale :** Comune di Montagnana (PD) negozio-magazzino sito in Via San Zeno 74 piano terra, primo e secondo identificato all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 1 categoria C/1 classe 4 mq 103 rendita € 1372,43, su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Intestazione : ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nata a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3 e ██████████ nata a Legnago il ██████████ per la nuda proprietà per 1/1;

**Variazioni catastali :** Variazione identificativi per allineamento mappe del 23.04.2009 n. 22171.1/2009 in atti dal 23.04.2009 (protocollo PD 0134025);

**Confini :** il fabbricato nel suo insieme confina a nord-est con la Statale n. 10, a sud-est con il Mappale 619, a sud-ovest con il mappale 619 e 196 e a nord-ovest con il Mappale 69;

**Provenienza :** Il bene deriva da atti di **successione** apertasi in data 30.06.2007 in morte di ██████████ repertorio 66/2008/8 in data 23.01.2008 trascritta alla CC.RR.II. di Este in data 22.05.2009 ai nn. 3034 di R.G. e 1874 di R.P., e in data 24. 06.2009 in morte di ██████████ repertorio 78/9990/9 in data 03.12.2009

trascritta alla CC.RR.II. di Este in data 12.02.2010 ai nn. 769 di R.G. e 502 di R.P.. Successivamente con atto di compravendita 17958 di repertorio e 5393 di raccolta del Notaio Mercolini Giuseppe di Montegrotto Terme (PD) trascritto alla CC.RR.II. di Este ai nn. 1239 di R.G. e 810 di R.P. in data 05.03.2010, veniva ceduta la nuda proprietà a [REDACTED] nata a Legnaro il [REDACTED] riservando l'usufrutto ai signori [REDACTED] nato a Montagnana il 03.07.1947 per l'usufrutto per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3, [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3;

**Comproprietari** : Intestazione nuda proprietà a [REDACTED] nata a Legnaro il [REDACTED], usufrutto ai signori [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per 1/3;

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** : **Nota di Iscrizione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este ai nn. 988 di R.G. e 191 di R.P. in data 19.02.2010 : atto giudiziario, decreto ingiuntivo n. 86/2010 in data 16.02.2010 per la somma iscritta di € 90.000,00 di cui € 50.682,66 per capitale a favore della Banca Atestina di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Este (PD). **Nota di Iscrizione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este ai nn. 4084 di R.G. e 856 di R.P. in data 14.07.2010 : atto giudiziario, decreto ingiuntivo n. 587/2010 in data 29.06.2010 per la somma iscritta di € 30.000,00 di cui € 16.647,32 per capitale a favore della Banca Veneta 1896 –

Credito Cooperativo delle province di Verona e Rovigo – Società Cooperativa  
con sede in Villa Bartolomea (VR);

**Occupazione** : il negozio-magazzino è libero;

**Regolarità edilizia** : Relativamente al bene nulla risulta agli atti presso gli archivi  
dell'ufficio tecnico del Comune di Montagnana. Si presume pertanto che  
l'originaria costruzione sia anteriore al 01.09.1969;

**Prezzo base** : € 57.750,00 (euro cinquantasettemilasettecentocinquanta/00);

**Offerta in aumento** :

**Pubblicità commerciale.**





**PROSPETTO RIEPILOGATIVO : LOTTO 4 (BENE B.2.)**

**Diritto venduto** : usufrutto;

**Ubicazione** : Comune di Montagnana, Via San Zeno 74 piano terra;

**Qualità** : abitazione al piano terra e primo;

**Composizione** : abitazione al piano terra e primo vani catastali 8;

**Descrizione catastale** : Comune di Montagnana (PD) abitazione sita in Via San Zeno 76 piano terra e primo identificata all'N.C.E.U. al foglio 43 Mappale 620 subalterno 2 categoria A/3 classe 2 vani 8 rendita € 557,77, su N.C.T. foglio 43 mappale 620. Intestazione : ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nato a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3, ██████████ nata a Montagnana il ██████████ per l'usufrutto per 1/3 e ██████████ nata a Legnago il ██████████ per la nuda proprietà per 1/1;

**Variazioni catastali** : Variazione identificativi per allineamento mappe del 23.04.2009 n. 22171.1/2009 in atti dal 23.04.2009 (protocollo PD 0134025);

**Confini** : il fabbricato nel suo insieme confina a nord-est con la Statale n. 10, a sud-est con il Mappale 619, a sud-ovest con il mappale 619 e 196 e a nord-ovest con il Mappale 69;

**Provenienza** : Il bene deriva da atti di **successione** apertasi in data 30.06.2007 in morte di ██████████ repertorio 66/2008/8 in data 23.01.2008 trascritta alla CC.RR.II. di Este in data 22.05.2009 ai nn. 3034 di R.G. e 1874 di R.P., e in data 24. 06.2009 in morte di ██████████ repertorio 78/9990/9 in data 03.12.2009 trascritta alla CC.RR.II. di Este in data 12.02.2010 ai nn. 769 di R.G. e 502 di

R.P.. Successivamente con atto di compravendita 17958 di repertorio e 5393 di raccolta del Notaio Mercolini Giuseppe di Montegrotto Terme (PD) trascritto alla CC.RR.II. di Este ai nn. 1239 di R.G. e 810 di R.P. in data 05.03.2010, veniva ceduta la nuda proprietà a [REDACTED] nata a Legnaro il [REDACTED] riservando l'usufrutto ai signori [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3, [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per l'usufrutto per 1/3;

**Comproprietari** : Intestazione nuda proprietà a [REDACTED] nata a Legnaro il [REDACTED], usufrutto ai signori [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] nato a Montagnana il [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] nata a Montagnana il [REDACTED] per 1/3;

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** : **Nota di Iscrizione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este ai nn. 988 di R.G. e 191 di R.P. in data 19.02.2010 : atto giudiziario, decreto ingiuntivo n. 86/2010 in data 16.02.2010 per la somma iscritta di € 90.000,00 di cui € 50.682,66 per capitale a favore della Banca Atestina di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Este (PD). **Nota di Iscrizione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este ai nn. 4084 di R.G. e 856 di R.P. in data 14.07.2010 : atto giudiziario, decreto ingiuntivo n. 587/2010 in data 29.06.2010 per la somma iscritta di € 30.000,00 di cui € 16.647,32 per capitale a favore della Banca Veneta 1896 – Credito Cooperativo delle province di Verona e Rovigo – Società Cooperativa con sede in Villa Bartolomea (VR);

**Occupazione** : l'abitazione è occupata dalla famiglia Arzenton Marisa;

**Regolarità edilizia** : Relativamente al bene nulla risulta agli atti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montagnana. Si presume pertanto che l'originaria costruzione sia anteriore al 01.09.1969;

**Prezzo base** : € 77.000,00 (euro settantasettemila/00);

**Offerta in aumento** :

**Pubblicità commerciale.**

