

Padova, 31/05/2021

TRIBUNALE DI PADOVA
G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

Oggetto E.I. N.R.G. 229/2021 – BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. /

RELAZIONE TECNICA

§ 1 – PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Cristina Gasparetto, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2169 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1867, in data 08/02/2021 è comparsa avanti il Cancelliere Giudiziario per prestare il giuramento di rito impegnandosi a rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito formulato dal Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni.

§ 2 – CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Le risultanze catastali e lo stato di fatto riferiti agli elementi identificativi dei beni corrispondono con i dati dell'Atto di pignoramento raffrontati con l'Istanza di vendita.

§ 3 - DESCRIZIONE CATASTALE (All. 1)

Comune di Terrassa Padovana (PD) - CF

Fg. 12 mapp. 11 sub. 7 - Cat. C/1 - Cl. 2 - m²106 - Superficie catastale totale m²119
- Rendita € 1.204,38 - Via Marconi n. 1 - piano T-1

Fg. 12 mapp. 11 sub. 8 - Cat. C/2 - Cl. 2 - m²273 - Superficie catastale totale m²287
- Rendita € 408,88 - Via Marconi n. 1 - piano T

Fg. 12 mapp. 11 sub. 9 - Cat. C/1 - Cl. 2 - m²345 - Superficie catastale totale m²355
- Rendita € 3.919,91 - Via Marconi n. 1 - piano T-1-2

Il fabbricato è eretto su area così censita al CT:

Comune di Terrassa Padovana (PD) - CT

Fg. 12 mapp. 11 - ENTE URBANO - are 09.63



§ 4 - VARIAZIONI CATASTALI

CF – Fg. 12 mapp. 11 sub. 7

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie
Mappali terreni correlati: Fg. 12 mapp. 11

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. PD0310636 in atti dal 20/09/2011 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 105840.1/2011) - Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/1987: VARIAZIONE in atti dal 28/09/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE N.C. (n. 14156/1987)

CF – Fg. 12 mapp. 11 sub. 8

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie
Mappali terreni correlati: Fg. 12 mapp. 11

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. PD0310637 in atti dal 20/09/2011 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 105841.1/2011)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/1987: VARIAZIONE in atti dal 28/09/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE N.C. (n. 14156/1987)

CF – Fg. 12 mapp. 11 sub. 9

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie
Mappali terreni correlati: Fg. 12 mapp. 11

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. PD0310638 in atti dal 20/09/2011 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 105842.1/2011)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/1987: VARIAZIONE in atti dal 28/09/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE N.C. (n. 14156/1987)

CT – Fg. 12 mapp. 11 – ENTE URBANO

- Area di enti urbani e promiscui dal 02/03/1998: TIPO MAPPALE del 02/03/1998 in atti dal 27/08/1998 (n. 53846.527/1987)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Fg. 12 mapp. 144; mapp. 159; mapp. 164

Mappali Fabbricati correlati:

Fg. 12 mapp. 11

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico con atto del 25/11/1969:

Fg. 12 mapp. 11 – EU – are 06.04 – FRAZIONAMENTO del 25/11/1969 in atti dal 20/10/1972 (n. 3772)



Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Fg. 12 mapp. 164

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 01/03/1971: Fg. 12 mapp. 11 – EU – are 06.11

§ 5 – PROVENIENZA

CF – Fg. 12 mapp. 11 sub. 7, sub. 8, sub. 9

- Situazione degli intestati dal 31/03/2010: (7/9 proprietà),
(1/9 proprietà); (1/9 proprietà). RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
31/03/2010 protocollo n. PD0108004 in atti dal 08/03/2011 – RIUNIONE DI USUFRUTTO DI
(n. 3956.1/2011)

In precedenza:

- dal 18/09/2007 fino al 31/03/2010: (nuda proprietà per 1/9);
(usufrutto per 111/1000). COMPRAVENDITA (n. 25997.2/2007) del 18/09/2007 Nota
presentata con Modello Unico in atti dal 26/09/2007 Rep. n. 64938 Notaio Gigino Rollo

- dal 19/10/2005 fino al 31/03/2010: (6/9 proprietà), (1/9
proprietà); (1/9 proprietà); (1/9 proprietà fino al 18/09/2007). Denuncia
(nei passaggi per causa di morte) del 19/10/2005 protocollo n. PD0183503 in atti dal
07/09/2006 Registrazione UR di Padova Volume 17 n. 1434 del 11/07/2006 – SUCCESSIONE
IN MORTE DI (n. 13209.1/2006)

- dal 11/06/1987 fino al 19/10/2005: Zilio Ottavio (1000/1000 proprietà). VARIAZIONE
del 11/06/1987 in atti dal 28/09/1999 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE N.C.
(n. 14156/1987)

Immobili soppressi, originari del precedente:

Fg. 12 mappali 11 sub. 1, sub. 2, sub. 3

Fg. 12 mappali 105 sub. 1, sub. 2, sub. 3

§ 6 – SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso i beni pignorati si è svolto in due tempi successivi.

Il primo accesso è stato effettuato in data 24/03/2021 alla presenza della Signora
e del figlio Sig.

Il secondo accesso, in data 26/04/2021, si è reso necessario per completare la visita ai
locali del primo piano della porzione di fabbricato destinata a negozio di parrucchiera e a
magazzino.

I beni consistono in un complesso di due corpi di fabbrica accostati fra di loro, a
destinazione commerciale e artigianale.

Gli esterni manifestano una scelta architettonica molto personale, finalizzata a suscitare
curiosità e interesse a scopo pubblicitario. **(Foto 1,2)**

L'ubicazione stessa della costruzione risulta strategica, all'incrocio di due strade
provinciali, di fronte al piazzale della chiesa parrocchiale.



Il corpo di maggiori dimensioni si sviluppa su tre piani fuori terra compreso il piano mansardato.

L'immobile è in continuità architettonica con una porzione non colpita dal pignoramento.

La facciata principale è arricchita da un porticato sviluppato su due piani, sorretto da una serie di colonne rifinite con capitelli. **(Foto 1, 3)**

Sormonta il porticato un cornicione con funzione di copertura lungo tutto il poggio.

Infine un timpano dalle linee morbide funge da ulteriore richiamo pubblicitario.

La facciata sul lato Est riproduce la medesima tipologia di porticato, secondo lo stile della facciata lato Sud, con una linea bombata in corrispondenza dell'ingresso, sormontato da una replica del timpano.

Il corpo di dimensioni inferiori, sporgente rispetto al precedente, situato all'incrocio fra le due strade principali, richiama in parte gli stessi dettagli architettonici, come il porticato non terminato e il timpano ornato con un orologio.

Nel retro dell'edificio maggiore, fra la parete a Nord Ovest e la parete Sud Ovest, l'angolo è smussato con una parete a formare una colonna triangolare in cui è ricavata la Centrale Termica al piano terra, un servizio sia al piano primo che al piano secondo. **(Foto 4)**

Le facciate secondarie risentono visibilmente della mancanza di manutenzione. **(Foto 5, 6)**

Descrizione degli ambienti del fabbricato a destinazione atelier abiti da cerimonia

Piano terra:

locale adibito a negozio di abiti da sposa con servizi e angolo delimitato da pareti in cartongesso adibito a camerino prova. **(Foto 7, 8)**

Le pareti a Sud est, a Nord Est e parzialmente a Nord Ovest sono composte da vetrate; parte della parete a Nord Ovest è interrotta da normali finestre a vetro singolo e tapparelle in materiale plastico, con inferriate.

Sul lato Nord Ovest sono ricavati due servizi con antibagno. I locali sono ad uso deposito.

Il piano è costituito da un unico ambiente, per cui sono visibili i pilastri della struttura portante a telaio. **(Foto 9)**

Gli accessi al negozio sono rivolti sul lato Sud Est e sul lato Nord Est.

L'ingresso a Sud Est è ubicato sotto il portico ed è direttamente collegato con il negozio mentre l'ingresso a Nord Est è personalizzato tramite una struttura particolare, riprodotte un colonnato chiuso da vetrate, sporgente rispetto alla linea retta dell'edificio. (Foto 2, 7)

La pavimentazione è rifinita con piastrelle in ceramica lucida, effetto marmo. (Foto 7)

Le vetrate sono rifinite sul lato superiore con un cassonetto in cartongesso, contenente l'impianto per il condizionamento (non funzionante) e i punti luce. (Foto 7)

Sul soffitto del lato a Nord Ovest sono evidenti infiltrazioni d'acqua, dovute ad assenza di manutenzione, visibile anche all'esterno. **(Foto 5, 10, 11)**

Primo piano:

il primo piano è raggiungibile da una rampa di scale interrotta a metà da un pianerottolo. La rampa non è visibile dal piano terra. **(Foto 12)**



Anche il primo piano è costituito da un unico ambiente, attualmente adibito a deposito, dotato di un servizio finestrato ricavato sopra la Centrale Termica. **(Foto 13)**

Le pareti a Sud Est, a Nord Est e parzialmente a Nord Ovest sono costituite da ampie vetrate, mentre la parete a Nord Ovest è interrotta da tre finestre con telaio in legno, vetro singolo e tapparelle in plastica. Sulla stessa parete una porta, camuffata da un mobile, collega l'esterno tramite una scala in ferro. L'uscita è inutilizzata. (Foto 4)

La pavimentazione è in piastrelle smaltate lucide, dello stesso tipo di quelle del piano terra.

Il servizio, apparentemente non utilizzato, è rivestito di piastrelle in ceramica.

Secondo piano:

il secondo piano è raggiungibile da una scala a due rampe, parzialmente visibile nel locale del primo piano. **(Foto 14)**

Il piano è mansardato e presenta dimensioni inferiori rispetto ai due piani sottostanti.

Si tratta di un locale unico in cui la colonna del vano scala occupa una sezione semi centrale.

Lungo i quattro lati sono presenti delle finestre di piccole dimensioni. Una porta consente l'accesso ad una terrazza che funge da copertura piana del corpo di fabbrica minore. Nel centro della terrazza è posizionata una canna fumaria per caminetto, non funzionante.

(Foto 15)

La terrazza è rivestita di mattonelle in cemento.

La mansarda è dotata di un servizio, allineato con il servizio del piano sottostante.

Il servizio appare inutilizzato e in uno stato di degrado. **(Foto 16)**

Il soffitto è intaccato da muffa a causa della copertura piana a catino, che trattiene l'acqua piovana.

Il piano è destinato a ripostiglio. **(Foto 17)**

Il pavimento è rivestito in moquette economica, posata alla rifusa. **(Foto 18)**

Gli infissi, in parte camuffati da pannelli in cartongesso, hanno il telaio in ferro con vetro singolo, usurati.

L'immobile non è più dotato di impianto di riscaldamento.

E' installato l'impianto di condizionamento ma si presume non sia in funzione.

Pertanto si giustificano in parte i molti affioramenti di muffa, distribuiti sulle pareti e sui soffitti.

Descrizione palazzina a destinazione negozio di parrucchiera e magazzino.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra con copertura piana ad uso terrazza fruibile dal fabbricato accostato parzialmente sui lati Nord Est e Sud Est. (Foto 15)

Piano terra

Locale ad uso attività artigianale (parrucchiera) con accesso principale dall'esterno sul lato Sud Ovest. **(Foto 19)**

Inoltre il locale è accessibile dall'interno con ingresso di servizio nel disimpegno del vano scala. **(Foto 20)**



Una vetrina prevista dal progetto approvato, posizionata sotto il portico in costruzione, (lato Sud Est) non risulta realizzata. (Foto 19)

Una vetrina di dimensioni 100x240 è posta sul lato Nord Est.

Una porta, riservata all'uscita, è posizionata sul lato Nord Ovest.

Tutte le aperture, prive di elementi oscuranti, sono realizzate con vetro camera.

A sinistra dell'ingresso secondario è stato realizzato, con pareti in cartongesso, un antibagno e un servizio parzialmente inserito nel sottoscala (Foto 20)

La continuità del locale è interrotta da un pilastro a sezione circolare posizionata a metà della dimensione maggiore e a 1/3 della dimensione inferiore.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica ad effetto marmo. (Foto 19)

Primo piano

Il primo piano è raggiungibile da una scala a due rampe, con i gradini rivestiti di piastrelle in ceramica. **(Foto 21)**

Dal pianerottolo superiore si accede anche al primo piano dell'atelier, attraverso una porta a vetri opacizzata. (Foto 3)

Il vano scala è illuminato naturalmente dalla vetrata della parete a Nord Est del complesso.

Il piano, a destinazione deposito e magazzini con servizio, presenta la distribuzione dei locali secondo il progetto approvato, ma l'uso effettivo risulta residenziale.

L'ingresso e il soggiorno occupano lo spazio destinato al deposito, il servizio con disimpegno mantiene la collocazione legittima, mentre i due locali destinati a magazzino sono usati come camera da letto e cucina. **(Foto 22, 23)**

Dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera si accede a tre poggiali, con funzione prevalentemente decorativa.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con dettagli di un certo pregio.

Il bagno completo finestrato con doccia presenta dei punti di scarsa manutenzione. È visibile concentrazione di muffa sul soffitto e sulla parete a Nord Est in corrispondenza della colonna d'angolo semi visibile. **(Foto 24)**

Presenza di muffa e di infiltrazione d'acqua anche sul soffitto del soggiorno. **(Foto 25)**

L'area esterna che circonda tutto il fabbricato è rivestita con quadroni di cemento con effetto cromatico. In parte è adibita a parcheggio con rampe di accesso; in parte è riservata a marciapiede pubblico.

Gli interventi esterni riguardanti i marciapiedi e gli accessi ai passi carrai sono stati approvati sia dalla Provincia di Padova – Settore Strade, sia dal Comune di Terrassa Padovana.

Il portico, previsto dal progetto è rimasto al grezzo, oscurato da un telo. **(Foto 1, 26)**

La palazzina è dotata di impianto di condizionamento e di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia posizionata nella C.T. facente parte del fabbricato maggiore. **(Foto 27)**

Inoltre nel locale ad uso cucina è presente una stufa a legna.



§ 7 – REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni i beni non sono da ritenersi in regola:

- L'immobile è privo del Certificato di Agibilità
- richiesta di variazione di destinazione d'uso, da C/1 a A/2 con PARERE CONTRARIO, riguardante il primo piano della palazzina d'angolo. Il piano è ugualmente in uso come abitazione di un comproprietario.
- difformità nella forometria riscontrata sul lato Sud Est della palazzina d'angolo.
- no riscontro presso il Comune dello stato d'uso della terrazza sovrastante la palazzina d'angolo.

Pratiche edilizie: (All. 2)

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 45/ON del 05/03/1982 - Variante alla Licenza Edilizia n. 15/76 del 06/08/76 (con tavole di progetto)

Permesso di Agibilità n. 45/ON protocollo 2622 del 23/12/1983 con decorrenza 03/01/1984

- Richiesta parere preventivo progetto ristrutturazione edificio commerciale e residenziale del 17/10/06 protocollo 6641 (con tavole di progetto)

La Commissione edilizia in data 18/12/2006 ha espresso PARERE CONTRARIO – Pratica n. 06P/0064 protocollo 8192.

Motivazioni:

- i pilastri decorativi addossati al fabbricato 56b non devono sbordare rispetto alla superficie coperta esistente;
- il bagno a servizio del negozio stesso dovrà essere dotato di idoneo antibagno;
- l'abitazione al piano primo, prevista al posto dei locali ad uso deposito, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio, magazzino) per un totale di mq 16,00 ai sensi dell'art. 69 del R.E. e del posto macchina interno, in quanto la realizzazione dell'alloggio può ritenersi come fosse di nuova costruzione;
- la commissione edilizia comunale ritiene ammissibile l'inserimento dei pilastri nei prospetti Est e Nord, in quanto elementi qualificanti dell'esistente, limitatamente alle porzioni relative al colonnato alto; di conseguenza non sia realizzato il nuovo parapetto in corrispondenza del fabbricato a tre piani;
- per quanto riguarda i poggioni previsti in ristrutturazione, sia ridotto il numero delle colonne privilegiando gli specchi;
- per quanto riguarda i timpani previsti sia sul fabbricato 56a sia sul 56b, siano ridotti in altezza semplificandone la forma;
- i nuovi poggioni previsti sul fabbricato 56b non dovranno sporgere più di 50cm;
- la realizzazione del marciapiede interno ed esterno all'ambito, dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale e con il Settore Strade della Provincia di Padova.



- Permesso di costruire per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 18/2007 protocollo 3927 del 28/06/2007 – ristrutturazione edificio ad uso artigianale (parrucchiera) e modifiche prospettiche al fabbricato adiacente (con tavole di progetto).

- da PRG vigente: Variante parziale – Zone significative – Tabella di edificabilità.

I fabbricati 56a e 56b rientrano nel limite del centro storico. La loro destinazione d'uso è di tipo "C" commerciale (destinazione prevalente in cui sono ammesse destinazioni diverse purché sia riservata alla residenza il 40% della superficie lorda di calpestio).

- Permesso di Costruire a Sanatoria per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia – Variante in corso d'opera in sanatoria al Permesso di Costruire n. 18/07 del 28/06/2007 relativo alla ristrutturazione di un edificio artigianale. Permesso di costruire n. 19/2010 protocollo 3876 del 07/07/2010. (con tavole di progetto)

- D.I.A. per lavori di ultimazione opere di cui al PDC n.18/2007 del 28/08/2007.

Trattasi di finiture opere interne; opere esterne: marciapiede e parcheggio.

- Provincia di Padova – Settore Viabilità: Nulla osta del 28/12/2010 protocollo n. 195749/2010 - accessi carrai modificati di accesso esistente.

- Provincia di Padova – Settore Viabilità: Nulla osta del 17/01/2011 protocollo n. 7703: costruzione marciapiede S.P. n. 35 Volparo

- Provincia di Padova – Settore Viabilità: Nulla osta del 17/01/2011 protocollo n. 7398: costruzione marciapiede S.P. n. 17 delle Due Carrare

- Ordinanza sospensione lavori n. 02/2011 del 04/02/2011:

“ Ricontrato a seguito di sopralluogo d'ufficio in data 04/02/2011 che il cantiere risulta in corso e che la realizzazione delle opere relative ai marciapiedi lungo la S.P. n. 35 Via Marconi e la S.P. n. 17 Via Rena non è stata autorizzata con alcun Provvedimento Amministrativo Comunale, ai sensi del D.Lgs285/92 Nuovo Codice della Strada;

ravvisata quindi, la necessità di disporre ai fini cautelari e sino all'adozione dei provvedimenti definitivi l'immediata sospensione dei lavori sopra indicati”

Successiva Autorizzazione n. 09/2011 del 06/06/2011 relativa alla realizzazione di marciapiedi lungo la S.P. 35 "Volparo" Via Marconi dal Km 2+778 al Km 2+830 e lungo la S.P. 17 Via Rena "Delle Due Carrare" dal Km 11+847 al Km 11+882.

§ 8 – CONFINI

Confini fabbricato ad uso atelier: Nord Est: area di proprietà su S.P. 17 (Via Rena), vano scala mapp. 11 sub. 7; Sud Est: area di proprietà su S.P. 35 (Via Marconi); parte vano scala mapp. 11 sub. 7; Sud Ovest mapp. 132; Nord Ovest area di proprietà confine mapp. 87

Confini palazzina d'angolo: Nord Est S.P. n. 17 (Via Rena); Sud Est: area di proprietà su S.P. n. 35 (Via Marconi); Sud Ovest area di proprietà su mapp. 132; parte mapp. 11 sub. 8; Nord Ovest area di proprietà confine mapp. 87; parte mapp. 11 sub. 8



§ 9 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (All. 3)

Nota di Iscrizione nn. 58022/14075 del 09/11/2007. Agenzia Entrate di Padova - Territorio

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale €350.000,00. Tasso interesse annuo 6%. Totale €700.000,00. Durata 19 anni.

Unità negoziale n. 1

Comune Terrassa Padovana (PD) - CF

Fg. 12 mapp. 11 sub. 7 - Cat. C/1 - m²106 - Via Guglielmo Marconi n. 1 - piano T

Fg. 12 mapp. 11 sub. 8 - Cat. C/2 - m²273 - Via Guglielmo Marconi n. 1 - piano T

Fg. 12 mapp. 11 sub. 9 - Cat. C/1 - m²345 - Via Guglielmo Marconi n. 1 - piano T

A favore: ABN AMRO BANK N.V. (1/1 proprietà)

Contro: (12/18 proprietà; 2/18 nuda proprietà); (2/18 proprietà); (2/18 proprietà - terzo datore); (2/18 usufrutto - terzo datore)

Nota di Iscrizione nn. 11238/2263 del 26/03/2009. Agenzia Entrate di Padova - Territorio

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

Capitale € 85.293,28. Tasso interesse annuo 3%. Interessi € 5.397,40. Spese € 9.309,32. Totale € 100.000,00

Unità negoziale n. 1

(Omissis)

Unità negoziale n. 2

(Omissis)

Unità negoziale n. 3

Comune Terrassa Padovana (PD) - CT

Fg. 10 (omissis)

Comune Terrassa Padovana (PD) - CF

Fg. 12 mapp. 11 sub. 9 - Cat. C/1

Fg. 12 mapp. 11 sub. 7 - Cat. C/1

Fg. 12 mapp. 11 sub. 8 - Cat. C/2

Unità negoziale n. 4

(Omissis)

Unità negoziale n. 5

(Omissis)



A favore: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA (2/18 usufrutto relativamente all'unità negoziale n. 3)

Contro: (2/18 usufrutto relativamente all'unità negoziale n. 3)
3) ANNOTAZIONE nn. 15625/1998 del 26/05/2014 – RESTRIZIONE DI BENI

Nota di Iscrizione nn. 4212/618 del 05/02/2020 – Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Ipoteca Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Capitale € 100.000,00. Totale € 100.000,00

Unità negoziale n. 1

(Omissis)

Unità negoziale n. 2

Comune di Terrassa Padovana (PD) – CF

(omissis)

Fg. 12 mapp. 11 sub. 7 – C/1 - m²106

Fg. 12 mapp. 11 sub. 8 – C/2 - m²273

Fg. 12 mapp. 11 sub. 9 – C/1

Unità negoziale n. 3

(Omissis)

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (7/9 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro:

soggetto 2: (7/9 proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

Nota di Trascrizione nn. 61322/33262 del 11/11/2006 – Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Certificato di denunciata successione

Unità negoziale n. 1

(Omissis)

Unità negoziale n. 2

Fra altri immobili:

Comune Terrassa Padovana (PD) - CF

Fg. 12 mapp. 11 sub. 7 - Cat. C/1 – m²106 - Via Guglielmo Marconi n. 1 – piano T

Fg. 12 mapp. 11 sub. 8 - Cat. C/2 – m²273 - Via Guglielmo Marconi n. 1 – piano T

Fg. 12 mapp. 11 sub. 9 - Cat. C/1 – m²345 - Via Guglielmo Marconi n. 1 – piano T

A favore: (3/18 relativamente all'unità negoziale n. 2);
(2/18 relativamente all'unità negoziale n. 2); (2/18 relativamente all'unità negoziale n. 2);
negoziale n. 2); (2/18 relativamente all'unità negoziale n. 2)
Contro: (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)



Nota di Trascrizione nn. 49896/25997 del 19/09/2007 – Agenzia Entrate di Padova –

Territorio

Compravendita

Unità negoziale n. 1

(Omissis)

Unità negoziale n. 2

Comune di Terrassa Padovana (PD) – CF

Immobile n. 1:

Fg. 12 mapp. 11 sub. 7 - Cat. C/1 – m²106 - Via Guglielmo Marconi n. 1 – piano T

Immobile n. 2:

Fg. 12 mapp. 11 sub. 8 - Cat. C/2 – m²273 - Via Guglielmo Marconi n. 1 – piano T

Immobile n. 3:

Fg. 12 mapp. 11 sub. 9 - Cat. C/1 – m²345 - Via Guglielmo Marconi n. 1 – piano T

(omissis)

A favore: (1/9 nuda proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: (1/9 nuda proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Nota di Trascrizione nn. 33267/21390 del 06/10/2020. Agenzia Entrate di Padova -

Territorio

Pignoramento immobili.

Unità negoziale n. 1

Comune di Terrassa Padovana (PD) - CF

Fg. 12 mapp. 11 sub. 7 – C/1 - m²106

Fg. 12 mapp. 11 sub. 8 – C/2

Fg. 12 mapp. 11 sub. 9 – C/1

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (7/9 proprietà); (1/9 proprietà);
(1/9 proprietà)

Contro: (7/9 proprietà); (1/9 proprietà); (1/9
proprietà)

Ulteriori informazioni

“Il presente pignoramento colpisce i mappali indicati nella Nota, nonché i neni eretti e/o erigendi sugli stessi accessori, pertinenze e frutti della cosa pignorata”

§ 10 – VALORE COMMERCIALE

La proprietà sottoposta a stima consiste in due corpi di fabbrica accostati e comunicanti fra loro.

Un fabbricato di ampie dimensioni, sviluppato su tre piani fuori terra è destinato ad una attività commerciale (atelier abiti da cerimonia) con relativo magazzino.



Un fabbricato di dimensioni inferiori sviluppato su due piani fuori terra a destinazione attività artigianale (parrucchiera) al piano terra con relativa area deposito e magazzini al primo piano.

I prospetti di entrambi i fabbricati sono omogenei, con impiego di dettagli architettonici simili.

L'aspetto omogeneo riguarda anche i dettagli delle rifiniture interne, ad esempio le pavimentazioni sono tutte della medesima fattura.

Le dimensioni molto diverse dei due fabbricati, gli ingressi indipendenti, suggeriscono una divisione in due lotti distinti:

LOTTO 1 – fabbricato a destinazione atelier (m²687)

LOTTO 2 – fabbricato a destinazione artigianale e magazzini (m²192)

Valore commerciale LOTTO 1

La stima, di tipo comparativo, tiene conto dei seguenti fattori esterni ed interni all'immobile:

epoca di costruzione (ristrutturazione 2010); ubicazione nel territorio (zona centrale); comodità ai servizi (ottimale); orientamento (lati Nord, Est, Ovest); tipologia (destinazione commerciale su due piani, magazzino al secondo piano, no ascensore); superficie commerciale (secondo le normative Uni 10750/05 e D.P.R. n. 138/98) circa m²687; manutenzione (assente); stato di occupazione (occupato dalla proprietà); impianto di riscaldamento (assente); dotazione parti comuni (ampio scoperto ad uso parcheggio); regolarità edilizia (no Agibilità).

E' stata effettuata un'indagine diretta e una ricerca in internet presso alcune Agenzie Immobiliari di Terrassa Padovana e di zone limitrofe (Cartura, Conselve, Arzercavalli) riguardanti il mercato delle tipologie edilizie simili; è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si stima un valore commerciale base di €/m² 450,00

Il valore viene corretto applicando opportune variazioni percentuali relative alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- vetustà - 11%
- manutenzione -7%
- impianti - 5%
- servizi +3%

Detrazioni totali: **-20%**

In cifre:

m² 687 x €/m² 450,00 = € 309.150,00

€ 309.150,00 - 20% = € 247.320,00

€ 247.320,00 - 15% = € 210.222,00

Il rilascio dell'Agibilità del fabbricato comporta una spesa di circa € 3.000,00.

La cifra è comprensiva:

- della stesura da parte di un tecnico della Segnalazione certificata di Agibilità (Sca) con cui si dichiara la conformità urbanistica, impiantistica, igienica;
- dei Diritti Comunali;



- della sanzione per ritardo di presentazione del Documento;
 - della stesura dell'Attestato di Certificazione Energetica
- € 210.222,00 - € 3.000,00 = € 207.222,00

Si ritiene di assegnare al LOTTO 1 il valore di **€ 207.000,00**

Quote di proprietà LOTTO 1

- (7/9 proprietà) € 161.000,00
- (1/9 proprietà) € 23.000,00
- (1/9 proprietà) € 23.000,00

XX

Valore commerciale LOTTO 2

La stima, di tipo comparativo, tiene conto dei seguenti fattori esterni ed interni all'immobile:

epoca di costruzione (ristrutturazione 2010 non completata); ubicazione nel territorio (zona centrale); comodità ai servizi (ottimale); orientamento (lati Nord, Est, Sud); tipologia (artigianale al piano terra con magazzini e deposito al primo piano, no ascensore); superficie commerciale (secondo le normative Uni 10750/05 e D.P.R. n. 138/98) circa m²192; manutenzione (scarsa); stato di occupazione (occupato dalla proprietà); impianti di riscaldamento e condizionamento (presenti); dotazione parti comuni (ampio scoperto ad uso parcheggio).

E' stata effettuata un'indagine diretta e una ricerca in internet presso alcune Agenzie Immobiliari di Terrassa Padovana e di zone limitrofe (Cartura, Conselve, Arzercavalli) riguardanti il mercato delle tipologie edilizie simili; è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si stima un valore commerciale base di €/m² 900,00

Il valore viene corretto applicando opportune percentuali relative alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- vetustà - 11%
- manutenzione -2%
- impianti +1%
- servizi +3%

Detrazioni totali: **-9%**

In cifre:

m²192 x € 900,00 = € 172.800,00

€ 172.800,00 - 9% = € 157.248,00

Si applica una ulteriore riduzione del 15% in considerazione della presenza di vizi per assenza di garanzie.

€ 157.248,00 - 15% = € 133.660,80

Il rilascio dell'Agibilità del fabbricato comporta una spesa di circa € 2.000,00.

La cifra è comprensiva:



della stesura da parte di un tecnico della Segnalazione certificata di Agibilità (Sca) con cui si dichiara la conformità urbanistica, impiantistica, igienica;
dei Diritti Comunali;
della sanzione per ritardo di presentazione del Documento;
della stesura dell'Attestato di Certificazione Energetica
€ 133.660,80 - € 2.000,00 = € 131.660,80

Si ritiene di assegnare al LOTTO 2 il valore di **€ 132.000,00**

Quote di proprietà LOTTO 2

- (7/9 proprietà) € 102.666,66
(1/9 proprietà) € 14.666,66
(1/9 proprietà) € 14.666,66

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto

