

TRIBUNALE DI PADOVA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. 105/2023

GD - dott. Cantelli Vincenzo

Liquidatore : Avv. Mattia Gasparin

Esperto stimatore : geom. Fabiola Zerbetto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI

CAMPLONGO MAGGIORE – VIA ROMA 26



La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, domiciliata in Monselice, via Cava delle More 8, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, incaricata dal Liquidatore nominato Avv. Mattia Gasparin per la stima dei beni immobili oggetto della procedura in epigrafe, dopo aver eseguito tutti gli opportuni sopralluoghi, indagini ed accertamenti di rito, redige la seguente relazione ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.

BENI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHARATIVA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO (doc. 1)
- Comune di Campolongo Maggiore – VE catasto fabbricati – foglio 17
1 - part. 1492 – F1 – area urbana mq 724 (quota 1/1)
2 - part. 991 sub 16 - A/2 – civile (quota 1/1)
3 - part. 991 sub 20 – A/2 - civile (quota 1/1)
4 - part. 991 sub 24 – A/2 – civile (quota 1/1)
5 - part. 991 – sub 17 – A/2 – civile (quota 1/1)
6 – part. 1492 - terreni – Ente Urbano di 7 are 24 centiare (quota 1/1)
7 – part. 1510 – F1 area urbana di mq 108 (quota ½)
8- part. 1510 – terreni – Ente Urbano di 1 are 8 centiare (quota ½)

1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Attuali identificativi catastali (doc. 2)

Comune di CAMPOLONGO MAGGIORE – VE

Catasto fabbricati – foglio 17

1 – part. 1492 cat. F/1 cons. 724 mq , via Gramsci P.T. (anche al C.T. v. punto 6)

intestazione catastale:

proprietà 1/1

2 – part. 991 sub 16, cat. A/2, classe 3 , cons. vani 3, sup catastale mq 60,00 escluse aree scoperte mq 56, Rendita € 185,92, via Roma piano 1.

intestazione catastale:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

3 – part. 991 sub 20, cat. A/2, classe 3 , cons. vani 3, sup catastale mq 58,00 escluse aree scoperte mq 58. Rendita € 185,92, via Roma piano 2

intestazione catastale:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

4 – part. 991 sub 24, cat. A/2, classe 3 , cons.: vani 3, sup catastale mq 59,00 escluse aree scoperte mq 59, rendita € 185,92, via Roma piano 2

intestazione catastale:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Gli identificativi dei beni indicati nella nota di trascrizione della sentenza corrispondono alle risultanze catastali.

2) sommaria descrizione dei beni ;

Per la tipologia dei beni si ritiene proporre la vendita divisa in lotti come di seguito descritti:

LOTTO 1
area urbana – 1/1 proprietà (foto doc. 4).
1 – 6) part. 1492 cat. F/1 cons. 724 mq trattasi di area urbana con accesso da via Gramsci di mq 724 catastali, attualmente utilizzata a prato/orto. Destinazione urbanistica: (doc. 5) zona "C1" con porzione in sede di viabilità esistente (artt. 31-38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi); - Pericolosità Idraulica: P2 (Pericolosità idraulica media – artt. 7-13 N.T.A. del P.G.R.A.) Confini: nort. Part. 1292, est part. 580, strada, sud part. 356.

LOTTO 2
APPARTAMENTO – 1/1 proprietà (foto doc. 4).
2) – part. 991 sub 16 , cat. A/2, classe 3 , cons. vani 3, sup catastale mq 60,00 escluse aree scoperte mq 56. rendita € 185,92, via Roma piano 1

Trattasi di un appartamento al piano primo con accesso da vano scala comune . Si compone di soggiorno con angolo cottura, rip/disimp., bagno , camera, due poggiali.

Le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, bagno rivestito in gres completo di accessori (manca box doccia), serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno, porte interne in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento a gas con caldaia esterna. Elementi radianti in ferro.

Occupato in virtù di contratto di comodato gratuito con scadenza il 28/10/2025. (doc. 6)

Mq commerciali 60,00

Confini:

due lati vuoto su spazio comune, sub 17, sub 15.

LOTTO 3

APPARTAMENTO – 1/1 proprietà (foto doc. 4).

3) – part. 991 sub 20, cat. A/2, classe 3 , cons. vani 3, sup catastale mq 58,00 escluse aree scoperte mq 58. rendita € 185,92, via Roma piano 2.

Trattasi di un appartamento al piano secondo/sottotetto con accesso da vano scala comune. Si compone di locali destinati a soggiorno con angolo cottura, bagno , disimpegno, camera e ripostiglio.

Le finiture sono: soffitto in legno a vista, pareti intonacate e

tinteggiate, pavimenti in gres, bagno rivestito in gres completo di accessori (manca box doccia), velux con vetrocamera, porte interne in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento a gas con caldaia interna. Elementi radianti in ferro. Sono presenti importanti fenomeni di infiltrazione in corrispondenza del velux del soggiorno e lungo il condotto di scarico della caldaia.

L'unità è stata realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie di cui si dirà più oltre in punto regolarità urbanistica.

Occupato senza titolo.

mq commerciali: 58,00

Confini:

due lati vuoti su spazio comune, sub 24, sub 19.

LOTTO 4

APPARTAMENTO – 1/1 proprietà (foto doc. 4).

4) – part. 991 sub 24, cat. A/2, classe 3 , cons. vani 3, sup catastale mq 59,00 escluse aree scoperte mq 59, rendita € 185,92, via Roma piano 2.

Trattasi di un appartamento al piano secondo/sottotetto con accesso da vano scala comune . Si compone di soggiorno con angolo cottura, bagno , disimpegno, camera.

Le finiture sono: soffitto in legno a vista, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, bagno rivestito in gres completo di accessori , velux con vetrocamera, porte interne in legno

tamburato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento a gas con caldaia interna. Elementi radianti in ferro. Sono presenti importanti fenomeni di infiltrazione in corrispondenza del velux del soggiorno e lungo il condotto di scarico della caldaia.

L'unità è stata realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie di cui si dirà più oltre in punto regolarità urbanistica.

Occupato senza titolo.

mq commerciali: 59,00

Confini:

due lati vuoti su spazio comune, sub 20, vano scala.

LOTTO 5

APPARTAMENTO – 1/1 proprietà (foto doc. 4).

5) – part. 991 sub 17, cat. A/2, classe 3, cons. vani 3, sup catastale mq 56,00 escluse aree scoperte mq 52,00, rendita € 185,92, via Roma piano 1.

Trattasi di un appartamento al piano primo con accesso da vano scala comune. Si compone di soggiorno con angolo cottura, rip/disimp., bagno, camera, due poggiali.

Le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, bagno rivestito in gres completo di accessori, serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno, porte interne in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento a gas con caldaia esterna. Elementi radianti in ferro.

Occupato senza titolo. (doc. 6)

Mq commerciali 56,00

Confini:

due lati vuoto su spazio comune, sub 16, vano scale.

Sono comprese le parti comuni :

BCNC CF: 991 sub 1 – 991 sub 12 – 991 sub 22 -

LOTTO 6

AREA URBANA – quota ½ proprietà (foto doc. 4).

7-8) - part. 1510 cat. F/1, cons. 108 mq – via Roma piano T, area urbana

trattasi di area urbana di mq 108 posta a est del complesso residenziale .

Destinazione urbanistica : zona C.1 (doc. 5)

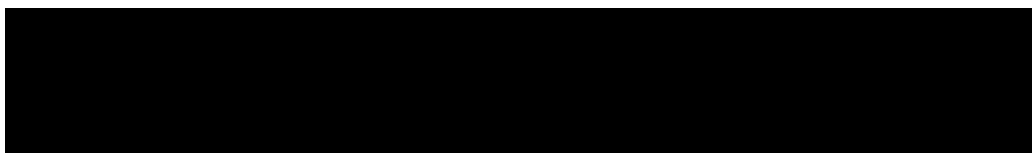
Su parte di detta area, in aderenza al fabbricato condominiale, risulta edificato un manufatto ad uso magazzino, parzialmente autorizzato, in pannelli tipo sandwich , con copertura in lamiera di cui si dirà più oltre in punto regolarità urbanistica.

Confini dell'area: nord part. 1292, est part. 1492, ovest part. 991, sud part. 180.

Provenienza degli immobili - (doc. 3)

Al ventennio: Conservatoria Venezia

- trascrizione del 28/06/2002 nn. 22163/15058 – certificato di



- trascrizione del 05/02/2023 nn. 4204/2566 – certificato di

- **Atto di cessione di quota immobiliare del 09/08/2001** rep. 76384
Notaio di Sante di Monselice , trascritto il 05/09/2001 nn.
28054/19359.

- **Atto di cessione di quota immobiliare del 23/04/2003** rep. 88714
notaio di Sante di Monselice , trascritto il 02/05/2003 nn 19021/12490.

- **Atto di divisione del 23/04/2003** rep. 88715 Notaio Di Sante di
Monselice, trascritto il 02/05/2003 nn 19022/12491. Part. 991 sub 4-7-9-
10 PT E 1

- **Atto di compravendita del 21/06/2012** rep. 25146 Notaio Marcon di
Piove di Sacco, trascritto il 22/06/2012 nn. 17839/12612. (part. 1492
quota ½).

Al quadro D della nota si precisa:

ULTERIORMENTE LE PARTI PRECISAVANO, DANDOSENE RECIPROCAMENTE ATTO, CHE UNA PICCOLA STRISCIA DI TERRENO UBIcata LUNGO IL LATO EST DEL MAPPALE COMPRAVENDUTO E PRECISAMENTE LUNGO TUTTO IL LATO EST DELLA PORZIONE PIU' STRETTA DI TALE MAPPALE E DALLA QUALE CI SI IMMETTE NELLA VIA AD USO PUBBLICO, E' E RESTERA' ADIBITA A STRADA AD USO PUBBLICO E POTRA' ESSERE ESPROPRIATA DAL COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE; ALL'UOPO LE PARTI DICHIARAVANO DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DELL'UBICAZIONE E DELLE DIMENSIONI DELLA SOPRADESCRITTA STRISCIA DI TERRENO ADIBITA A VIA AD USO PUBBLICO

inoltre:

I SIGNORI SI OBBLIGAVANO
E RESTAVANO OBBLIGATI A LASCIAR TRANSITARE LA PARTE VENDITRICE, SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO, CON PEDONI, MOTOVEICOLI ED AUTOVEICOLI, SUL TRATTO D'AREA COSTITUENTE PORZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO E PRECISAMENTE SULLA FASCIA DI TERRENO LUNGA CIRCA METRI LINEARI 22 (VENTIDUE) A PARTIRE DA VIA GIACOMO PUCCINI, FERMO RESTANDO CHE SU TALE TRATTO D'AREA SARA' COMUNQUE VIETATA LA SOSTA CON QUALSIASI MEZZO.

- **Atto di divisione del 13/12/2012 rep. 25384** Notaio Marcon di Piove di Sacco, trascritto il 20/12/2012 nn. 35906/24931 (part. 991 sub 16 e sub 20 a Marino).

- **Atto di compravendita 11/12/2013 rep. 25866** Notaio Marcon Adriano Francesco di Piove di Sacco, trascritto a Venezia il 30/12/2013 nn. 34839/24423. Acquisto quota ½ part. 1492

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza di liquidazione ;

All'atto del sopralluogo del 06/03/2024 svoltosi alla presenza del Curatore e di _____, gli appartamenti e il magazzino risultavano occupati da terzi.

Consultata l'Agenzia del Territorio di Venezia è emerso quanto segue (doc. 6.):

- **PART. 991 SUB 16:** risulta contratto di comodato gratuito stipulato il 28/10/2023 tra _____ e _____ (_____) della durata di 24 mesi.

Registrato c/o Ag. Entrate Venezia il 02/11/2023 al n. 1982 atti privati.

- **PART. 991 sub 17 :** risulta contratto di locazione stipulato il 01/10/2023 tra _____ e _____ (_____) del 06/05/1979 della durata di anni 4 . Canone concordato € 400/mese. Registrato c/o Ag. Entrate Venezia il 07/10/2023 . Contratto risolto il 01/12/2023.

L'eventuale indennità di occupazione degli appartamenti viene determinata in € 450,00/mese ciascuno .

Per quanto attiene al magazzino, considerata la proprietà di ½, l'eventuale indennità di occupazione è di € 200/mese.

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Si richiama:

- servitù di passaggio sulla part. 1492 costituita con atto **del 21/06/2012** rep. 25146 Notaio Marcon di Piove di Sacco, trascritto il 22/06/2012 nn. 17839/12612 più sopra meglio descritta.

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 27/03/2024, risultano le seguenti formalità (doc. 7).:

Conservatoria di Venezia:

- **iscrizione del 22/06/2012 nn 17840/2714** – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario , atto notaio Marcon Adriano Francesco di Piove di Sacco del 21/06/2012 rep. 25147.

Capitale € 160.000,00

Beni colpiti: Campolongo Maggiore, C.F. foglio 17, part. 991 sub 8 (negozi), 991 sub 11 (garage), 991 sub 15 (appartamento p.1), **991 sub 16 (appartamento p.1)**, , 991 sub 19 (appartamento p. 2), **991 sub 20 (appartamento p.2), 1492 EU di are 7.24.**

A favore Banca Credito Cooperativo di Piove di Sacco CF. 00311340285.

Contro

Cognome *[FANTASMA]*
[FANTASMA] (S) (S)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Cognome

Nc

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- annotazione n. 5308 rp 34446 rg del 30/12/2013 restrizione beni
part. 991 sub 8-11-15-19.

- **iscrizione del 05/02/2013 nn. 4085/449** – ipoteca volontaria a
garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Marcon Adriano Francesco
di Piove di Sacco del 30/01/2013 rep. 25439

Capitale € 200.000,00

Beni colpiti

Campolongo Maggiore, C.F. foglio 17, part. 991 sub9 (negozi) **991
sub 16 (appartamento) 991 sub 17 (appartamento) 991 sub 20
(appartamento) 991 sub 24 (appartamento).**

A favore Banca Credito Cooperativo Piove di Sacco CF:
00311340285

Contro

Cognome *[FANTASMA]*

I

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- annotazione n. 5318 rp 34659 rg del 30/12/2013 restrizione beni
part. 991 sub 9 .

- **iscrizione del 15/02/2016 nn 3892/704** –ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova del 29/12/2015 rep. 4934

Capitale € 8.916,00

Beni colpiti: Campolongo Maggiore, C.F. foglio 17 **part. 1492 (area urbana) , 991 sub 24, (appartamento p.2).**

A favore : società Cattolica di Assicurazione soc. Coop. Di Verona
C.F. 00320160237

contro

(Società Cattolica di Assicurazione Soc. Coop. Di Verona)

Sesso M

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1*

- **iscrizione del 10/03/2017 nn 7700/1248** – ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo il 03/03/2017 rep. 369.

Capitale € 150.000,00

Beni colpiti: Campolongo Maggiore, C.F. foglio 17 **part. 1492 (area urbana), 991 sub 17 (appartamento), 991 sub 16 (appartamento), 991 sub 20 (appartamento), 991 sub 24 (appartamento), 1510 (area urbana), 991 sub 10 (negozi), 991 sub 14 (appartamento), 991 sub 23 (appartamento), 991 sub 15 (appartamento), 991 sub 19 (appartamento), 991 sub 9 (negozi).**

A favore:

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

*Denominazione o ragione sociale BANCA PATAVINA CREDITO
COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOCIETA'
COOPERATIVA Sede SANT'ELENA (PD)*

Codice fiscale 00311340285 Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Co

Nato

Sesso M Codice fiscale CC

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il 2...

Sesso M Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- **iscrizione del 22/10/2021 nn 38362/6259** - ipoteca conc.
amministrativa/riscossione del 21/10/2021 rep. 3672.

Capitale : € 221.040,42

Beni Colpiti: Campolongo Maggiore, C.F. foglio 17 **part. 1492 (area
urbana), 991 sub 16 (appartamento), 991 sub 17 (appartamento),**

991 sub 20 (appartamento), 991 sub 24 (appartamento),

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-
RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA LONGHIN, 115 -
PADOVA

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

N

Sesso M Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- **trascrizione del 15/11/2023 nn 38743/28843** - Sentenza dichiarativa apertura procedura liquidazione controllata Corte Appello Venezia del 17/10/2023 rep. 11/2023.

Beni colpiti: Campolongo Maggiore, C.F. foglio 17, part. 1492 (area urbana 724 mq), 991 sub 16 (appartamento), 991 sub 20 (appartamento), 991 sub 24 (appartamento), 991 sub 17 (appartamento), C.T. 1492 (EU di are 7.24), C.F. part. 1510 (area urbana mq 108), C.T. part. 1510 (E.U. di are 1.08).

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli .

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Dalle indagini esperite presso l'utc del Comune di Campolongo Maggiore (VE), sulla base di quanto trasmesso con pec del 26/02/2024 , e dai colloqui intercorsi con il responsabile dell'UTC, risulta quanto segue(doc. 8):

Atti autorizzativi:

-**in data 09/03/1968** è stata rilasciata autorizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione .

- **in data 25/07/2001** è stata rilasciata concessione edilizia n. 206/2000 per demolizione e ricostruzione con ampliamento di edifici

16

residenziali-commerciali.

- **in data 25/07/2001** è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 289/00 per "sanatoria rispetto al licenziato" ex art. 97 III comma, LR 61/85.

- **in data 04/09/2002** è stata presentata DIA prot. 7766 – variante in corso d'opera alla CE 206 per modifiche interne e prospettiche.

- **in data 10/12/2004** è stata depositata domanda di condono prot. 11687 per ampliamento dell'edificio utilizzando parte del sottotetto per la realizzazione di unità abitative e cambio destinazione d'uso al piano terra con variazione di una parte da residenziale a commerciale.

- **in data 29/06/2018** è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria relativo alla domanda di condono edilizio del **10/12/2004 prot. 11687 – ampliamento dell'edificio** (nuova unità commerciale al piano terra). Quindi limitatamente al piano terra.

- **in data 11/10/2005 è stata presentata DIA prot. 9998** per ultimazione opere di modifica interna e rampa di scale per accesso al sottotetto (oggetto della richiesta di condono).

- **in data 03/11/2005** è stata presentata richiesta del certificato di agibilità per i sub. 8-9-10-11-14-15-16-17-19 e 20. Nella domanda si richiamano la CE 206/2001, DIA 11/10/2005, DIA sanatoria 10/10/2005, condono del 10/12/2004.

- **in data 06/07/2017** risulta depositata SCIA per ampliamento del negozio al piano terra mediante realizzazione di un magazzino in aderenza al fabbricato principale ex LR 32/2013 – piano casa.

Per quanto attiene all'area urbana part. 1492 e 1510, si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica (doc. 5) che riporta le seguenti prescrizioni:

Fg. 17 - Mapp. n. 1492:

zona "C1" con porzione in sede di viabilità esistente

(artt. 31-38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi);

- Pericolosità Idraulica: P2 (Pericolosità idraulica media – artt. 7-13 N.T.A. del P.G.R.A.)

Fg. 17 - Mapp. n. 1510:

zona "C1"

(art. 31 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi).

- Pericolosità Idraulica: P2 (Pericolosità idraulica media – artt. 7-13 N.T.A. del P.G.R.A.)

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal raffronto tra la documentazione trasmessa con lo stato di fatto e dal confronto con l' UTC, è emerso che :

- le unità di cui ai subb 20 e 24 non risultano regolarmente autorizzate. La domanda di condono 11/12/2004 n. 11687 è stata

accolta limitatamente all'unità al piano terra. Conseguentemente, la richiesta del certificato di agibilità del 03/11/2005, nonostante non sia stata tempestivamente contestata dal Comune, è da intendersi non valida per i subb 20 e 24.

Sentito anche L'UTC, dette unità non sono ad oggi sanabili ex art. 36 dpr 380/2001.

- per quanto attiene al magazzino realizzato sul mappale 1510, risulta che quanto realizzato è difforme rispetto a quanto autorizzato. In particolare risulta una superficie maggiore del magazzino di circa mq 20.

A tal proposito, consultato l'UTC nella persona del responsabile arch. Frattina, questi riferiva che: (doc. 9)

"la SCIA di ampliamento ai sensi del Piano Casa, pervenuta in data 11.07.2017, pos. 3590/S, seppur mancando il versamento del contributo di costruzione dovuto, non è mai stata sospesa, per cui è da ritenersi valida a tutti gli effetti. Non risulta essere mai pervenuta la denuncia di fine lavori, né l'Attestazione di agibilità (dalla foto inviata, però, è evidente che quanto effettivamente realizzato non trova piena corrispondenza al progetto presentato).

A questo punto il problema sarà, per noi, a chi inviare la richiesta di versamento del contributo di costruzione dovuto Relativamente al condono n. 64/04,".

Ciò detto, gli oneri relativi al contributo di costruzione per quanto realizzato, in base a quanto indicato dall'UTC ammontano a € 1.429,45, così suddiviso:

- € 1.041,23 oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- € 388,22 costo di costruzione.

La porzione di magazzino non autorizzato non è sanabile. Il costo per la messa in pristino si indica in circa € 2.000,00.

8) la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni oggetto della procedura non sono gravati da censo o livello o uso civico.

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il condominio di cui fanno parte le unità oggetto della procedura non ha alcun amministratore. Le spese condominiali sono asseritamente regolate tra i condomini proprietari.

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Superfici commerciali degli immobili:

- 1 – 6) part. 1492 area urbana cons. 724 mq
- 2) – part. 991 sub 16 – mq 60,00
- 3) – part. 991 sub 20 – mq 58,00
- 4) – part. 991 sub 24 – mq 59,00
- 5) – part. 991 sub 17- mq 56,00
- 7-8) - part. 1510 , mq 108, magazzino mq 60,00 .

Stima:

Per la valutazione degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, delle irregolarità urbanistiche, consultato l'osservatorio immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

LOTTO 1 -part. 1492 area urbana mq 724,00

l'area, secondo le indicazioni dell'UTC, è edificabile subordinata a PUA, ad oggi di non concreta fattibilità. Pertanto viene individuato un valore di € 40/mq.

Quindi mq 724 x € 40/mq = € **28.960,00**

LOTTO 2 – part. 991 sub 16 – mq 60,00 x € 1000,00 / mq = € **60.000,00**

LOTTO 3 – part. 991 sub 20 – mq 58,00 (**non commerciabile**)

LOTTO 4 – part. 991 sub 24 – mq 59,00 (**non commerciabile**)

LOTTO 5 – part. 991 sub 17- mq 56,00 x € 1000,00/mq = € **56.000,00**

LOTTO 6 - part. 1510 , mq 108 con magazzino mq 60,00 x € 400/mq = € 24.000,00 x quota ½ = € **12.000,00**

A detto valore vanno detratti:

il 10/15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e gli oneri per la messa in pristino.

Quindi :

LOTTO 1 € 28.960,00 – 10 % = € 26.000,00 arr.

LOTTO 2 - € 60.000,00 – 10% = € 54.000,00

LOTTO 5 - € 56.000,00 – 10% = € 50.400,00

LOTTO 6 - € 12.000,00 – 2.000,00 – 15% = € 8.500,00

RIEPILOGO :

LOTTO 1 = 1/1 PROPRIETA' VALORE € 26.000,00

LOTTO 2 = 1/1 PROPRIETA' VALORE € 54.000,00

LOTTO 5 = 1/1 PROPRIETA' VALORE € 50.400,00

LOTTO 6 = ½ PROPRIETA' VALORE € 8.500,00

A disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

Monselice, Padova, 15 maggio 2024

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1 – nota trascrizione sentenza liquidazione controllata

2 – visure e planimetrie catastali

3 – provenienze

4 – foto Lotti

5 – Certificato destinazione urbanistica

6 – Contratti Ag. Entrate

7 – Formalità ipotecarie

8 – Documentazione edilizia

9 – mail utc Campolongo Maggiore