

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV SRL**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **27/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/03/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Alice Tasso**
Delegato alla Vendita: **Notaio Enrico Abramo Marabese**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 005 - Sub 46-83, Lotto 007 - Sub 49-73, Lotto 014 - Sub 56-75,
Lotto 017 - Sub 59-68, Lotto 019 - Sub 61-77, Lotto 022 – Neg. sub 10,
Lotto 024 – Neg.sub 85, Lotto Gar. 026 - Sub 80

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRR65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi, 1196/23 – 45030 Pontecchio Pol.
Telefono: 347/4311624
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cristo Prima Strada - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: 05 - Sub 46-83

Corpo: Appartamento sub 46

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 46, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala A, piano 1, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 209.17

Corpo: Garage sub 83

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 83, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 21.07

Lotto: 07 - Sub 49-73

Corpo: Appartamento sub 49

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 49, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala B, piano 1, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 61 mq, rendita € 209.17

Corpo: Garage sub 73

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 73, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 19.83

Lotto: 14 - Sub 56-75

Corpo: Appartamento sub 56

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 56, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala B, piano 2-3, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq, rendita € 278.89

Corpo: Garage sub 75

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 75, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 24 mq, rendita € 27.27

Lotto: 17 - Sub 59-68

Corpo: Appartamento sub 59

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]



[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 59, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala B, piano 2-3, comune San Pietro Viminario, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 81 mq, rendita € 170.43

Corpo: Garage sub 68

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 68, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 19.83

Lotto: 19 - Sub 61-77

Corpo: Appartamento sub 61

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 61, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala A, piano 2, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 61 mq, rendita € 209.17

Corpo: Garage sub 77

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 77, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 18.59

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Corpo: Negozio sub 10

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 10, indirizzo Piazza San Pietro 1, piano T, comune San Pietro Viminario, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, superficie 75 mq, rendita € 1015.77

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Corpo: Negozio sub 85

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 85, indirizzo Piazza San Pietro 1/A, piano T, comune San Pietro Viminario, categoria C/1, classe 4, consistenza 90 mq, superficie 108 mq, rendita € 1385.14

Lotto: 26 - Sub 80

Corpo: Garage sub 80

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 80, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie 30 mq, rendita € 33.47



Occupato [REDACTED] SENZA TITOLO

Lotto: 19 - Sub 61-77

Corpo: Appartamento sub 61

Possesso:

LIBERO

Corpo: Garage sub 77

Possesso:

LIBERO

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Corpo: Negozio sub 10

Possesso:

LIBERO

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Corpo: Negozio sub 85

Possesso:

Occupato [REDACTED] **SENZA TITOLO**

Lotto: 26 - Sub 80

Corpo: Garage sub 80

Possesso:

LIBERO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cristo Prima Strada - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: 05 - Sub 46-83

Corpo: Appartamento sub 46

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage sub 83

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 07 - Sub 49-73



Corpo: Appartamento sub 49

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage sub 73

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 14 - Sub 56-75

Corpo: Appartamento sub 56

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage sub 75

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 17 - Sub 59-68

Corpo: Appartamento sub 59

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage sub 68

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 19 - Sub 61-77

Corpo: Appartamento sub 61

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage sub 77

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Corpo: Negozio sub 10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Corpo: Negozio sub 85

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 26 - Sub 80

Corpo: Garage sub 80

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cristo Prima Strada - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: 05 - Sub 46-83

Corpo: Appartamento sub 46 e garage sub 83



Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

Lotto: 07 - Sub 49-73

Corpo: Appartamento sub 49 e garage sub 73

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

Lotto: 14 - Sub 56-75

Corpo: Appartamento sub 56 e garage sub 75

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

Lotto: 17 - Sub 59-68

Corpo: Appartamento sub 59 e garage sub 68

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

Lotto: 19 - Sub 61-77

Corpo: Appartamento sub 61 e garage sub 77

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Corpo: Negozio sub 10

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Corpo: Negozio sub 85

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

Lotto: 26 - Garage sub 80

Corpo: Garage sub 80

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto, PENELOPE SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: Via Cristo Prima Strada - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: 05 - Sub 46-83

Corpo: Appartamento sub 46 e garage sub 83

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 07 - Sub 49-73

Corpo: Appartamento sub 49 e garage sub 73



Comproprietari: Nessuno

Lotto: 14 - Sub 56-75

Corpo: Appartamento sub 56 e garage sub 75

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 17 - Sub 59-68

Corpo: Appartamento sub 59 e garage sub 68

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 19 - Sub 61-77

Corpo: Appartamento sub 61 e garage sub 77

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Corpo: Negozio sub 10

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Corpo: Negozio sub 85

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 26 – Sub 80

Corpo: Garage sub 80

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cristo Prima Strada - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: 05 - Sub 46-83

Corpo: Appartamento sub 46 e garage sub 83

Misure Penali: NO

Lotto: 07 - Sub 49-73

Corpo: Appartamento sub 49 e garage sub 73

Misure Penali: NO

Lotto: 14 - Sub 56-75

Corpo: Appartamento sub 56 e garage sub 75

Misure Penali: NO



Lotto: 17 - Sub 59-68

Corpo: Appartamento sub 59 e garage sub 68

Misure Penali: NO

Lotto: 19 - Sub 61-77

Corpo: Appartamento sub 61 e garage sub 77

Misure Penali: NO

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Corpo: Negozio sub 10

Misure Penali: NO

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Corpo: Negozio sub 85

Misure Penali: NO

Lotto: 26 - Sub 80

Corpo: Garage sub 80

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cristo Prima Strada - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: 05 - Sub 46-83

Corpo: Appartamento sub 46 e garage sub 83

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 07 - Sub 49-73

Corpo: Appartamento sub 49 e garage sub 73

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 14 - Sub 56-75

Corpo: Appartamento sub 56 e garage sub 75

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 17 - Sub 59-68

Corpo: Appartamento sub 59 e garage sub 68

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 19 - Sub 61-77



Corpo: Appartamento sub 61 e garage sub 77
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Corpo: Negozio sub 10
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Corpo: Negozio sub 85
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 26 - Sub 80

Corpo: Garage sub 80
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cristo Prima Strada - San Pietro Viminario (PD) - 35020

Lotto: 05 - Sub 46-83

Valore complessivo intero: 57.210,00 €

Lotto: 07 - Sub 49-73

Valore complessivo intero: 50.830,00 €

Lotto: 14 - Sub 56-75

Valore complessivo intero: 79.670,00 €

Lotto: 17 - Sub 59-68

Valore complessivo intero: 59.210,00 €

Lotto: 19 - Sub 61-77

Valore complessivo intero: 50.200,00 €

Lotto: 22 - Negozio sub 10

Valore complessivo intero: 61.900,00 €

Lotto: 24 - Negozio sub 85

Valore complessivo intero: 98.180,00 €

Lotto: 26 - Sub 80

Valore complessivo intero: 11.135,00 €



**PRECISAZIONE CRONOLOGICA RELATIVA AL CONTRATTO DI AFFITTO ULTRANOVENALE,
(COMUNE A TUTTI I LOTTI ORIGINARI)**

1) [REDACTED] STIPULA UN CONTRATTO ULTRANOVENNALE DI LOCAZIONE CON LA [REDACTED]

Contraente: [REDACTED]

Affittuario: [REDACTED]

Stipula contratto di locazione a firma del Notaio Cassano Nicola,
Rep. nn. 191473/47887 del 02-03-2017
Registrato a Padova il 24/03/2017 ai nn.4078/S1T
Trascritto a Este il 24/03/2017 ai nn.1526/1070
Tipologia contratto: 15+15, scadenza 28/02/2032

**2) LA [REDACTED] AVEVA STIPULATO UNA SERIE DI CONTRATTI DI SUB-LOCAZIONE CON I SINGOLI
CONDOMINI DURATE TUTTO IL 2017 CON DURATA 4+4 ANNI, PRIMO RINNOVO TACITO NEL 2021 E
RISOLUZIONE NEL 2025**

**3) IN DATA 21/12/2021 VIENE REDATTO UNCONTRATTO DI RISOLUZIONE DEL PRECEDENTE CONTRATTO
DEL 2017, SUCCESSIVAMENTE ANNOTATO ALLA TRASCRIZIONE ORIGINARIA**

Stipula RISOLUZIONE del Contratto di locazione ultranovenale a firma del Notaio Caracciolo Mario,
rep. nn. 56977/31538 del 21-12-2021
Registrato a Padova il 27/12/2021 ai nn.53615/S1T
Trascritto a Este il 28/12/2021 ai nn.7565/1218

**4) I CONTRATTI DI SUB-AFFITTO RIMASTI ALLA DATA DI OGGI IN ESSERE (N. 3 DETERMINATI CON
VERBALE SOTTOSCRITTO DALLA PROPRIETA' DURANTE SOPRALLUOGO DEL CUSTODE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA ALICE TASSO) MANCANDO IL CONTRATTO PRINCIPALE DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
REGISTRATO NEL 2017, IN RIFERIMENTO ALL'ART. 1595 c.p.c. RISULTANO DECADUTI E QUINDI SI
PRESUPPONE CHE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI SENZA TITOLO.**



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente :

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come

da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali.

Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.

Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;

Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo,

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto;

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi



estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **San Pietro Viminario (PD)**

Località/Frazione

Via Cristo Prima Strada

Lotto: 005 - Sub 46-83

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Appartamento sub 46.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 46, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala A, piano 1, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 209.17Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 protocollo n. PD0229795 in atti dal 12/12/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 136732.1/2015), ex particella 638 sub. 38, 42, 44; VARIAZIONE del 12/12/2014 protocollo n. PD0313791 in atti dal 12/12/2014; DIVISIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 239542.1/2014)Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,14/1000Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 6; Est: sub 87; Ovest: sub 24

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

-sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)

-sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage sub 83.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 83, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 21.07

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2015 protocollo n. PD0142365 in atti dal 27/06/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 104139.1/2015); VARIAZIONE del 27/06/2014 protocollo n. PD0127022 in atti dal 27/06/2014; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 107881.1/2014), ex particella 638 sub 8, 12, 13, 14; VARIAZIONE del 28/06/2012 protocollo n. PD0178404 in atti dal 28/06/2012; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30957.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,55/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 35; Est: sub 82; Sud: sub 35

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

-sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)

-sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, al farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.



Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Padova.
Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.
Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 46 e garage sub 83
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque)".
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46 e Garage sub 83

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per



l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della [REDACTED] e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo dominante. ".

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46 e Garage sub 83

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;

NOTE: Con

- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del

-04/01/2022 NN. 47/6;
-05/01/2022 NN. 73/8;
-19/04/2022 NN. 2202/429;
-07/07/2022 NN. 3910/613;
-15/11/2022 NN. 6472/977;
-18/11/2022 NN. 6547/984;
-20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CALCELLATA L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;

NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non



risultano più in proprietà della [REDACTED] eseguita [REDACTED]
QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]
Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data
07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn.
1498/961;

NOTE: Con Annotazione del
-04/04/2022 NN. 1857/357;
-17/06/2022 NN. 3411/556;
-22/07/2022 NN. 4296/665;
-08/08/2022 NN. 4729/733;
-18/01/2023 NN. 270/68;
-26/01/2023 NN. 436/84;
-07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638
Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-
81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/
30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub 46

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 454,18 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 119,93 €

Millesimi di proprietà: 23,14/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A2

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage sub 83

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna



Millesimi di proprietà: 0,55/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED] in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **03/10/1977** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **29/10/2008** . In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46 e garage sub 83

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: SCIA 71/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: ultimazione lavori

Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 694

Agibilità in data 30/12/2016 al n. di prot. 8046

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale



Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 83

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 83

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 83

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 83

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del



	13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. . 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18/06/2003 (e successive varianti)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457", STIPULATA IN DATA 29 OTTOBRE 2008 N. 20.346 DI REP. NOTAIO MARCO SILVA DI RUBANO, REGISTRATO A PADOVA-1 I
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 46 e garage sub 83

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 46**

Appartamento realizzato nel 2008 e concluso negli anni successivi composto da una zona giorno composta da soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio e una zona notte comprendente camera da letto e bagno accessibile da entrambe le zone. Alla loggia sulla facciata del palazzo di accede dal soggiorno. L'appartamento è servito da una zona comune composta di atrio, vano scala (scala A) e ascensore in cui accesso avviene dalla zona porticata che da su piazza San Pietro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,41**



E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ceramiche di buona fattura con serramenti interni in legno; serramenti esterni di colore bianco con vetrocamera e scuri esterni di colore amaranto; portoncino di ingresso blindato. I sanitari sono di buona fattura con lavandino, bidet, vaso WC e doccia. la caldaia è posta all'esterno e protetta con apposito involucro in metallo posizionato sulla loggia dell'appartamento.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con impianto a pavimento
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.5 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna netta	57,91	1,00	57,91
Loggia	superf. interna netta	4,50	0,30	1,35
		62,41		59,26

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage sub 83**

Garage interrato singolo per autoveicoli delimitato da n° 3 pareti divisorie e il quarto lato di accesso delimitato da porta basculante metalli con apertura a mano. Al livello interrato si accede attraverso rampa dedicata e contigua area di manovra (sub. 35). La zona dei locali garages è chiusa da una serranda metallica ad apertura elettrica posta tra la rampa e la zona di transito e manovra autoveicoli posta sotto il perimetro del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,10**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superf. interna netta	16,10	0,50	8,05
		16,10		8,05



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in flessione dal 2013 in poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative ad appartamenti di superficie media pari a 85 mq, è possibile applicare un valore di parametrizzazione finito dato dalla media dei valori che sono stati acquisiti dal mercato (confronto tra n° 3 comparabili di 80/85/90 mq con riscontro di un costo medio al mq che varia da 1105 € a 1375 €).

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 860 €/mq; massimo 950 €/mq) per abitazioni civili di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad **€ 1000/mq** in quanto risulterebbe di difficile attuazione una verifica puntuale su fabbricati che varino da un minimo di 49 mq (sub 50) ad un massimo di 111 mq (sub 60).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento sub 46. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	57,91	€ 1.000,00	€ 57.910,00
Loggia	1,35	€ 1.000,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.260,00
Valore corpo			€ 59.260,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.260,00

Garage sub 83. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	8,05	€ 1.000,00	€ 8.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.050,00
Valore corpo			€ 8.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



Appartamento sub 46	Abitazione di tipo civile [A2]	59,26	€ 59.260,00	€ 59.260,00
Garage sub 83	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,05	€ 8.050,00	€ 8.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 10.096,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.210,00**



Lotto: 007 - Sub 49-73

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 49.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 49, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala B, piano 1, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 61 mq, rendita € 209.17

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 protocollo n. PD0229795 in atti dal 12/12/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 136732.1/2015), ex particella 638 sub. 38, 42, 44; VARIAZIONE del 12/12/2014 protocollo n. PD0313791 in atti dal 12/12/2014; DIVISIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 239542.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19,83/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 7 e 50; Sud: sub 45; Ovest: sub 7

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87 (VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

-sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)

-sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage sub 73.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 73, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 19.83

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2015 protocollo n. PD0142365 in atti dal 27/06/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 104139.1/2015); VARIAZIONE del 27/06/2014 protocollo n. PD0127022 in atti dal 27/06/2014; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 107881.1/2014), ex particella 638 sub 8, 12, 13, 14; VARIAZIONE del 28/06/2012 protocollo n. PD0178404 in atti dal 28/06/2012; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30957.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,59/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 74; Sud: sub 41; Ovest: sub 35

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

- sub 3 piazza san Pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)
- sub 6 piazza san Pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 7 piazza san Pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 32 piazza san Pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)
- sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)
- sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)
- sub 84 piazza san Pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, la farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 49 e garge sub 73
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

Occupato da [REDACTED] SENZA TITOLO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque).".

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49 e Garage sub 73

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della [REDACTED] e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo



dominante. "

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49 e Garage sub 73

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;
NOTE: Con

- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del
-04/01/2022 NN. 47/6;
-05/01/2022 NN. 73/8;
-19/04/2022 NN. 2202/429;
-07/07/2022 NN. 3910/613;
-15/11/2022 NN. 6472/977;
-18/11/2022 NN. 6547/984;
-20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CALCELLATA L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;

NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non risultano più in proprietà della [REDACTED]
QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data



07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn. 1498/961;

NOTE: Con Annotazione del
-04/04/2022 NN. 1857/357;
-17/06/2022 NN. 3411/556;
-22/07/2022 NN. 4296/665;
-08/08/2022 NN. 4729/733;
-18/01/2023 NN. 270/68;
-26/01/2023 NN. 436/84;
-07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub 49

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 551,08 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 206,00 €

Millesimi di proprietà: 19,83/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage sub 73

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 0,59/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Nessuna



Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED], in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 03/10/1977** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED], prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49 e garage sub 73

7. PRATICHE EDILIZIE:



Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: SCIA 71/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: ultimazione lavori

Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 694

Agibilità in data 05/10/2017 al n. di prot. 5932

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)



Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 73

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 73

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 73

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 73

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. . 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti



Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18/06/2003 (e successive varianti)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457", STIPULATA IN DATA 29 OTTOBRE 2008 N. 20.346 DI REP. NOTAIO MARCO SILVA DI RUBANO, REGISTRATO A PADOVA-1 I
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 49 e garage sub 73

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 49**

Appartamento realizzato nel 2008 e concluso negli anni successivi composto da una zona giorno composta da soggiorno e angolo cottura; la zona notte e il bagno sono accessibili attraverso un antibagno dotato di porta. Alla loggia sulla facciata del palazzo di accede dal soggiorno. L'appartamento è servito da una zona comune composta di atrio, vano scala (scala B) e ascensore in cui accesso avviene dalla zona porticata che da su piazza San Pietro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,81**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ceramiche di buona fattura con serramenti interni in legno; serramenti esterni di colore bianco con vetrocamera e scuri esterni di colore amaranto; portoncino di ingresso blindato. I sanitari sono di buona fattura con lavandino, bidet, vaso WC e doccia. la caldaia è posta all'esterno e protetta con apposito involucro in metallo posizionato sulla loggia dell'appartamento.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con impianto a pavimento
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.5 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna netta	50,04	1,00	50,04
Loggia	superf. interna netta	6,77	0,30	2,03
		56,81		52,07



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage sub 73**

Garage interrato singolo per autoveicoli delimitato da n° 3 pareti divisorie e il quarto lato di accesso delimitato da porta basculante metalli con apertura a mano. Al livello interrato si accede attraverso rampa dedicata e contigua area di manovra (sub. 35). La zona dei locali garages è chiusa da una serranda metallica ad apertura elettrica posta tra la rampa e la zona di transito e manovra autoveicoli posta sotto il perimetro del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,45**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superf. interna netta	15,45	0,50	7,73
		15,45		7,73

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell' immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in



flessione dal 2013 in poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative ad appartamenti di superficie media pari a 85 mq, è possibile applicare un valore di parametrizzazione finito dato dalla media dei valori che sono stati acquisiti dal mercato (confronto tra n° 3 comparabili di 80/85/90 mq con riscontro di un costo medio al mq che varia da 1105 € a 1375 €).

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 860 €/mq; massimo 950 €/mq) per abitazioni civili di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad **€ 1000/mq** in quanto risulterebbe di difficile attuazione una verifica puntuale su fabbricati che varino da un minimo di 49 mq (sub 50) ad un massimo di 111 mq (sub 60).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 49. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.070,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,04	€ 1.000,00	€ 50.040,00
Loggia	2,03	€ 1.000,00	€ 2.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.070,00
Valore corpo			€ 52.070,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.070,00

Garage sub 73. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	7,73	€ 1.000,00	€ 7.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.730,00
Valore corpo			€ 7.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.730,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 49	Abitazione di tipo civile [A2]	52,07	€ 52.070,00	€ 52.070,00
Garage sub 73	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,73	€ 7.730,00	€ 7.730,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 8.970,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.830,00**



Lotto: 014 - Sub 56-75

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 56.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 56, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala B, piano 2-3, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq, rendita € 278.89

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 protocollo n. PD0229795 in atti dal 12/12/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 136732.1/2015), ex particella 638 sub. 38, 42, 44; VARIAZIONE del 12/12/2014 protocollo n. PD0313791 in atti dal 12/12/2014; DIVISIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 239542.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 28,89/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 26; Est: sub 7 e 57

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C. N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

-sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)

-sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage sub 75.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 75, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 24 mq, rendita € 27.27

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2015 protocollo n. PD0142365 in atti dal 27/06/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 104139.1/2015); VARIAZIONE del 27/06/2014 protocollo n. PD0127022 in atti dal 27/06/2014; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 107881.1/2014), ex particella 638 sub 8, 12, 13, 14; VARIAZIONE del 28/06/2012 protocollo n. PD0178404 in atti dal 28/06/2012; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30957.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,80/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 7; Sud: sub 74; Ovest: sub 35

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

- sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)
- sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)
- sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)
- sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)
- sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, al farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 56 e garage sub 75
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fig. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fig. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque).".

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56 e Garage sub 75

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fig. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fig. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della [REDACTED] e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo dominante. ".

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56 e Garage sub 75



- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;
NOTE: Con
- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del
-04/01/2022 NN. 47/6;
-05/01/2022 NN. 73/8;
-19/04/2022 NN. 2202/429;
-07/07/2022 NN. 3910/613;
-15/11/2022 NN. 6472/977;
-18/11/2022 NN. 6547/984;
-20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CANCELLATO L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;
NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non risultano più in proprietà della [REDACTED] eseguita [REDACTED]
QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn. 1498/961;
NOTE: Con Annotazione del



-04/04/2022 NN. 1857/357;
 -17/06/2022 NN. 3411/556;
 -22/07/2022 NN. 4296/665;
 -08/08/2022 NN. 4729/733;
 -18/01/2023 NN. 270/68;
 -26/01/2023 NN. 436/84;
 -07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638
 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-
 81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/
 30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
 Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
 Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
 Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub 56

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 294,09 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 28,89/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage sub 75

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 0,8/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED] in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 03/10/1977** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56 e garage sub 75

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1**

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. ██████████ in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: SCIA 71/2016

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: ultimazione lavori

Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 694

Abitabilità in data 05/10/2017 al n. di prot. 5931

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. ██████████ in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 75

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada



Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 75

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 75

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 75

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. n. 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18/06/2003 (e successive varianti)



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457", STPULATA IN DATA 29 OTTOBRE 2008 N. 20.346 DI REP. NOTAIO MARCO SILVA DI RUBANO, REGISTRATO A PADOVA-1 I
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 56 e garage sub 75

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 56**

Appartamento realizzato nel 2008 e concluso negli anni successivi sviluppato su due piani: al piano secondo è presente una zona giorno composta da soggiorno e angolo cottura e scale di accesso al piano superiore (piano terzo). Alla zona notte si accede attraverso una porta situata sotto la rampa di scale ed è composta da camera da letto, disimpegno e un bagno. Alla loggia sulla facciata del palazzo di accede dal soggiorno in posizione antistante alla porta d'accesso. La soffitta non abitabile al terzo piano è illuminata da finestre tipo "Velux" aperte sulla copertura dell'immobile. L'appartamento è servito da una zona comune composta di atrio, vano scala (scala B) e ascensore in cui accesso avviene dalla zona porticata che da su piazza San Pietro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,95**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ceramiche di buona fattura con serramenti interni in legno; serramenti



esterni di colore bianco con vetrocamera e scuri esterni di colore amaranto; portoncino di ingresso blindato. Il rivestimento superiore del sottotetto è in legno. I sanitari sono di buona fattura con lavandino, bidet, vaso WC e doccia. la caldaia è posta all'esterno e protetta con apposito involucro in metallo posizionato sulla loggia dell'appartamento.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con impianto a pavimento
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.5 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna netta	61,14	1,00	61,14
Loggia	superf. interna netta	4,31	0,30	1,29
Sottotetto non abitabile	superf. interna netta	68,50	0,30	20,55
		133,95		82,98



--	--	--	--	--

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage sub 75**

Garage interrato singolo per autoveicoli delimitato da n° 3 pareti divisorie e il quarto lato di accesso delimitato da porta basculante metalli con apertura a mano. Al livello interrato si accede attraverso rampa dedicata e contigua area di manovra (sub. 35). La zona dei locali garages è chiusa da una serranda metallica ad apertura elettrica posta tra la rampa e la zona di transito e manovra autoveicoli posta sotto il perimetro del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superf. interna netta	21,50	0,50	10,75
		21,50		10,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell' immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima



sinтетica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in flessione dal 2013 in poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative ad appartamenti di superficie media pari a 85 mq, è possibile applicare un valore di parametrizzazione finito dato dalla media dei valori che sono stati acquisiti dal mercato (confronto tra n° 3 comparabili di 80/85/90 mq con riscontro di un costo medio al mq che varia da 1105 € a 1375 €).

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 860 €/mq; massimo 950 €/mq) per abitazioni civili di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad € 1000/mq in quanto risulterebbe di difficile attuazione una verifica puntuale su fabbricati che varino da un minimo di 49 mq (sub 50) ad un massimo di 111 mq (sub 60).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 56. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.980,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	61,14	€ 1.000,00	€ 61.140,00
Loggia	1,29	€ 1.000,00	€ 1.290,00
Sottotetto abitabile	non 20,55	€ 1.000,00	€ 20.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.980,00
Valore corpo			€ 82.980,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.980,00

Garage sub 75. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	10,75	€ 1.000,00	€ 10.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.750,00
Valore corpo			€ 10.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub 56	Abitazione di tipo civile [A2]	82,98	€ 82.980,00	€ 82.980,00
Garage sub 75	Stalle, scuderie, rimesse,	10,75	€ 10.750,00	€ 10.750,00



	autorimesse [C6]			
--	------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 14.059,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.670,00



Lotto: 017 - Sub 59-68

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 59.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 59, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala B, piano 2-3, comune San Pietro Viminario, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 81 mq, rendita € 170.43

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 protocollo n. PD0229795 in atti dal 12/12/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 136732.1/2015), ex particella 638 sub. 38, 42, 44; VARIAZIONE del 12/12/2014 protocollo n. PD0313791 in atti dal 12/12/2014; DIVISIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 239542.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 22,53/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 60 e 84; Sud: sub 7 e 58; Ovest: sub 55, 62 e 84

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

-sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)

-sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage sub 68.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Quota e tipologia del diritto



1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 68, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 19.83

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2015 protocollo n. PD0142365 in atti dal 27/06/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 104139.1/2015); VARIAZIONE del 27/06/2014 protocollo n. PD0127022 in atti dal 27/06/2014; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 107881.1/2014), ex particella 638 sub 8, 12, 13, 14; VARIAZIONE del 28/06/2012 protocollo n. PD0178404 in atti dal 28/06/2012; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30957.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,59/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 67; Est: sub 35; Sud: sub 69

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

- sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)
- sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)
- sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)
- sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)
- sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, al farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 59 e garage sub 68
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

Occupato da [REDACTED] SENZA TITOLO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fig. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fig. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà de [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque).".
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59 e Garage sub 68

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fig. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fig. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della [REDACTED] e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo dominante.".
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59 e Garage sub 68



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;
NOTE: Con

- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del
-04/01/2022 NN. 47/6;
-05/01/2022 NN. 73/8;
-19/04/2022 NN. 2202/429;
-07/07/2022 NN. 3910/613;
-15/11/2022 NN. 6472/977;
-18/11/2022 NN. 6547/984;
-20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CALCELLATA L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed i beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;

NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non risultano più in proprietà della [REDACTED] eseguita [REDACTED] QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn. 1498/961;



NOTE: Con Annotazione del
 -04/04/2022 NN. 1857/357;
 -17/06/2022 NN. 3411/556;
 -22/07/2022 NN. 4296/665;
 -08/08/2022 NN. 4729/733;
 -18/01/2023 NN. 270/68;
 -26/01/2023 NN. 436/84;
 -07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638
 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-
 81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/
 30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
 Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
 Nessuna.

4.3 Misure Penali
 Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub 59

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 769,89 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1462,09 €

Millesimi di proprietà: 22,53/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage sub 68

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 0,59/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED], in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 03/10/1977** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59 e garage sub 68

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1**

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: SCIA 71/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: ultimazione lavori

Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 694

Agibilità in data 06/07/2017 al n. di prot. 4235

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 68

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada



Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 68

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 68

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 68

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. . 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18/06/2003 (e successive varianti)



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457", STPULATA IN DATA 29 OTTOBRE 2008 N. 20.346 DI REP. NOTAIO MARCO SILVA DI RUBANO, REGISTRATO A PADOVA-1 I
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 59 e garage sub 68

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 59**

Appartamento realizzato nel 2008 e concluso negli anni successivi sviluppato su due piani: al piano secondo è presente un monolocale con angolo cottura, bagno (illuminato dal pozzo luce presente) con antibagno e scale di accesso al piano superiore (piano terzo). La loggia sulla facciata del palazzo è accessibile dai pressi della porta d'accesso del monolocale. La soffitta non abitabile al terzo piano è illuminata da finestre tipo "Velux" aperte sulla copertura dell'immobile. L'appartamento è servito da una zona comune composta di atrio, vano scala (scala B) e ascensore in cui accesso avviene dalla zona porticata che da su piazza San Pietro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,85**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ceramiche di buona fattura con serramenti interni in legno; serramenti esterni di colore bianco con vetrocamera e scuri esterni di colore amaranto; portoncino di ingresso



blindato. Il rivestimento superiore del sottotetto è in legno. I sanitari sono di buona fattura con lavandino, bidet, vaso WC e doccia. la caldaia è posta all'esterno e protetta con apposito involucro in metallo posizionato sulla loggia dell'appartamento.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con impianto a pavimento
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.5 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna netta	46,11	1,00	46,11
Loggia	superf. interna netta	8,94	0,30	2,68
Sottotetto non abitabile	superf. interna netta	43,80	0,30	13,14
		98,85		61,93



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage sub 68**

Garage interrato singolo per autoveicoli delimitato da n° 3 pareti divisorie e il quarto lato di accesso delimitato da porta basculante metalli con apertura a mano. Al livello interrato si accede attraverso rampa dedicata e contigua area di manovra (sub. 35). La zona dei locali garages è chiusa da una serranda metallica ad apertura elettrica posta tra la rampa e la zona di transito e manovra autoveicoli posta sotto il perimetro del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,45**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superf. interna netta	15,45	0,50	7,73
		15,45		7,73

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell' immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in flessione dal 2013 in



poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative ad appartamenti di superficie media pari a 85 mq, è possibile applicare un valore di parametrizzazione finito dato dalla media dei valori che sono stati acquisiti dal mercato (confronto tra n° 3 comparabili di 80/85/90 mq con riscontro di un costo medio al mq che varia da 1105 € a 1375 €).

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 860 €/mq; massimo 950 €/mq) per abitazioni civili di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad **€ 1000/mq** in quanto risulterebbe di difficile attuazione una verifica puntuale su fabbricati che varino da un minimo di 49 mq (sub 50) ad un massimo di 111 mq (sub 60).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 59. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.930,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	46,11	€ 1.000,00	€ 46.110,00
Loggia	2,68	€ 1.000,00	€ 2.680,00
Sottotetto abitabile	non 13,14	€ 1.000,00	€ 13.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.930,00
Valore corpo			€ 61.930,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.930,00

Garage sub 68. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.730,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	7,73	€ 1.000,00	€ 7.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.730,00
Valore corpo			€ 7.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.730,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub 59	Abitazione di tipo civile [A2]	61,93	€ 61.930,00	€ 61.930,00
Garage sub 68	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,73	€ 7.730,00	€ 7.730,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 10.449,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.210,00



Lotto: 019 - Sub 61-77

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 61.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 61, indirizzo Piazza San Pietro, 1, scala A, piano 2, comune San Pietro Viminario, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 61 mq, rendita € 209.17

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 protocollo n. PD0229795 in atti dal 12/12/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 136732.1/2015), ex particella 638 sub. 38, 42, 44; VARIAZIONE del 12/12/2014 protocollo n. PD0313791 in atti dal 12/12/2014; DIVISIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 239542.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19,73/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Est: sub 6 e 60; Sud: sub 6; Ovest: sub 53

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C. N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

-sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)

-sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage sub 77.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Quota e tipologia del diritto



1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 77, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 18.59

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2015 protocollo n. PD0142365 in atti dal 27/06/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 104139.1/2015); VARIAZIONE del 27/06/2014 protocollo n. PD0127022 in atti dal 27/06/2014; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 107881.1/2014), ex particella 638 sub 8, 12, 13, 14; VARIAZIONE del 28/06/2012 protocollo n. PD0178404 in atti dal 28/06/2012; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30957.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,56/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 78 Sud: sub 76; Ovest: sub 35

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

- sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)
- sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)
- sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)
- sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)
- sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, al farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 61 e garage sub 77
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fig. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fig. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque).".
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61 e Garage sub 77

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fig. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fig. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della [REDACTED] e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo dominante. ".
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61 e Garage sub 77



- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;
NOTE: Con
- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del
-04/01/2022 NN. 47/6;
-05/01/2022 NN. 73/8;
-19/04/2022 NN. 2202/429;
-07/07/2022 NN. 3910/613;
-15/11/2022 NN. 6472/977;
-18/11/2022 NN. 6547/984;
-20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CANCELLATA L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;

NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non risultano più in proprietà della [REDACTED] eseguita [REDACTED]
QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn. 1498/961;

NOTE: Con Annotazione del



-04/04/2022 NN. 1857/357;
-17/06/2022 NN. 3411/556;
-22/07/2022 NN. 4296/665;
-08/08/2022 NN. 4729/733;
-18/01/2023 NN. 270/68;
-26/01/2023 NN. 436/84;
-07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638
Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-
81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/
30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub 61

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 458,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 101,91 €

Millesimi di proprietà: 19,73/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage sub 77

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD), Via Cristo I Strada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 0,56/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED], in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 03/10/1977** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED], prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61 e garage sub 77

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1**

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Numero pratica: SCIA 71/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: ultimazione lavori

Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 694

Agibilità in data 26/07/2017 al n. di prot. 4689

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 77

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I



Strada

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 77

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 77

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub 77

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. . 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.



	30 del 18/06/2003 (e successive varianti)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457", STIPULATA IN DATA 29 OTTOBRE 2008 N. 20.346 DI REP. NOTAIO MARCO SILVA DI RUBANO, REGISTRATO A PADOVA-1 I
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 61 e garage sub 77

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 61**

Appartamento realizzato nel 2008 e concluso negli anni successivi composto da una zona giorno composto da soggiorno e angolo cottura, alla camera da letto e al bagno si accede attraverso un antibagno antistante alla porta d'accesso. Alla loggia sulla facciata del palazzo di accede dal soggiorno. L'appartamento è servito da una zona comune composta di atrio, vano scala (scala A) e ascensore in cui accesso avviene dalla zona porticata che da su piazza San Pietro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,33**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ceramiche di buona fattura con serramenti interni in legno; serramenti esterni di colore bianco con vetrocamera e scuri esterni di colore amaranto; portoncino di ingresso blindato. I sanitari sono di buona fattura con lavandino, bidet, vaso WC e doccia. la caldaia è posta



all'esterno e protetta con apposito involucro in metallo posizionato sulla loggia dell'appartamento.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con impianto a pavimento
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.5 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna netta	49,51	1,00	49,51
Loggia	superf. interna netta	6,82	0,30	2,05
		56,33		51,56



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage sub 77**

Garage interrato singolo per autoveicoli delimitato da n° 3 pareti divisorie e il quarto lato di accesso delimitato da porta basculante metalli con apertura a mano. Al livello interrato si accede attraverso rampa dedicata e contigua area di manovra (sub. 35). La zona dei locali garages è chiusa da una serranda metallica ad apertura elettrica posta tra la rampa e la zona di transito e manovra autoveicoli posta sotto il perimetro del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superf. interna netta	15,00	0,50	7,50
		15,00		7,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in flessione dal 2013 in poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente



inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative ad appartamenti di superficie media pari a 85 mq, è possibile applicare un valore di parametrizzazione finito dato dalla media dei valori che sono stati acquisiti dal mercato (confronto tra n° 3 comparabili di 80/85/90 mq con riscontro di un costo medio al mq che varia da 1105 € a 1375 €).

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 860 €/mq; massimo 950 €/mq) per abitazioni civili di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad **€ 1000/mq** in quanto risulterebbe di difficile attuazione una verifica puntuale su fabbricati che varino da un minimo di 49 mq (sub 50) ad un massimo di 111 mq (sub 60).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 61. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	49,51	€ 1.000,00	€ 49.510,00
Loggia	2,05	€ 1.000,00	€ 2.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.560,00
Valore corpo			€ 51.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.560,00

Garage sub 77. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00
Valore corpo			€ 7.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 61	Abitazione di tipo civile [A2]	51,56	€ 51.560,00	€ 51.560,00
Garage sub 77	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,50	€ 7.500,00	€ 7.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di



garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):

€ 8.859,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.200,00**



Lotto: 022 - Negozio sub 10

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Negozio sub 10.**

Negozi, botteghe [C1] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 10, indirizzo Piazza San Pietro 1, piano T, comune San Pietro Viminario, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, superficie 75 mq, rendita € 1015.77

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2013 protocollo n. PD0110595 in atti dal 10/05/2013; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 74415.1/2013), ex particelle 250 ente urbano e 250 sub. 1, 2, 3, particelle 133 ente urbano, 133 sub 1, 2, 3 e particella 590; DEMOLIZIONE TOTALE del 16/06/2010 protocollo n. PD0166901 in atti dal 16/06/2010; DEMOLIZIONE TOTALE (n. 38448.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 60,01/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 35; Est: sub 85; Sud: sub 3; Ovest: sub 32

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, al farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.



Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Negozio Appartamento sub 10

NEGOZIO [C1] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque).".

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della [REDACTED] e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo dominante. ".



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;

NOTE: Con

- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del

-04/01/2022 NN. 47/6;
-05/01/2022 NN. 73/8;
-19/04/2022 NN. 2202/429;
-07/07/2022 NN. 3910/613;
-15/11/2022 NN. 6472/977;
-18/11/2022 NN. 6547/984;
-20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CALCELLATA L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed i beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;

NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non risultano più in proprietà della [REDACTED] eseguita [REDACTED] QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn.



1498/961;
 NOTE: Con Annotazione del
 -04/04/2022 NN. 1857/357;
 -17/06/2022 NN. 3411/556;
 -22/07/2022 NN. 4296/665;
 -08/08/2022 NN. 4729/733;
 -18/01/2023 NN. 270/68;
 -26/01/2023 NN. 436/84;
 -07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638
 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-
 81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/
 30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
 Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
 Nessuna.

4.3 Misure Penali
 Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 764,71 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 41,13 €
Millesimi di proprietà: 60,01/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: A2
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED], in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **03/10/1977** . In forza di atto di



compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008 . In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Numero pratica: PdC 4/2011



Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819
 Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Numero pratica: SCIA 71/2016
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: SCIA
 Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009
 Oggetto: ultimazione lavori
 Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 694
 Agibilità in data 28/11/2016 al n. di prot. 7369

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. . 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18/06/2003 (e successive varianti)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457", STPULATA IN DATA 29 OTTOBRE 2008 N. 20.346 DI REP. NOTAIO MARCO SILVA DI RUBANO, REGISTRATO A PADOVA-1 I
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio sub 10**

Negozio realizzato nel 2008 e concluso negli anni successivi composto da locale principale con ripostiglio e bagno. Accesso tramite area porticata che da su piazza San Pietro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,36**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con impianto a pavimento
Stato impianto	Buono



Potenza nominale	23.5 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	superf. interna netta	69,36	1,00	69,36
		69,36		69,36

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in flessione dal 2013 in poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative a negozi (C1) attualmente sono state verificate alcune proposte di compravendita per strutture simili a quella oggetto di perizia, con analogo posizionamento su porticato prospiciente ad una pubblica piazza.

La prima situazione è relativa ad un immobile di ca. 40 mq con valore di vendita pari a 48.000,00 € ed un secondo di ca. 146 mq con valore di vendita pari a 160.000,00 €, per un valore medio di 1.150 €/mq.

Si pone all'attenzione anche sul fatto che nel Comune di San Pietro Viminario, a seguito di un'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Rovigo, verrà possimamente messo in asta un locale adibito a negozio sulla piazza principale (P.zza Martiri della Libertà) con superficie di ca. 40 mq e valore alla vendita di 26.000,00 €.

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 990 €/mq; massimo 1.050 €/mq) per negozi/botteghe di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad **€ 1.050/mq** applicando il valore OMI massimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:

Negozio sub 10. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.828,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	69,36	€ 1.050,00	€ 72.828,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.828,00
Valore corpo	€ 72.828,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.828,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.828,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio sub 10	Negozi, botteghe [C1]	69,36	€ 72.828,00	€ 72.828,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 10.924,20
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.900,00



Lotto: 024 - Negozio sub 85

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Negozio sub 85.**

Negozi, botteghe [C1] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Piazza San Pietro 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 85, indirizzo Piazza San Pietro 1/A, piano T, comune San Pietro Viminario, categoria C/1, classe 4, consistenza 90 mq, superficie 108 mq, rendita € 1385.14

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2015 protocollo n. PD0142365 in atti dal 27/06/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 104139.1/2015); VARIAZIONE del 27/06/2014 protocollo n. PD0127022 in atti dal 27/06/2014; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 107881.1/2014), ex particella 638 sub. 8, 12, 13, 14; VARIAZIONE del 28/06/2012 protocollo n. PD0178404 in atti dal 28/06/2012; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30957.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 91,68/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 35 Est: sub 6; Sud: sub 3; Ovest: sub 10

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

-sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)

-sub 32 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)

-sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, al farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova.



Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Negoziato Appartamento sub 85**

NEGOZIO [C1] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

Occupato [REDACTED] **SENZA TITOLO**

(segnala un contratto in essere a cui non si riscontra documentazione trascritta)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque).".

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della



██████████ e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo dominante. ".

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro ██████████; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;

NOTE: Con

- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del

- 04/01/2022 NN. 47/6;
- 05/01/2022 NN. 73/8;
- 19/04/2022 NN. 2202/429;
- 07/07/2022 NN. 3910/613;
- 15/11/2022 NN. 6472/977;
- 18/11/2022 NN. 6547/984;
- 20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CALCELLATA L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed i beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro ██████████; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;

NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non risultano più in proprietà della ██████████ eseguita ██████████. QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020



- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]
Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn. 1498/961;

NOTE: Con Annotazione del
-04/04/2022 NN. 1857/357;
-17/06/2022 NN. 3411/556;
-22/07/2022 NN. 4296/665;
-08/08/2022 NN. 4729/733;
-18/01/2023 NN. 270/68;
-26/01/2023 NN. 436/84;
-07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1168,31 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 91,68/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED] in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3



Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **03/10/1977**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED], prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **29/10/2008**. In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921

NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.



Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

Abitabilità/agibilità in data 04/09/2012 al n. di prot. 100/2012

Numero pratica: PdC 113/2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio d'uso con opere interne e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 10/12/2015 al n. di prot. 7234/2015

Rilascio in data 29/01/2016 al n. di prot. 7234/2015

Numero pratica: SCIA 71/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: ultimazione lavori

Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 694

Numero pratica: SCIA 24/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Variante al PdC 113/2015

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/04/2016 al n. di prot. 1937/2016

Abitabilità in data 21/04/2016 al n. di prot. 2337

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. . 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive



	varianti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18/06/2003 (e successive varianti)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457", STIPULATA IN DATA 29 OTTOBRE 2008 N. 20.346 DI REP. NOTAIO MARCO SILVA DI RUBANO, REGISTRATO A PADOVA-1 I
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio sub 85**

Negozio realizzato nel 2008 e concluso negli anni successivi composto da ingresso con locale di vendita e bancone per la preparazione alimentare con forno per pizzeria; sul retro si aprono il locale deposito, disimpegno e locale spogliatoio con w.c. e anti-w.c. . E' presente ulteriore w.c. Con anti-w.c. Per la clientela. Il locale è costituito da tre zone vetrate sul lato sud con due porte di accesso dall'esterno e n° 3 finestre sulla zona nord. Accesso tramite area porticata che da su piazza San Pietro.

TUTTA L'ATTREZZATURA PER L'ATTIVITA' DI PIZZERIA E' PROPRIETA' DELL'ATTUALE GESTORE, CHE SI RISERVA DI RIMUOVERLA PRIMA DELL'EVENTUALE CONSEGNA DALL'IMMOBILE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: buone

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con impianto a pavimento
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.5 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Insito nella richiesta di agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	superf. interna netta	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in flessione dal 2013 in poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative a negozi (C1) attualmente sono state verificate alcune proposte di compravendita per strutture simili a quella oggetto di perizia, con analogo posizionamento su porticato prospiciente ad una pubblica piazza.

La prima situazione è relativa ad un immobile di ca. 40 mq con valore di vendita pari a 48.000,00 € ed un secondo di ca. 146 mq con valore di vendita pari a 160.000,00 €, per un valore medio di 1.150 €/mq.



Si pone all'attenzione anche sul fatto che nel Comune di San Pietro Viminario, a seguito di un'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Rovigo, verrà possimamente messo in asta un locale adibito a negozio sulla piazza principale (P.zza Martiri della Libertà) con superficie di ca. 40 mq e valore alla vendita di 26.000,00 €.

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 990 €/mq; massimo 1.050 €/mq) per negozi/botteghe di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad **€ 1.050/mq** applicando il valore OMI massimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:

Negozio sub 85. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	110,00	€ 1.050,00	€ 115.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.500,00
Valore corpo			€ 115.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio sub 85	Negozi, botteghe [C1]	110,00	€ 115.500,00	€ 115.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 17.325,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 98.180,00**



Lotto: 026 - Sub 80

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Garage sub 80.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pietro Viminario (PD) CAP: 35020, Via Cristo I Strada

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 7, particella 638, subalterno 80, indirizzo Via Cristo I Strada, piano S1, comune San Pietro Viminario, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie 30 mq, rendita € 33.47

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2015 protocollo n. PD0142365 in atti dal 27/06/2015; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 104139.1/2015); VARIAZIONE del 27/06/2014 protocollo n. PD0127022 in atti dal 27/06/2014; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 107881.1/2014), ex particella 638 sub 8, 12, 13, 14; VARIAZIONE del 28/06/2012 protocollo n. PD0178404 in atti dal 28/06/2012; DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30957.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,94/1000

Confini: Stesso mappale, differenti subalterni

Nord: sub 35; Est: sub 6; Sud: sub 35; Ovest: sub 81

Note: IN RIFERIMENTO AI BENI COMUNI SI RIPORTA: Il bene censito comprende la quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni del mappale 638 ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai subalterni

- sub 3 piazza san pietro SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB ESCLUSO SUB.1 (PORTICO)
- sub 6 piazza san pietro SNC S1-T1-2 3 A B.C.N.C. AI SUB. 24, 43, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62,63, 87(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 7 piazza san pietro SNC S1-T1-2 B B.C.N.C. AI SUB. 26, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 86(VANO SCALA E ASCENSORE)
- sub 32 piazza san pietro SNC T B.C N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1(CAMMINAMENTI)
- sub 34 STRADA I CRISTO SNC T B.C.N.C. A TUTTI I SUB. ESCLUSO SUB. 1 (AREA MANOVRA PARCHEGGI)
- sub 35 STRADA I CRISTO SNC S1-T B.C.N.C. AI SUB. 6, 7, 9, 15, 16, DAL 39 AL 41 E DAL 64 ALL' 83 (AREA MANOVRA GARAGE INTERRATI)
- sub 84 piazza san pietro 1 1-2 3 B.C.N.C. AI SUB 50,51,55,59,60,62,87 (POZZO DI LUCE)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di San Pietro Viminario, situato a poca distanza dai principali edifici di pubblico interesse del paese quali il Comune, la Scuola elementare, al farmacia, l'Ufficio Postale e la Parrocchia di San Pietro Viminario

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale dei Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Villa Giustiniani, Castello del Catajo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

identificativo corpo: Garage sub 80

GARAGE [C6] sito in San Pietro Viminario (PD), Piazza San Pietro 1

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 24/02/2021 ai nn. 6760/4261; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita, fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la sopradescritta p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED] che hanno accettato servitù di passaggio perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e ad ogni ora del giorno e della notte, corrente lungo la predetta p.lla n. 590. Tale passaggio avrà inizio da Via Cristo I Strada, percorrerà la sopradescritta p.lla n. 590, e terminerà nel predetto fondo dominante di cui alle p.lle nn. 458 e 589. Il passaggio avrà una lunghezza di ml. 6 (sei) all'ingresso da Via Cristo I Strada, proseguirà con una larghezza di ml. 4 (quattro) e terminerà con un accesso al fondo dominante avente una larghezza di ml. 6.65 (sei virgola sessantacinque).".

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Silva Marco in data 29/10/2008 ai nn. 20347/7376 iscritto/trascritto a Este in data 06/11/2008 ai nn. 6761/4262; Si riporta dalla trascrizione dell'atto: "Al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla e dalla pubblica Via Cristo I Strada, la società acquirente ha costituito a carico della porzione di terreno censita,



fra maggior consistenza, al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) Fg. 7 con la p.lla n. 590 (ora p.lla 638 sub. 34) del Catasto Terreni e con il titolo da essa acquistata, ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune Fg. 7 con le p.lle nn. 458 e 589 di proprietà dei [REDACTED], che hanno accettato servitù di acquedotto, gasdotto, e di posa di tubazioni per l'erogazione di pubblici servizi, e che dovrà esercitarsi unicamente mediante l'interramento nel fondo servente delle tubazioni all'uopo necessarie, con oneri di spesa per la realizzazione a carico della [REDACTED] e per quelli di autorizzazioni, se necessarie, e di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del fondo dominante. ".

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio Silva Marco in data 07/04/2009 ai nn. 21129/7824; Iscritto/trascritto a Este in data 09/04/2009 ai nn. 1884/419 ;

NOTE: Con

- Annotazione del 30/10/2012 nn. 5525/837 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 15-16-24-26;
- Annotazione del 27/03/2013 nn. 1793/425 venivano svincolati dall'ipoteca i beni censiti come Foglio 7 Particella 638 Sub 1-3-9-18

NOTE: Con Annotazione del

-04/01/2022 NN. 47/6;
-05/01/2022 NN. 73/8;
-19/04/2022 NN. 2202/429;
-07/07/2022 NN. 3910/613;
-15/11/2022 NN. 6472/977;
-18/11/2022 NN. 6547/984;
-20/06/2023 NN. 3483/619;

veniva CALCELLATO L'IPOTECA ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte 3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.2 *Pignoramenti:*



- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Este in data 01/03/2019 ai nn. 1199/823;

NOTE: Gli immobili generati dalla soppressione degli immobili pignorati, identificati al Foglio 7 Mappale 638 Subalterni 1-3-9-15-16-18-24-26 non risultano più in proprietà della [REDACTED] eseguita [REDACTED]
QUINDI SOSTITUITO CON IL PIGNORAMENTO DEL 07/02/2020

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]
Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/02/2020 ai nn. 305 iscritto/trascritto a Este in data 23/03/2020 ai nn. 1498/961;

NOTE: Con Annotazione del
-04/04/2022 NN. 1857/357;
-17/06/2022 NN. 3411/556;
-22/07/2022 NN. 4296/665;
-08/08/2022 NN. 4729/733;
-18/01/2023 NN. 270/68;
-26/01/2023 NN. 436/84;
-07/09/2023 NN. 5008/799;

veniva CALCELLATO IL PIGNORAMENTO ai beni Foglio 7 Particella 638 Subalterni 87-39/ 43-40/ 45-41/ 86-71/ 47-70/ 50-67/ 51-72/ 52-65/ 53-81/ 54-79-88/ 55-76/ 57-69/ 58-74-29/60-78-91/ 62-64/ 63-82-91/ 22/ 29/ 30/ ed I beni comuni per quota parte3-6-7-31-32-34-35-84

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 0,94/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO, con sede in San Pietro Viminario (PD) C.F. 00669560286, prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Comunale [REDACTED] in data 26/10/1928, ai nn. 3; trascritto a , in data 04/01/1929, ai nn. 31/24.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 03/10/1977** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/03/1969, ai nn. 22257; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. 834/706.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/2 in regime di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 29/10/2008** . In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di Notaio Pietrogrande Luigi, in data 03/10/1977, ai nn. 41662; trascritto a , in data 17/10/1977, ai nn. 2934/2464.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di diritti reali - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20348/7377; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6762/4263.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 133 (EU) e MAPPALE 133 SUB 1-2-3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silva Marco, in data 29/10/2008, ai nn. 20347/7376; trascritto a , in data 06/11/2008, ai nn. 6759/4260.

Note: Passaggio di proprietà relativo ai beni censiti come Comune di San Pietro Viminario (PD) FOGLIO 7 MAPPALE 250 (EU), MAPPALE 250 SUB 1-2-3 e MAPPALE 590

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 26/2008 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 921



NOTE: Esiste certificato di collaudo delle opere in cemento armato e in legno (copertura) firmato dall'Ing. [REDACTED] in data 24-06-2010 e depositato in all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Viminario (Prot. 3550 del 22-06-2012)

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 12/2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne su fabbricato a destinazione commerciale-direzionale-residenziale

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 12/02/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 527

Numero pratica: PdC 4/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 26/2008 e successiva DIA 12/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 819

Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 819

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. . 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR
Zona omogenea:	A - centro storico soggetto a Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Documentazione relativa al Permesso di Costruire n. 26/2008 in attuazione del P.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 18/06/2003 (e successive varianti)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Cessione di aree al Comune
Estremi delle convenzioni:	L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457
Obblighi derivanti:	Obblighi già assolti con la cessione del Fg. 7 Mapp. 638 sub 1-9-18 (piazza San Pietro, locale garage, locale sala civica)



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi PdC 26/2008
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage sub 80**

Garage interrato singolo per autoveicoli delimitato da n° 3 pareti divisorie e il quarto lato di accesso delimitato da porta basculante metalli con apertura a mano. Al livello interrato si accede attraverso rampa dedicata e contigua area di manovra (sub. 35). La zona dei locali garages è chiusa da una serranda metallica ad apertura elettrica posta tra la rampa e la zona di transito e manovra autoveicoli posta sotto il perimetro del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,20**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Note	Insito nella richiesta di agibilità
------	-------------------------------------

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	superf. interna netta	26,20	0,50	13,10
		26,20		13,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell' immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona. Le considerazioni tengono conto del mercato immobiliare di San Pietro Viminario che risulta in flessione dal 2013 in poi. La maggior parte dei fabbricati risulta di tipo residenziale (ca. 92%) e vi è una certa frequenza di edifici "a blocco" simili al fabbricato oggetto di perizia che hanno una valutazione leggermente inferiore alle abitazioni singole.

Tenendo conto delle proposte in vendita sul mercato relative ad appartamenti di superficie media pari a 85 mq, è possibile applicare un valore di parametrizzazione finito dato dalla media dei valori che sono stati acquisiti dal mercato (confronto tra n° 3 comparabili di 80/85/90 mq con riscontro di un costo medio al mq che varia da 1105 € a 1375 €).

La verifica con i valori OMI della zona interessata (minimo 860 €/mq; massimo 950 €/mq) per abitazioni civili di stato conservativo normale, leggermente inferiori alle dotazioni del fabbricato posto nella via centrale con porticati prospicienti su piazza pubblica appena realizzata.

Si utilizza un valore medio di mercato, ante abbattimento per esecuzione, pari ad **€ 1000/mq** in quanto risulterebbe di difficile attuazione una verifica puntuale su fabbricati che varino da un minimo di 49 mq (sub 50) ad un massimo di 111 mq (sub 60).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; Uffici del registro di Padova; Ufficio tecnico di San Pietro Viminario; agenzie di vendita private.

8.3 Valutazione corpi:

Garage sub 80. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	13,10	€ 1.000,00	€ 13.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.100,00
Valore corpo			€ 13.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage sub 80	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,10	€ 13.100,00	€ 13.100,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 1.965,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Costi di cancellazione oneri e formalità: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.135,00**

Allegati a singoli capitoli:

- documentazione ipocatastale AGGIORNATA

Data generazione:
20/02/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

