

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il sig. G.E. dott.ssa B. BRUNI, nominava lo scrivente geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei geometri della provincia di Padova, con studio in Rubano (PD), via Brescia 32, a comparire nell'udienza del 24.04.2009 nel corso della quale, conferiva dopo aver accolto il giuramento di rito, l'incarico di rispondere ai quesiti:

"Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali ed ipotecarie; ed assunta ogni ulteriore informazione ritenuta utile, il perito nominato: "Omissis"

Pertanto il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'elaborato peritale, eseguendo le necessarie visure catastali ed ipotecarie, effettuando sopralluogo degli immobili in questione e completando altresì le indagini, presso l'ufficio tecnico del Comune di Merlara (PD).

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento, in conformità agli atti giudiziari risultano attualmente così individuati e censiti all'A.d.T. di Padova :

Comune di Merlara

N.C.E.U.- Sez.U - Fg. 22

mapp. 199/2 Via Stradona, p. S-T-1, Cat. C/1, cl. 2, mq. 468, rendita € 4.326,46;

mapp. 199/3 Via Stradona, p. T-1, Cat. A/2, cl. 1, vani 5, rendita € 374,43;

beni insistenti al NCT fg. 22 mapp. 199 di are 21.95 E.U.

N.C.T. – Fg. 22

mapp. 198 seminativo cl. 4 di are 01.10 R.D. € 0,66 R.A. € 0,51.

Tra confini (rispetto NCT):

nord e ovest via Stradona, est mapp. n. 200, sud mapp. n. 197.

A seguito sopralluoghi è risultata la corrispondenza dei beni oggetto, con la descrizione catastale dei luoghi e lo stato di fatto ad eccezione di irrilevanti particolari, una parete nella zona cucina ed una finestra aperta nell'anti dei servizi

nella sala ristorante.

*

I beni sopra esposti, sono intestati a:

[REDACTED] nato a Este (PD) il [REDACTED], pieno proprietario.

STORIA VENTENNALE

- Da oltre il ventennio, i beni risultavano di proprietà degli eredi del sig. Bosco Egidio nato a Merlara il 31.10.1910;
- per atto di donazione in data 13.11.1993 al n. 31420 rep. Notaio D. Malvaso di Montagnana (PD), registrato a Este il 26.11.1993 Vol. 1 n. 938, i beni vengono riassegnati con quote di proprietà diverse;
- con scrittura privata del 19.05.1995 al n. 3170 rep. Notaio Saglietti di Padova, registrato a Padova il 30.05.1995 n. 932, i beni passano in proprietà del sig. Correzzola Dino Tonino;
- con atto di compravendita del 07.06.2001 al n. 91931 rep. Notaio M. Sacco di Este, trascritto a Este ai nn. 2908/2057 il 13.06.2001, i beni passano in proprietà dell'esecutato [REDACTED]

Allo stato attuale gli immobili sono occupati da locatari che vi gestiscono una pizzeria ristorante, con regolare contratto d'affitto stipulato tra il sig. [REDACTED] proprietario, ed il sig. [REDACTED] legale rappresentante società [REDACTED] C. S.r.l. con sede in Ponso (PD), in data 29.11.2004, per la durata di anni sei con inizio 1.12.2004, termine 30.11.2010 rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni per il canone anticipato di € 1.500,00 mensili; tale contratto è stato registrato ad Este (PD) il 7.12.2004 N° 101190 SERIE 3.

→ LIBERO

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI:

Non risulta trascritto il Pignoramento.

ISCRIZIONI

1) nn. 5716/1056 del 05.12.2001 (ipoteca volontaria)

a favore: Banca di Credito Coop. Euganea di Ospedaletto Euganeo s.c.a r.l., con sede a Ospedaletto Euganeo (PD);

a carico: ██████████ n. a Este il ██████████;

titolo: atto di mutuo fondiario in data 30.11.2002 rep. n. 93643 Notaio Sacco Mario di Este, per la somma di £ 800.000.000 (capitale £ 400.000.000) durata 15 anni;

beni colpiti:

NCEU - Comune di Merlara - Fg. 22 - mapp. 128 sub. 1-2-3;

NCT - Comune di Merlara - Fg. 22 - mapp. 198-199.

2) nn. 3375/889 del 17.05.2007 (ipoteca giudiziale)

a favore: Assicurazioni Generali S.p.A., con sede a Trieste;

a carico: ██████████ n. a Este il ██████████;

titolo: sentenza di condanna emessa dal Giudice di Pace del Tribunale di Este in data 21.02.2007 rep. 64, per la somma di € 2.280,00 (capitale € 898,00);

beni colpiti:

NCEU - Comune di Merlara - Fg. 22 - mapp. 128 sub. 1-2-3;

NCT - Comune di Merlara - Fg. 22 - mapp. 198-199.

3) nn. 3376/890 del 17.05.2007 (ipoteca giudiziale)

a favore: Assicurazioni Generali S.p.A., con sede a Trieste;

a carico: ██████████ n. a Este il ██████████;

titolo: sentenza di condanna emessa dal Giudice di Pace del Tribunale di Este in data 21.02.2007 rep. 65 per la somma di € 3.800,00 (capitale € 2.265,00);

beni colpiti:

NCEU - Comune di Merlara - Fg. 22 - mapp. 128 sub. 1-2-3;

NCT - Comune di Merlara - Fg. 22 - mapp. 198-199.

4) nn. 352/66 del 18.01.2008 (ipoteca legale)

a favore: Equitalia Polis S.p.A. con sede a Napoli;

a carico: ██████████ n. a Este il ██████████;

titolo: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.lgs 193/01 emesso con atto amministrativo da Equitalia Polis S.p.A. con sede a Napoli rep. 100214/77, per la somma di € 30.665,32 (capitale € 15.332,66);

beni colpiti:

NCEU - Comune di Merlara - Fg. 22 - mapp. 128 sub. 2-3;

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da un fabbricato articolato come segue: una prima porzione comprendente al piano terra dei locali accessori all'attività di ristorante svolta nel fabbricato, con al piano primo un appartamento in uso al gestore locatario con ingresso comune al ristorante e da una seconda porzione di fabbricato sviluppata al piano terra adibita a sala ristorante; è presente anche un piccolo fabbricato nella zona retrostante il fabbricato principale; i fabbricati sono ubicati a Merlara (PD), in via Stradona, 79/81.

Gli stessi sono localizzati in ambito rurale, ma all'interno di un piccolo isolato urbano.

L'edificio è stato eretto negli anni '50 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamenti, condono.

Il fabbricato, per quanto riguarda la parte adibita a pizzeria ristorante, si sviluppa su due livelli, piano terra e piano interrato.

Il bene ha la seguente composizione:

piano terra

- ingresso, zona bar, saletta tv con annessa area forno pizze con relativi spazi di lavorazione, cucina ristorante con cella frigorifera, anti con w.c. a metà scala salendo al piano primo, vano scala, sala ristorante, anti e w.c. per i clienti ristorante per complessivi lordi mq. 365.00 ca., un porticato antistante

l'ingresso per complessivi lordi mq 23.50 ca. e un bar esterno nel giardino retrostante per lordi mq. 12.00 ca.;

piano interrato h : mt. 2.00

- il piano interrato si sviluppa per l'intera superficie del piano terra e si presenta come zona adibita a magazzino per quanto concerne la porzione accessibile dall'interno e a legnaia per la porzione accessibile solo dall'esterno; il piano interrato si sviluppa per complessivi lordi mq. 350.00 ca.;

piano primo

- al piano primo si sviluppa un appartamento composto da quattro camere da letto, un w.c. e un atrio per complessivi lordi mq. 97.00 ca., nonché una terrazza per complessivi mq. 24.10 ca. .

La struttura del fabbricato è del tipo tradizionale, costituita da fondazioni di calcestruzzo, murature di laterizio, solai in latero-cemento e copertura di tegole.

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- pavimenti con piastrelle in graniglia di marmo per il piano terra ingresso, zona bar, saletta tv, piastrelle in ceramica per i servizi, piastrelle in ceramica per la cucina ristorante, marmo nella sala ristorante, cemento liscio al grezzo per il piano interrato;
- porte interne in legno tamburato verniciate, portoncino d'ingresso in alluminio;
- serramenti esterni in PVC muniti di vetro camera e rotolanti sempre in PVC per la zona saletta tv al piano terra, le quali presentano inferiate, serramenti in legno a vetro semplice per tutte le altre forometrie;
- impianto elettrico con canaline a vista di scarsa componentistica, a norma solo nei locali adibiti a pizzeria ristorante;
- impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas, corpi scaldanti in ghisa ed eccezione della sala ristorante che prevede dei termoconvettori, sempre legati all'impianto centralizzato;
- impianto di condizionamento con split nella sala ristorante e nella zona bar;

- impianto idrosanitario con sanitari di porcellana bianca e rubinetterie cromate monocomando;
- tinteggiature con pitture lavabile, su intonaci al civile; per il piano interrato le pareti risultano al grezzo e non intonacate così come il soffitto.

All'esterno l'immobile è di antiquato aspetto architettonico, risulta un po' fatiscente l'esterno dell'appartamento sovrastante il bar.

Le finiture sono rappresentate dalla copertura con tegole di cemento, soglie e davanzali di pietra naturale, lattonerie in lamiera preverniciata e rivestimento pittorico sulla facciata che dà sulla strada mentre sul lato interno del fabbricato le pareti non risultano dipinte.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, risulta scarso, mentre il livello delle finiture, si può definire scadente ad eccezione della sala ristorante che risulta dignitosa e in ordine.

L'area scoperta di pertinenza all'unità è pari a mq. 1880.00 ca. . Essa presenta uno spazio a verde ben curato sul retro con giardinetto pensile, gazebo, pavimentazione in marmette autobloccanti ed una porzione in cemento liscio (pista da ballo), attrezzata anche con fabbricato di piccole dimensioni denominato bar, utilizzato in passato; sul fronte è possibile intravedere il retro e si presenta una piccola area a verde, anch'essa ben curata e di gradevole aspetto.

Il piazzale di pertinenza antistante è pavimentato in asfalto misto a zone di ghiaio. La proprietà è delimitata sul fronte da recinzioni metalliche ove non direttamente dal piazzale di pertinenza – parcheggio e una porzione di lato nord, da rete metallica sui restanti confini.

L'accesso carraio è garantito da un cancello con apertura manuale così come quello pedonale.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricadono gli immobili è classificata "C1-E completamento esterna ai centri abitati"

L'unità risulta difforme rispetto quanto concesso per:

- *modifiche distributive interne al piano terra, erezione di piccole porzioni di tramezze;*
- *porzione di fabbricato adiacente la scala al piano primo, di modeste dimensioni denominata legnaia, da demolire;*
- *difformità di dimensioni del fabbricato retrostante denominato bar, da ripristinare;*
- *apertura di una finestra sui servizi al pubblico nella sala ristorante.*

Le opere sanabili (D.P.R. 380/01) potranno essere regolarizzate con una spesa presunta di € 6.000,00.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Il fabbricatò è stato eretto anteriormente al 01.09.1967 con richiesta di nulla osta di costruzione prot. n° 2242 del 28/08/1956 Comune di Merlara.

Successivamente sono stati eseguiti lavori, in conformità alla autorizzazione edilizia n° 518 del 13.08.1974 (pratica edilizia n° 852/74) e successiva variante prot. n° 1054 del 7.05.1975 Comune di Merlara per la quale è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 23.12.1975, nonché in conformità alla autorizzazione per costruzioni edilizie n° 627 del 27.10.1976 (pratica edilizia n° 972/76) Comune di Merlara. Infine è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n° 153 del 19.10.1993 Comune di Merlara.

Gli immobili sono regolarmente censiti all'Agenzia del Territorio di Padova, nello stato di fatto (tranne le modifiche interne sopra esposte, non sostanziali).

VALUTAZIONE DEI BENI

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, delle zone in cui sono situati, della loro vetustà, nonché del loro stato d'uso e manutenzione, la propria commerciabilità considerata la situazione di crisi del mercato immobiliare e l'aspetto economico dei beni, con riferimento agli attuali

prezzi di mercato d'edifici similari per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

Edificio (compreso area di pertinenza)

SUPERFICIE COMMERCIALE

	mq	365.00	piano
terra			
	mq	23.50 x 0.30	porticato
	mq	12.00 x 0.30	bar esterno
	mq	97.00	app. piano primo
	mq	24.10 x 0.30	terrazzo p. primo
	mq	350.00 x 0.30	piano int.
<hr/>			
TOT SUP. COMMERCIALE	mq	584.88	p.int.+p.t. + p.

I

mq. 584,88 x € 630,00 / mq € 368.474,40

a sottrarre costi per opere da sanare - € 6.000,00

Somma € 362.474,40

Valore di stima arrotondato € 362.000,00 (€ trecentosessantaduemila/00)

Quota di spettanza all'esecutato: piena proprietà

Non risulta l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva e disciplinari di assegnazione di aree e/o di alloggi o comunque, di convenzioni pubbliche.

*

ALLEGATI

n. 1 foto dei luoghi

n. 2 planimetrie catastali

n. 3 autorizzazioni edilizie/elaborati grafici

n. 4 estratto PRG

n. 5 contratto d'affitto

n. 6 atto di provenienza

*

A seguire: copie raccomandate A/R (sopralluogo - invio CTU)

Padova, 22.09.2009

Il C.T.U.

geom. Paolo Rampazzo

