STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva R.G. n° **113/2025**

Promossa da: **AMCO – Asset management company S.p.a.**

Contro: [redacted] - [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Prossima udienza: **15 aprile 2026 ore 10:50**

INDICE

1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.
2) ALLEGATI
PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Il sottoscritto geom. Giorgio Salvalajo con studio in Comune di Borgoricco Corso Italia n° 9/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n° 83, è stato nominato CTU nel procedimento su citato con ordinanza del 04/08/2025 e giuramento telematico del 13/10/2025.

1) PRECISAZIONI

Dalla lettura dei documenti allegati al fascicolo di causa emerge che il pignoramento riguarda numerosi terreni in Comune di Due Carrare (PD) e per tale motivo vengono predisposti n. **2 LOTTI** come di seguito specificato:

LOTTO 1: lotto di terreni ubicati in Comune di Due Carrare (PD) con accesso diretto

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

dal lungargine che diparte dalla S.P. 17 - Via Roma in direzione Cartura, sulla destra, all'altezza dell'Impianto Idrovoro Ponte di Riva.

Comune di Due Carrare - Sezione Santo Stefano - NCT Foglio 28 particelle n. 44-45-72-76-99-130-131-142-149-154-157-158-160-281-325-329-357-358-370-715-753-756-758-760.

LOTTO 2: lotto di terreni ubicati in Comune di Due Carrare (PD) con accesso diretto dalla pubblica Via Corso.

Comune di Due Carrare - Sezione Santo Stefano - NCT Foglio 28 particelle n. 57-58-59-62-63-95-192-250.

LOTTO 1

1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.

A) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata gli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;

Risposta.

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 07/05/2025 e riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati mediante i seguenti atti:

- per le particelle n. 45-72-130-131-142-281 e n. 753 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35882 e numero di registro particolare 24678 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;

- per le particelle n. 44-76-99-149-154-157-158-160-325-329-357-358-370-715-756-758 e n. 760 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per 1/8 di piena proprietà e [redacted] per 7/8 di piena proprietà, a [redacted] per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Bressan Elena del 19 novembre 2014 Repertorio n. 26483/14077 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 24 novembre 2014 al numero di registro generale 34453 e numero di registro particolare 24460;

alla società [redacted] per i diritti pari a 3/8 di nuda proprietà per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35883 e numero di registro particolare 24679 e per i diritti pari a 4/8 di nuda proprietà e 4/8 di usufrutto, per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35882 e numero di registro particolare 24678.

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Risposta.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 24/11/2025, alla presenza dell'esecutato sig.

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

[redacted] e in tale occasione è stato svolto un rilievo fotografico del compendio.

Il **LOTTO 1** è composto da n. 24 particelle catastali a destinazione agricola ubicate in Comune di Due Carrare (PD) lungo strada demaniale argine sinistro del Canale Vigenzone che diparte dalla S.P. 17 - Via Roma in direzione Cartura, sulla destra, all'altezza dell'Impianto Idrovoro Ponte di Riva. I terreni, a giacitura piana e medio impasto, al momento del sopralluogo risultano arati e in attesa della semina di frumento: il sopralluogo è stato eseguito in data 24/11/2025 e in tale occasione è stato svolto un rilievo fotografico delle particelle oggetto di procedimento. Tutte le particelle che formano il **LOTTO 1** sono sul lato destro percorrendo la strada di accesso, eccetto le particelle n. 99-149 e 158 posizionate sul lato sinistro della stessa: la viabilità di collegamento ai terreni è da considerarsi buona essendo i terreni ubicati a poche centinaia di metri dalla S.P. 17.

Allo stato attuale le unità immobiliari sono immediatamente commerciabili.

Di seguito si riportano i dati Catastali delle unità immobiliari pignorate.

CATASTO TERRENI

Comune censuario di Due Carrare **(PD)** Sezione Santo Stefano

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	RD	RA
28	44	-	Seminativo	03		65	75	€ 43,26	€ 30,56
28	45	-	Seminativo	01		48	10	€ 47,47	€ 27,33
28	72	-	Seminativo	01		76	20	€ 71,27	€ 43,29
28	76	-	Seminativo	02		15	94	€ 13,11	€ 8,23
28	99	AA	Seminativo	01		43	00	€ 46,64	€ 24,43
		AB	Prato	02		02	80	€ 0,94	€ 0,51
28	130	-	Seminativo	01		27	50	€ 27,14	€ 15,62
28	131	AA	Seminativo	01		55	00	€ 47,75	€ 31,25
		AB-	Semin Arbor	03		06	21	€ 3,35	€ 2,89
28	142	AA	Seminativo	01		60	00	€ 52,09	€ 34,09
		AB	Semin Arbor	02		04	72	€ 3,32	€ 2,44
28	149	AA	Seminativo	01		20	00	€ 21,69	€ 11,36
		AB	Prato Arbor	U		01	91	€ 0,89	€ 0,39
28	154	-	Seminativo	01		49	50	€ 42,97	€ 28,12

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

28	157	-	Seminativo	02		07	16	€ 5,89	€ 3,70
28	158		Seminativo	01		78	67	€ 85,32	€ 44,69
28	160	AA	Seminativo	01		03	00	€ 2,60	€ 1,70
		AB	Semin Arbor	03		00	74	€ 0,40	€ 0,34
28	281	-	Seminativo	01		34	20	€ 31,99	€ 19,43
28	325	-	Semin Arbor	02		01	80	€ 1,39	€ 0,93
28	329	-	Seminativo	01		07	23	€ 6,28	€ 4,11
28	357	-	Seminativo	03		41	16	€ 27,08	€ 19,13
28	358	-	Seminativo	03		28	49	€ 18,75	€ 13,24
28	370	AA	Seminativo	01		01	00	€ 0,87	€ 0,57
		AB	Semin Arbor	03		00	70	€ 0,38	€ 0,33
28	715	-	Seminativo	01		00	57	€ 0,53	€ 0,32
28	753	-	Seminativo	01	1	36	70	€ 127,86	€ 77,66
28	756	-	Seminativo	01		16	80	€ 16,58	€ 9,54
28	758	-	Seminativo	01		01	22	€ 1,20	€ 0,69
28	760	-	Seminativo	01		04	27	€ 3,99	€ 2,43

Attuali intestati al Catasto Terreni:

Per le particelle n. 44-76-99-149-154-157-158-160-325-329-357-358-370-715-756-758-760:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] - proprietà per 1/8;
- [redacted] c.f. [redacted] - proprietà per 7/8.

Per le particelle n. 45-72-130-131-142-281-753:

- [redacted] c.f. [redacted] - proprietà per 1/1.

Orientamento e confini:

Il **LOTTO 1** così confina: a lato Nord con particella n. 46 e Scolo Consorziale Ponte di Riva, lato Est con argini e strada di accesso (Demanio dello Stato) proveniente dalla S.P. 17, lato Sud con particelle n. 710, 754 e 759, lato Ovest con canale di diramazione dallo Scolo Consorziale Ponte di Riva. Le rimanenti particelle che completano il **LOTTO 1** (n. 99, n. 149 e n. 158), così confinano: a lato Nord con argini e strada di accesso (Demanio dello Stato) proveniente dalla S.P. 17, lato Est e Sud

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

con Canale Vigenzone, lato Ovest con particella n. 139.

b. La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Risposta.

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di precetto, atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali, non risultano incongruenze.

c. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o, comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Giudice dell'Esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione se separabile dagli immobili pignorati.

Risposta.

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome degli esecutati ricevendo risposta negativa che si allega.

d. Il regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

dell'acquirente (come le domande giudiziali, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Risposta.

Gli esecutati sig. [redacted] e la [redacted] risultano unici proprietari delle particelle catastali pignorate.

Si evidenzia la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo, per accedere dalla strada pubblica scendendo attraverso la rampa esistente in area demaniale, percorrendo la carareccia esistente a favore delle particelle n. 74, 98, 710, 712, 713, 714, 754, 755, 757 e 759 ed a carico della fascia di terreno della larghezza di ml. 4 posta a ridosso dell'unghia dell'argine del canale che insiste sulle particelle n. 758, 157, 76, 756 e 753: il tutto è evidenziato nell'**Allegato 4**.

e. **L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi.**

Risposta.

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita in data

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

24/02/2026 per nominativo e per i nuovi e vecchi identificativi catastali e si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 07/05/2025 di seguito riportati:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 10 maggio 2010 repertorio n. 2764/1245 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 11 giugno 2010 al numero generale 22705 e al numero particolare 5212 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 04300140284, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particella 45, NCT Foglio 28 Particelle n.72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250. Nota In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Padova il 21 maggio 2010 al numero generale 19592 e al numero particolare 4390 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7993/1092 di restrizione di beni Foglio 28 Particella 754.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 5 marzo 2014 repertorio n. 5535/2820 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26 marzo 2014 al numero generale 9560 e al numero particolare 1271 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7994/1093 di restrizione di beni Foglio 28 Particella

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

754.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 2 marzo 2016 repertorio n. 6933/3564 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 21 marzo 2016 al numero generale 8748 e al numero particolare 1584 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare, Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 17 maggio 2017 repertorio n. 7974/4055 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22 maggio 2017 al numero generale 18826 e al numero particolare 3145 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD), Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758-99-149-158-325-715-760.

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo** atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 20 marzo 2019 repertorio n. 2639/7719 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 21 marzo 2019 al numero generale 11177 e al numero

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

particolare 1784 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-28-99-149-154-157-158-160-325-329-357-358-756-760; a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova del 17 aprile 2025 repertorio n. 2516 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 7 maggio 2025 al numero generale 16943 e al numero particolare 11890 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.

05828330638, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-72-753-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758; a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 99-149-158-325-715-760.

f. **La regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Risposta.

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Trattandosi di terreno senza soprastanti costruzioni il sottoscritto CTU ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Due Carrare in data 21/10/2025 (il certificato è stato rilasciato in data 06/02/2026), dal quale risulta che le particelle n. 44-357-358-160-370-329-154-45-131-130-142-72-753-281-760-325-756-76-758-157-715 nel vigente PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) Variante generale n. 2, ricade nell'ambito ATO 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO, con la seguente destinazione urbanistica:

- **L'area ricade all'interno della sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (Art. 39 N.T.O.);**

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.).

Per le particelle n. 99-149 e 158:

- **L'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);**

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con l'estratto del Piano degli Interventi Vigente.

Il terreno, allo stato attuale, non ha nessuna potenzialità edificatoria.

g. In caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione.

Risposta.

Gli esecutati sig. [redacted] e la [redacted] risultano unici proprietari delle particelle catastali pignorate.

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

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

Risposta.

Trattandosi di terreno senza soprastanti costruzioni il sottoscritto CTU ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Due Carrare in data 21/10/2025, dal quale risulta che tutte le particelle che compongono il **LOTTO 1** hanno destinazione agricola senza nessuna potenzialità edificatoria.

i. **L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Risposta.

Trattasi di terreno agricolo.

l. **Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore**

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

Risposta.

Per la determinazione del valore di mercato dell'intero **LOTTO 1** si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica che, allo stato attuale, indica che il terreno è a destinazione agricola.

La determinazione del valore di mercato viene svolta sulla base dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2026, relativi alla Regione Agraria n. 4, che indicano un valore di €/Ha. 60.000,00 (€/mq. 6,00) per la qualità Seminativo e Seminativo Arborato.

Considerato l'attuale stato di fatto del terreno, si ritiene congruo un valore di €/mq. 5,00 per le particelle n. 44-45-72-76-130-131-142-154-157-160-281-325-329-357-358-370-715-753-756-758-760.

Per le particelle n. 99 -149 e 158 ubicate in fascia di rispetto idrografica e sottoposte di fatto a servitù idraulica (ed es. alvei di fiume, canali identificati catastalmente dal

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

livello medio dell'acqua, scoli vari, zone soggette ad allagamento almeno due volte l''anno) si applica il VAM previsto per il pascolo che indica un valore di €/Ha. 17.000,00 (€/mq. 1,70).

La superficie catastale del **LOTTO 1** è così composta:

Particelle n. 44-45-72-76-130-131-142-154-157-160-281-325-329-357-358-370-715-753-756-758-760 = mq. 69.396

Particelle n. 99-149-158 = mq. 14.638

Da cui si determinano i valori:

Mq. 69.396 x €/mq. 5,00 = € 346.980,00

Mq. 14.638 x €/mq. 1,70 = € 24.884,60

€ 346.980,00 + € 24.884,60 = € 371.864,60 Valore arrotondato per eccesso a € 372.000,00

LOTTO 1 VALORE DI MERCATO €. 372.000,00 (EuroTrecentosettantaduemila/00).

LOTTO 2

1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.

B) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata gli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;

Risposta.

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 07/05/2025 e riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati mediante i

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

seguenti atti:

- per le particelle n. 57-58-59-62-63 e n. 95 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35883 e numero di registro particolare 24679 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;
- per le particelle n. 192 e n. 250 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35882 e numero di registro particolare 24678 per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto e per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35883 e numero di registro particolare 24679 per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà..

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Risposta.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 24/11/2025, alla presenza dell'esecutato sig. [redacted] e in tale occasione è stato svolto un rilievo fotografico del compendio.

Il **LOTTO 2** è composto da n. 8 particelle catastali a destinazione agricola ubicate in

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Comune di Due Carrare (PD) e hanno accesso diretto lungo Via Corso sul lungargine destro del Canale Vigenzone. I terreni a giacitura piana e medio impasto, al momento del sopralluogo risultano arati e in attesa della successiva semina di frumento: il sopralluogo è stato eseguito in data 24/11/2025 e in tale occasione è stato svolto un rilievo fotografico delle particelle oggetto di procedimento. Sei particelle (n. 57-58-59-62-63-95) sono sul lato destro di Via Corso, le restanti due (n. 192-250) sono sul lato sinistro della stessa via.

La viabilità di collegamento ai terreni è da considerarsi buona essendo i terreni ubicati a poche centinaia di metri dalla S.P. 17.

Allo stato attuale le unità immobiliari sono immediatamente commerciabili.

Di seguito si riportano i dati Catastali delle unità immobiliari pignorate.

CATASTO TERRENI

Comune censuario di Due Carrare **(PD)** Sezione Santo Stefano

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	RD	RA
28	57	-	Seminativo	01		58	64	€ 63,60	€ 33,31
28	58	-	Seminativo	01		16	81	€ 18,23	€ 9,55
28	59	-	Seminativo	01		10	16	€ 11,02	€ 5,77
28	62	-	Seminativo	01		73	44	€ 79,65	€ 41,72
28	63	-	Seminativo	01		05	15	€ 5,59	€ 2,93
28	95	-	Seminativo	01		25	30	€ 27,44	€ 14,37
28	192	-	Seminativo	01		20	00	€ 16,85	€ 11,36
28	250	-	Seminativo	01		12	39	€ 10,44	€ 7,04

Attuali intestati al Catasto Terreni:

Per le particelle n. 57-58-59-62-63-95-192-250:

- [redacted] c.f. [redacted] - proprietà per 1/1.

Orientamento e confini:

Il **LOTTO 2** così confina: a lato Nord con particella n. 51, lato Est con pubblica Via Corso, lato Sud con particella n. 112, lato Ovest con Canale Vigenzone. Le rimanenti

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

particelle (n. 192 e n. 250) che completano il **LOTTO 2**, così confinano: a lato Nord particelle n. 249, 252 e 253, lato EST con particelle n. 80 e n. 249, lato Sud con particella n. 79, lato Ovest con pubblica Via Corso.

b. La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Risposta.

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di precetto, atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali, non risultano incongruenze.

c. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o, comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Giudice dell'Esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione se separabile dagli immobili pignorati.

Risposta.

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome degli esecutati ricevendo risposta negativa che si allega.

d. Il regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Risposta.

Gli esecutati sig. [redacted] e la [redacted] risultano unici proprietari delle particelle catastali pignorate.

e. **L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi.**

Risposta.

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita in data 24/02/2026 per nominativo e per i nuovi e vecchi identificativi catastali e si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 07/05/2025 di seguito riportati:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Daria del 10 maggio 2010 repertorio n. 2764/1245 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 11 giugno 2010 al numero generale 22705 e al numero particolare 5212 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 04300140284, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particella 45, NCT Foglio 28 Particelle n.72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250. Nota In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Padova il 21 maggio 2010 al numero generale 19592 e al numero particolare 4390 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7993/1092 di restrizione di beni Foglio 28 Particella 754.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 5 marzo 2014 repertorio n. 5535/2820 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26 marzo 2014 al numero generale 9560 e al numero particolare 1271 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle 45-72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7994/1093 di restrizione di beni Foglio 28 Particella 754.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 17 maggio 2017 repertorio n. 7974/4055 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22 maggio 2017 al numero generale 18826 e

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

al numero particolare 3145 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD), Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758-99-149-158-325-715-760.

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo** atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 20 marzo 2019 repertorio n. 2639/7719 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 21 marzo 2019 al numero generale 11177 e al numero particolare 1784 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-28-99-149-154-157-158-160-325-329-357-358-756-760; a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova del 17 aprile 2025 repertorio n. 2516 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 7 maggio 2025 al numero generale 16943 e al numero particolare 11890 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.

05828330638, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

n. 45-72-753-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758; a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 99-149-158-325-715-760.

f. **La regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Risposta.

Trattandosi di terreno senza soprastanti costruzioni il sottoscritto CTU ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Due Carrare in data 21/10/2025 (il certificato è stato rilasciato in data 06/02/2026), dal quale risulta che le particelle n. 250 e 192 nel vigente PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) Variante generale n. 2, ricade nell'ambito ATO 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO, con la seguente destinazione urbanistica:

- **L'area ricade all'interno della sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (Art. 39 N.T.O.);**

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto della viabilità esistente/progetto (D.I. n° 14004/68 – D.P.R. n° 495/92 – D.Lgs. n° 285/92 e s.m.i.) (Art. 47 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.);

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Per le particelle n. 57-58-59-62-63-e 95:

- **L'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);**

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto della viabilità esistente/progetto (D.I. n° 14004/68 – D.P.R. n° 495/92 – D.Lgs. n° 285/92 e s.m.i.) (Art. 47 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con l'estratto del Piano degli Interventi Vigente.

Il terreno, allo stato attuale, non ha nessuna potenzialità edificatoria.

g. In caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione.

Risposta.

Gli esecutati sig. [redacted] e la [redacted] risultano unici proprietari delle particelle catastali pignorate.

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

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta.

Trattandosi di terreno senza soprastanti costruzioni il sottoscritto CTU ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Due Carrare in data 21/10/2025, dal quale risulta che tutte le particelle che compongono il **LOTTO 2** hanno destinazione agricola senza nessuna potenzialità edificatoria.

i. **L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Risposta.

Trattasi di terreno agricolo.

m. **il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini**

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

Risposta.

Per la determinazione del valore di mercato dell'intero **LOTTO 2** si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica che, allo stato attuale, indica che il terreno è a destinazione agricola.

La determinazione del valore di mercato viene svolta sulla base dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2026, relativi alla Regione Agraria n. 4, che indicano un valore di €/Ha. 60.000,00 (€/mq. 6,00) per la qualità Seminativo e Seminativo Arborato.

Considerato l'attuale stato di fatto del terreno, si ritiene congruo un valore di €/mq. 5,00 per le particelle n. 192 e 250.

Per le particelle n. 57-58-59-62-63-95 ubicate in fascia di rispetto idrografica e sottoposte di fatto a servitù idraulica (ed es. alvei di fiume, canali identificati catastalmente dal livello medio dell'acqua, scoli vari, zone soggette ad allagamento almeno due volte t'anno) si applica il VAM previsto per il pascolo che indica un valore di €/Ha. 17.000,00 (€/mq. 1,70).

La superficie catastale del **LOTTO 2** è così composta:

Particelle n. 192-250 = mq. 3.239

Particelle n. 57-58-59-62-63-95 = mq. 18.950

Da cui si determinano i valori:

Mq. 3.239 x €/mq. 5,00 = € 16.195,00

Mq. 18.950 x €/mq. 1,70 = € 32.215,00

€ 16.195,00 + € 32.215,00 = € 48.410,00 Valore arrotondato per eccesso € 48.000,00

LOTTO 2 VALORE DI MERCATO €. 48.000,00 (EuroQuarantaottomila/00).

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

2) ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale gli allegati divisi per **LOTTI**.

LOTTO 1

1 Planimetria che identifica il **LOTTO 1**

2 Documentazione catastale

3 Relazione fotografica

4 Costituzione servitù di accesso atto del 2015 Notaio Dott.ssa Bressan Elena

5 Certificato di Destinazione Urbanistica

6 Visure in conservatoria

7 Comunicazione ricevuta dall'A.D.E. di Padova

8 Valori Agricoli Medi Provincia di Padova Anno 2026

9 Ricevuta di invio della raccomandata della relazione peritale all'esecutato, PEC inviate al Custode, al legale del Creditore procedente e al Creditore intervenuto.

LOTTO 2

10 Planimetria che identifica il **LOTTO 2**

11 Documentazione catastale

12 Relazione fotografica

13 Certificato di Destinazione Urbanistica

14 Visure in conservatoria

15 Comunicazione ricevuta dall'A.D.E. di Padova

16 Valori Agricoli Medi Provincia di Padova Anno 2026

17 Ricevuta di invio della raccomandata della relazione peritale all'esecutato, PEC inviate al Custode, al legale del Creditore procedente e al Creditore intervenuto.

Borgoricco lì 26 febbraio 2026 Il C.T.U.

Geom. Giorgio Salvalajo

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO: allo stato attuale gli esecutati risultano pieni proprietari del bene pignorato.

UBICAZIONE: Comune di Due Carrare (PD), con accesso tramite strada demaniale argine sinistro del Canale Vigenzone che diparte dalla S.P. 17 - Via Roma in direzione Cartura, sulla destra, all'altezza dell'Impianto Idrovoro Ponte di Riva. L'accesso ai terreni lato destro strada demaniale avviene con servitù costituita atto Rep. N. 26.896 Racc. n. 14.371 del 26/03/2015 Notaio Dott.ssa Bressan Elena.

QUALITA': trattasi di n. 24 particelle catastali censite al Catasto Terreni coltivate annualmente a frumento.

COMPOSIZIONE: Le particelle pignorate formano un unico appezzamento di terreno agricolo sul lato destro percorrendo la strada di accesso, eccetto le particelle n. 99-149 e 158 posizionate sul lato sinistro della stessa: al momento del sopralluogo in data 24/11/2025, i terreni risultavano arati e in attesa della semina.

DESCRIZIONE CATASTALE: Catasto Terreni: Comune di Due Carrare (PD) Sezione Santo Stefano, foglio 28;

- particella n. 44, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha. 0.65.75, Reddito Dominicale € 43,26 Reddito Agrario € 30,56;

- particella n. 45, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.48.10, Reddito Dominicale € 47,47 Reddito Agrario € 27,33;

- particella n. 72, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.76.20, Reddito Dominicale € 71,27 Reddito Agrario € 43,29;

- particella n. 76, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha. 0.15.94, Reddito

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Dominicale € 13,11 Reddito Agrario € 8,23;

- particella n. 44, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha. 0.65.75, Reddito Dominicale € 43,26 Reddito Agrario € 30,56;

- particella n. 45, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.48.10, Reddito Dominicale € 47,47 Reddito Agrario € 27,33;

- particella n. 72, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.76.20, Reddito Dominicale € 71,27 Reddito Agrario € 43,29;

- particella n. 76, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha. 0.15.94, Reddito Dominicale € 13,11 Reddito Agrario € 8,23;

- particella n. 99, Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.43.00, Reddito Dominicale € 46,64 Reddito Agrario € 24,43;

- particella n. 99, Porzione AB, Qualità Prato, Classe 2, Superficie Ha. 0.02.80, Reddito Dominicale € 0,94 Reddito Agrario € 0,51;

- particella n. 130, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.27.50, Reddito Dominicale € 27,14 Reddito Agrario € 15,62;

- particella n. 131, Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.55.00, Reddito Dominicale € 47,75 Reddito Agrario € 31,25;

- particella n. 131, Porzione AB, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie Ha. 0.06.21, Reddito Dominicale € 3,35 Reddito Agrario € 2,89;

- particella n. 142, Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.60.00, Reddito Dominicale € 52,09 Reddito Agrario € 34,09;

- particella n. 142, Porzione AB, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie Ha. 0.04.72, Reddito Dominicale € 3,32 Reddito Agrario € 2,44;

- particella n. 149, Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.20.00, Reddito Dominicale € 21,69 Reddito Agrario € 11,36;

- particella n. 149, Porzione AB, Qualità Prato Arbor, Classe U, Superficie Ha.

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

0.01.91, Reddito Dominicale € 0,89 Reddito Agrario € 0,39;

- particella n. 154, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.49.50, Reddito Dominicale € 42,97 Reddito Agrario € 28,12;

- particella n. 157, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha. 0.07.16, Reddito Dominicale € 5,89 Reddito Agrario € 3,70;

- particella n. 158, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.78.67, Reddito Dominicale € 85,32 Reddito Agrario € 44,69;

- particella n. 160, Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.03.00, Reddito Dominicale € 2,60 Reddito Agrario € 1,70;

- particella n. 160, Porzione AB, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie Ha. 0.00.74, Reddito Dominicale € 0,40 Reddito Agrario € 0,34;

- particella n. 281, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.34.20, Reddito Dominicale € 31,99 Reddito Agrario € 19,43;

- particella n. 325, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie Ha. 0.01.80, Reddito Dominicale € 1,39 Reddito Agrario € 0,93;

- particella n. 329, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.07.23, Reddito Dominicale € 6,28 Reddito Agrario € 4,11;

- particella n. 357, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha. 0.41.16, Reddito Dominicale € 27,08 Reddito Agrario € 19,13;

- particella n. 358, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha. 0.28.49, Reddito Dominicale € 18,75 Reddito Agrario € 13,24;

- particella n. 370, Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.01.00, Reddito Dominicale € 0,87 Reddito Agrario € 0,57;

- particella n. 370, Porzione AB, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie Ha. 0.00.70, Reddito Dominicale € 0,38 Reddito Agrario € 0,33;

- particella n. 715, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.00.57, Reddito

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Dominicale € 0,53 Reddito Agrario € 0,32;

- particella n. 753, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 1.36.70, Reddito Dominicale € 127,86 Reddito Agrario € 77,66;

- particella n. 756, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.16.80, Reddito Dominicale € 16,58 Reddito Agrario € 9,54;

- particella n. 758, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.01.22, Reddito Dominicale € 1,20 Reddito Agrario € 0,69;

- particella n. 760, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.04.27, Reddito Dominicale € 3,99 Reddito Agrario € 2,43;

TOTALE SUPERFICIE MQ. 84.034

VARIAZIONI CATASTALI: non sono presenti variazioni da evadere.

CONFINI: Considerato che le particelle formano un unico appezzamento di terreno di seguito si riportano i confini dell'intero appezzamento: a lato Nord con particella n. 46 e Scolo Consorziale Ponte di Riva, lato Est con argini e strada di accesso (Demanio dello Stato) proveniente dalla S.P. 17, lato Sud con particelle n. 710, 754 e 759, lato Ovest con canale di diramazione dallo Scolo Consorziale Ponte di Riva. Le rimanenti particelle che completano il Lotto 1 (n. 99 – n. 149 e n. 158), così confinano: a lato Nord con argini e strada di accesso (Demanio dello Stato) proveniente dalla S.P. 17, lato Est e Sud con Canale Vigenzone, lato Ovest con particella n. 139.

PROVENIENZA: agli esecutati l'intero LOTTO 1 è pervenuto mediante i seguenti atti:

- per le particelle n. 45-72-130-131-142-281 e n. 753 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35882 e numero di registro particolare 24678 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;

- per le particelle n. 44-76-99-149-154-157-158-160-325-329-357-358-370-715-756-758 e n. 760 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per 1/8 di piena proprietà e [redacted] per 7/8 di piena proprietà, a [redacted] per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Bressan Elena del 19 novembre 2014 Repertorio n. 26483/14077 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 24 novembre 2014 al numero di registro generale 34453 e numero di registro particolare 24460;

alla società [redacted] per i diritti pari a 3/8 di nuda proprietà per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35883 e numero di registro particolare 24679 e per i diritti pari a 4/8 di nuda proprietà e 4/8 di usufrutto, per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35882 e numero di registro particolare 24678.

COMPROPRIETARI: alla data della presente relazione, l'intero LOTTO 1 oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà degli esecutati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita in data 24/02/2026 per nominativo e per i nuovi e vecchi identificativi catastali e si confermano tutti i gravami come

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

riportati nella relazione notarile del 07/05/2025 di seguito riportati:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 10 maggio 2010 repertorio n. 2764/1245 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 11 giugno 2010 al numero generale 22705 e al numero particolare 5212 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 04300140284, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particella 45, NCT Foglio 28 Particelle n.72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250. Nota In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Padova il 21 maggio 2010 al numero generale 19592 e al numero particolare 4390 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7993/1092 di restrizione di beni Foglio 28 Particella 754.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 5 marzo 2014 repertorio n. 5535/2820 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26 marzo 2014 al numero generale 9560 e al numero particolare 1271 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7994/1093 di restrizione di beni Foglio 28 Particella

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

754.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 2 marzo 2016 repertorio n. 6933/3564 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 21 marzo 2016 al numero generale 8748 e al numero particolare 1584 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare, Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 17 maggio 2017 repertorio n. 7974/4055 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22 maggio 2017 al numero generale 18826 e al numero particolare 3145 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD), Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758-99-149-158-325-715-760.

- Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 20 marzo 2019 repertorio n. 2639/7719 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Immobiliare di Padova in data 21 marzo 2019 al numero generale 11177 e al numero particolare 1784 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-28-99-149-154-157-158-160-325-329-357-358-756-760; a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova del 17 aprile 2025 repertorio n. 2516 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 7 maggio 2025 al numero generale 16943 e al numero particolare 11890 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.

05828330638, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-72-753-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758; a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 99-149-158-325-715-760.

REGOLARITA' EDILIZIA: Trattandosi di terreno senza soprastanti costruzioni il

sottoscritto CTU ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Due Carrare in data 21/10/2025 (il certificato è stato rilasciato in data 06/02/2026), dal quale risulta che le particelle n. 44-357-358-160-370-329-154-45-131-130-142-72-753-281-760-325-756-76-758-157-715 nel vigente PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) Variante generale n. 2, ricade nell'ambito ATO 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO, con la seguente destinazione urbanistica:

- L'area ricade all'interno della sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (Art. 39 N.T.O.);

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.).

Per le particelle n. 99-149 e 15:

L'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.).

Il terreno, allo stato attuale, non ha nessuna potenzialità edificatoria.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con l'estratto del Piano degli Interventi Vigente.

PREZZO BASE: il valore del bene pignorato per la piena proprietà viene stimato in € 372.000,00 .

LOTTO 2

DIRITTO VENDUTO: allo stato attuale gli esecutati risultano pieni proprietari del

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

bene pignorato.

UBICAZIONE: Comune di Due Carrare (PD), con accesso diretto lungo Via Corso sul lungargine destro del Canale Vigenzone.

COMPOSIZIONE: Le particelle pignorate formano un unico appezzamento di terreno agricolo sul lato destro percorrendo la strada di accesso, eccetto le particelle n. 192 e 250 posizionate sul lato sinistro della stessa: al momento del sopralluogo in data 24/11/2025, i terreni risultavano arati e in attesa della semina.

DESCRIZIONE CATASTALE: Catasto Terreni: Comune di Due Carrare (PD) Sezione Santo Stefano, foglio 28;

- particella n. 57, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.58.64, Reddito Dominicale € 63,60 Reddito Agrario € 33,31;

- particella n. 58, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.16.81, Reddito Dominicale € 18,23 Reddito Agrario € 9,55;

- particella n. 59, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.10.16, Reddito Dominicale € 11,02 Reddito Agrario € 5,77;

- particella n. 62, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.73.44, Reddito Dominicale € 79,65 Reddito Agrario € 41,72;

- particella n. 63, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.05.15, Reddito Dominicale € 5,59 Reddito Agrario € 2,93;

- particella n. 95, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.25.30, Reddito Dominicale € 27,44 Reddito Agrario € 14,37;

- particella n. 192, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.20.00, Reddito Dominicale € 16,85 Reddito Agrario € 11,36;

- particella n. 250, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.12.39, Reddito Dominicale € 10,44 Reddito Agrario € 7,04;

TOTALE SUPERFICIE MQ. 22.189

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

VARIAZIONI CATASTALI: non sono presenti variazioni da evadere.

CONFINI: Considerato che le particelle formano un unico appezzamento di terreno di seguito si riportano i confini dell'intero appezzamento: a lato Nord con particella n. 51, lato Est con pubblica Via Corso, lato Sud con particella n. 112, lato Ovest con Canale Vigenzone. Le rimanenti particelle (n. 192 e n. 250) che completano il Lotto 2, così confinano: a lato Nord particelle n. 249, 252 e 253, lato EST con particelle n. 80 e n. 249, lato Sud con particella n. 79, lato Ovest con pubblica Via Corso.

PROVENIENZA: agli esecutati l'intero LOTTO 2 è pervenuto mediante i seguenti atti:

- per le particelle n. 57-58-59-62-63 e n. 95 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35883 e numero di registro particolare 24679 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;

- per le particelle n. 192 e n. 250 situate in Comune di Due Carrare (Sezione Santo Stefano) al NCT foglio 28, proprietà [redacted] per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro generale 35882 e numero di registro particolare 24678 per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto e per atto tra vivi costituzione di società del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 01 agosto 2002 repertorio n. 47811 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29 agosto 2002 al numero di registro

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

generale 35883 e numero di registro particolare 24679 per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà.

COMPROPRIETARI: alla data della presente relazione, l'intero LOTTO 2 oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà degli esecutati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita in data 24/02/2026 per nominativo e per i nuovi e vecchi identificativi catastali e si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 07/05/2025 di seguito riportati:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 10 maggio 2010 repertorio n. 2764/1245 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 11 giugno 2010 al numero generale 22705 e al numero particolare 5212 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 04300140284, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particella 45, NCT Foglio 28 Particelle n.72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250. Nota In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Padova il 21 maggio 2010 al numero generale 19592 e al numero particolare 4390 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7993/1092 di restrizione di beni Foglio 28 Particella 754.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 5 marzo 2014 repertorio n. 5535/2820 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26 marzo 2014 al numero generale 9560 e al numero particolare 1271 a favore di Banca Monte Dei Paschi

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD) Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-72-92-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2015 ai nn. 7994/1093 di restrizione di beni Foglio 28 Particella 754.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Righetto Daria del 17 maggio 2017 repertorio n. 7974/4055 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22 maggio 2017 al numero generale 18826 e al numero particolare 3145 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Due Carrare (PD), Via IV Novembre 11, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758-99-149-158-325-715-760.

- Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 20 marzo 2019 repertorio n. 2639/7719 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 21 marzo 2019 al numero generale 11177 e al numero particolare 1784 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, a carico di [redacted] con sede in

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-28-99-149-154-157-158-160-325-329-357-358-756-760; a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-57-58-59-62-63-72-95-130-131-142-192-250-281-753.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova del 17 aprile 2025 repertorio n. 2516 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 7 maggio 2025 al numero generale 16943 e al numero particolare 11890 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.

05828330638, a carico di [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 45-72-753-130-131-142-281-57-59-58-95-62-63-192-250 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 44-76-154-157-160-329-357-358-370-756-758; a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [redacted] con sede in Due Carrare (PD) C.F. [redacted] per i diritti pari a 7/8 di piena proprietà su NCT Foglio 28 Particelle n. 99-149-158-325-715-760.

REGOLARITA' EDILIZIA: Trattandosi di terreno senza soprastanti costruzioni il sottoscritto CTU ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Due Carrare in data 21/10/2025 (il certificato è stato rilasciato in data 06/02/2026), dal quale risulta che le particelle n. 250 e 192 nel vigente PIANO

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

DEGLI INTERVENTI (P.I.) Variante generale n. 2, ricade nell'ambito ATO 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO, con la seguente destinazione urbanistica:

L'area ricade all'interno della sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (Art. 39 N.T.O.);

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto della viabilità esistente/progetto (D.I. n° 14004/68 – D.P.R. n° 495/92 – D.Lgs. n° 285/92 e s.m.i.) (Art. 47 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.);

Per le particelle n. 57-58-59-62-63-e 95:

L'area ricade all'interno della fascia di rispetto Idrografica (Art. 51 N.T.O.);

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto della viabilità esistente/progetto (D.I. n° 14004/68 – D.P.R. n° 495/92 – D.Lgs. n° 285/92 e s.m.i.) (Art. 47 N.T.O.);

- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') (Art. 52 N.T.O.).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con l'estratto del Piano degli Interventi Vigente.

Il terreno, allo stato attuale, non ha nessuna potenzialità edificatoria.

PREZZO BASE: il valore del bene pignorato per la piena proprietà viene stimato in € 48.000,00 .