

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 179/2020 R.G. ESECUZIONI
RIUNITA ALLA N. 27/2020 R.G.

Promossa da

CREDITO TREVIGIANO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETÀ COOPERATIVA

Contro

G.E. dott.ssa MANUELA ELBURGO

Esperto nominato per la stima dei beni immobili
oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Febbraio 2021






Creditore procedente: Credito Trevigiano - BCC – Società Cooperativa (C.F.: 00274980267) domiciliata in Via Palladio, 34/A a Montebelluna (TV), presso lo studio degli avv.ti Varso Andrea Stefani e Isabella Melchiori.

Debitore:

Premessa

Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

1. Esame dei documenti agli atti

Tra i documenti agli atti sono presenti:

- *atto di pignoramento immobiliare* depositato presso il Tribunale in data 31 agosto 2020
- *istanza di vendita* depositata presso il Tribunale in data 11 settembre 2020
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.* depositato presso il Tribunale in data 5 novembre 2020

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Nel corso dell'udienza in data 15-12-2020 il G.E ha disposto la riunione della presente procedura a quella rubricata al n. 27/2020.

Con e-mail del 5-01-2021 il sottoscritto CTU è stato invitato a prendere parte al sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziale nominato dott.ssa Monica Incerti. Il sopralluogo si è regolarmente svolto il giorno 15-01-2021 I beni visionati e oggetto di pignoramento vengono descritti nel seguente capitolo.

3. Descrizione dei beni immobili pignorati

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 15-01-2021

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- ✓ Lotto n. 1 – appartamento in Comune di S. Giustina in Colle
- ✓ Lotto n. 2 - appartamento in Comune di S. Giustina in Colle
- ✓ Lotto n. 3 - edificio in corso di costruzione Comune di S. Giustina in Colle e adiacente terreno agricolo
- ✓ Lotto n. 4 - terreno agricolo in Comune di S. Giorgio delle Pertiche
- ✓ Lotto n. 5 - terreno agricolo in Comune di S. Giorgio delle Pertiche
- ✓ Lotto n. 6 – capannone e adiacente terreno in Comune di S. Giustina in Colle



- ✓ Lotto n. 7 – capannone in corso di costruzione Comune di S. Giustina in Colle e adiacente terreno agricolo
- ✓ Lotto n. 8 – terreno agricolo in Comune di Santa Giustina in Colle

N.B. in parte i citati beni sono stati ceduti con “Atto di rettifica e integrativo di contratto d’affitto di ramo d’azienda agricola” ultranovennale – Atto notaio Laura Mazzari – Registrato a Padova il 27-11-2018 al n. 16762 serie 1T. (Si rimanda al quadro riepilogativo – pag. 22).

Lotto 1 (Foglio 22 – mappale 72 – sub. 6) è costituito da un **appartamento** al piano terra di un edificio a due piani in via S. Stefano, 38/A nel comune di S. Giustina in Colle, in zona rurale. L’attuale conformazione del fabbricato risale ad una ristrutturazione all’anno 2015. Entrata indipendente.

Composizione: (H = m 2,55÷2,75): cucina-soggiorno (circa m² 39), disimpegno (circa m² 18), ripostiglio (circa m² 16), dispensa (circa m² 8) n. 2 camere (rispettivamente circa m² 15 e 16), n. 2 bagni rispettivamente di circa m² 6 e 8). Un portico è situato sulla facciata Sud dell’immobile.

Finiture

Gli accessori dei locali bagno non sono completi. Pavimenti in cotto (zona giorno) e ceramica (zona notte e bagni); serramenti in legno con vetro camera e oscuri in legno; porte in legno. Tutti i locali sono tinteggiati al civile.

Impianti

La dotazione comprende impianti elettrico idrico sanitario e di riscaldamento (a gas GPL). La caldaia di tipo murale a condensazione è posta nel locale dispensa. L’impianto comprende termosifoni presenti in tutti i locali.

Per le prestazioni energetiche del fabbricato si rimanda all’allegata APE da cui risulta una classe energetica “E”.

L’immobile è in buone condizioni generali e risulta oggetto di contratto di locazione.

Confini del mappale

a Nord con via S. Stefano
a Sud con mappale 538, 786
a Est con mappale 569, 597
a Ovest con mappale 1311,1310, 1312, 1398

Lotto 2 (Foglio 22 – mappale 72 – sub. 7) è costituito da un **appartamento** al piano primo di un edificio a due piani in via S. Stefano, 38/B nel comune di S. Giustina in Colle, in zona rurale. L’attuale conformazione del fabbricato risale ad una ristrutturazione all’anno 2015.

Composizione: (H = m 2,40÷4,45): cucina-soggiorno (circa m² 61), disimpegno (circa m² 15), n. 3 camere (rispettivamente circa m² 16, 17, 17), n. 2 bagni rispettivamente di circa m² 7 e 7).



Due terrazze sono situate rispettivamente sulle facciata Ovest e Sud dell'immobile.

Finiture

Pavimento in cotto nel locale cucina; in legno in tutti gli altri locali; bagno con pavimento e rivestimento in ceramica dotato di vasca; serramenti in legno con vetro camera e oscuri in legno (le due finestre del locale cucina sono quelle dell'edificio originale e non sono quindi dotate di vetro camera; porte in legno. Tutti i locali sono tinteggiati al civile.

Impianti

La dotazione comprende impianti elettrico idrico sanitario e di riscaldamento (a gas GPL). La caldaia del tipo a basamento è posta in apposito locale al piano terra. L'impianto comprende termosifoni presenti in tutti i locali.

Per le prestazioni energetiche del fabbricato si rimanda all'allegata APE da cui risulta una classe energetica "E".

L'immobile è in buone condizioni generali e risulta oggetto di contratto di locazione.

Confini del mappale

a Nord con via S. Stefano

a Sud con mappale 538, 786

a Est con mappale 569, 597

a Ovest con mappale 1311, 1310, 1312, 1398

N.B. – I lotti 1 e 2 condividono tra loro e con il sub. 4 (magazzino non più esistente in quanto demolito) il B.C.N.C. Foglio 22 – mappale 72 – sub. 8 ovvero una superficie scoperta di circa m² 1382. Essa è adibita in parte a giardino ed in parte ad area di pertinenza degli edifici che costituiscono l'azienda agricola per le necessità di conduzione della stessa. Pertanto, date queste caratteristiche, di essa in sede di stima si terrà conto in modo non esplicito attraverso l'attribuzione dei coefficienti di ragguglio della superficie commerciale.

Inoltre nella stima dei lotti 1 e 2 si intende ricompresa la modesta superficie di m² 6 costituita dal mappale 1310 che andrà fatta confluire nella superficie di cui all'attuale sub 8 B.C.N.C..

Lotto 3 (Foglio 22 – mappale 1398 – sub. 1) è costituito da un **fabbricato** che formalmente è destinato ad uso celle frigorifero ed uffici in via S. Francesco nel comune di S. Giustina in Colle, in zona rurale. L'accesso all'immobile da via S. Francesco avviene attraverso i mappali 786 e 538 della stessa proprietà ma che non sono oggetto del presente pignoramento.

Il fabbricato è effettivamente stato costruito all'inizio degli anni 2000 ma risulta non completato. Il locale destinato a cella frigo presenta una struttura portante in profili d'acciaio e tamponature in muratura. I locali magazzino ed uffici del piano terra e del primo piano hanno una struttura in muratura.

Composizione: piano terra (H = m 3,00÷4,00) locale cella frigo (circa m² 330), magazzino (circa m² 43), ufficio (circa m² 35), ingresso (circa m² 70) anti wc e wc (circa m² 6); piano primo open space (circa m² 148), anti wc e wc (circa m² 3). Due portici al piano terra ed un



poggiolo al piano primo completano la dotazione.

Finiture

Pavimenti in ceramica negli uffici e in cemento liscio nel locale destinato a cella frigo; serramenti in legno con vetro camera e oscuri in legno; porte in legno. I locali destinati ad ufficio sono tinteggiati al civile.

Impianti

La dotazione comprende impianti elettrico idrico sanitario e di riscaldamento (a gas GPL solo nei locali ad uso uffici).

N.B. – la descrizione dell’immobile “in corso di costruzione” sopra riportata è relativa alle opere come licenziate. Quanto finora realizzato presenta tuttavia delle difformità rispetto a quanto licenziato. La maggiore difformità è costituita dalla presenza di un intero piano, con strutture al grezzo, posto sopra il locale “open space” del piano primo. Altre difformità, minori, riguardano la forometria e la suddivisione interna dei locali.

Confini del mappale

- a Nord con mappale 1312
- a Sud con mappale 870, 872
- a Est con mappale 538, 786
- a Ovest con mappale 110

Lotto 3 (Foglio 22 – mappali 870, 872) è costituito da un **terreno agricolo** nel comune di S. Giustina in Colle di estensione complessiva pari a m² 5.647

Confini del lotto

- a Nord con mappale 1398
- a Sud con mappali 840, 1301
- a Est con mappali 786, 1305
- a Ovest con mappale 110

Lotto 4 (Foglio 17 – mappali 65, 66, 67, 69, 70, 72) è costituito da un **terreno agricolo** nel comune di S. Giorgio delle Pertiche di estensione complessiva pari a m² 8.162

Confini del lotto

- a Nord con mappale 33, 34
- a Sud con fiume Tergola
- a Est con mappale 68, 71
- a Ovest con mappale 62 e fiume Tergola



Lotto 5 (Foglio 18 – mappali 135, 356) è costituito da un **terreno agricolo** nel comune di S. Giorgio delle Pertiche di estensione complessiva pari a m² 20.322.

Confini del lotto

a Nord con mappali 177, 118, 119

a Sud con fiume Tergola

a Est con canale

a Ovest con fiume Tergola

Lotto 6 (Foglio 22 – mappali 72 Sub. 4 – 538 – 1310 - 786) è costituito da: **1) un capannone** ad uso ricovero attrezzi con altezza utile di m 6,30 ed una superficie di circa m² 300. La struttura è costituita da pilastri e travi in c.a., sono presenti due locali adibiti ad un ufficio ed un locale ad uso servizi igienici, pavimento in cemento liscio, con dotazione di impianto elettrico ed idrico sanitario; **2) terreno** che, di fatto, costituisce strada d'ingresso all'azienda florovivaistica di estensione complessiva pari a m² 1.410.

Co riferimento al capannone di cui al punto 1) si fa osservare quanto segue. Sulla base delle risultanze catastali e di quanto licenziato dal Comune, il capannone dovrebbe essere affiancato, sul lato est, da una tettoia della lunghezza di oltre 30 m e larga 5 m. Da quanto risultato in sede di sopralluogo la tettoia è stata demolita e, al suo posto, è stato realizzato un fabbricato di due piani, terra e primo cui si accede da una scala di struttura metallica esterna al fabbricato stesso. Inoltre, sul lato sud del capannone è stato realizzato un ampliamento di cui, nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune, non è stata trovata traccia autorizzativa.

N.B. – il mappale 72 Sub. 4 – accatastato come magazzino – non è più esistente in quanto demolito.

N.B. – il mappale 1310 è un'area urbana di m² 6 (sei)

Confini del lotto

a Nord con mappali 1311

a Sud con mappali 872

a Est con mappali 785

a Ovest con mappali 1398

Lotto 7 (Foglio 22 – mappali 1006 – 309) è costituito da: **1) un fabbricato** in corso di costruzione (capannone) in via S. Francesco, con struttura in pilastri e travi in c.a., altezza utile di m 6,85 ed una superficie di circa m² 1330 di cui risultano da completare la pavimentazione, gli infissi e tutta la parte impiantistica; **2) terreno agricolo** adiacente al capannone di estensione complessiva pari a m² 3.759.

Confini del lotto

a Nord con mappali 643, 696

a Sud con mappali 1365, 1366, 1379



a Est con mappali 1303
a Ovest con mappali 308

Lotto 8 (Foglio 22 – mappali 1301 – 1302 - 668) è costituito da un **terreno agricolo** di estensione complessiva pari a m² 3651. Di questi il solo mappale 1301 ha una superficie significativa pari a m² 3426, gli altri due mappali costituiscono, di fatto, “relitti stradali”.

Confini del mappale 1301
a Nord con mappali 872
a Sud con via S. Stefano
a Est con mappali 1305
a Ovest con mappali 840, 710

3.1. Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell’Agenzia delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

lotto 1 N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 72 | 6 | A/3 | 2 | 7 | 524,20 |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 72 Ente Urbano.

lotto 2 N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 72 | 7 | A/3 | 2 | 7,5 | 561,65 |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 72 Ente Urbano.

lotto 3 N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|----------------------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 1398 | 1 | in corso di costruz. | --- | --- | --- |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 1398 Ente Urbano.



lotto 3

N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|----------------------|--------|------------|-----|------------------------------|----------|----------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 870 | --- | 3.337 | 28,44 | 17,23 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 872 | --- | 2.310 | 19,68 | 11,93 |

lotto 4

N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|------------------------|--------|------------|-----|------------------------------|----------|----------|
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 65 | --- | 1.140 | 3,20 | 2,36 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 66 | --- | 1.802 | 7,58 | 6,05 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 67 | --- | 1.244 | 1,45 | 0,96 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 69 | --- | 958 | 5,37 | 3,96 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 70 | --- | 1.720 | 9,65 | 7,11 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 72 | --- | 1.298 | 7,28 | 5,36 |

lotto 5

N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|------------------------|--------|------------|-----|------------------------------|----------|----------|
| S. Giorgio d. Pertiche | 18 | 135 | --- | 12.000 | 33,65 | 24,79 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 18 | 356 | --- | 8.322 | 23,34 | 17,19 |

lotto 6

N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 538 | --- | D1 | --- | --- | 1.291,14 |
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 72 | 4 | C1 | 1 | 116 | 221,66 |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particelle 538 e 72 Ente Urbano.



lotto 6
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|---------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 786 | --- | 1.410 | 8,90 | 6,55 |

lotto 7
N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|-------------------------|-------------------|--------|------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------------------|----------------|
| S. Giustina in Colle | | 22 | 1006 | 1 2 | in corso di costruz. | --- | --- | --- |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 1006 Ente Urbano.

lotto 7
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|---------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 309 | --- | 3.759 | 35,14 | 21,35 |

lotto 8
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|---------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 1301 | --- | 3.426 | 32,03 | 19,46 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 1302 | --- | 15 | 0,14 | 0,09 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 668 | --- | 210 | 1,96 | 1,19 |



3.2. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, 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

Gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, **non sono corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come sopra descritto in quanto:**

1. l'immobile identificato al Foglio 22 – Particella 72 -Sub. 4. censito come magazzino, non è più esistente. La sua demolizione, come dichiarato dall'esecutata, sarebbe da fare risalire all'anno 2010;
2. tutti gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere catastalmente intestati a --
-- per effetto di compravendita in data 6-11-2020, con atto Luigi Ligori notaio in Vigevano (PV).

3.3. Regolarità del censimento catastale degli immobili

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:

lotto 1

N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 72 | 6 | A/3 | 2 | 7 | 524,20 |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 72 Ente Urbano.

lotto 2

N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 72 | 7 | A/3 | 2 | 7,5 | 561,65 |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 72 Ente Urbano.

lotto 3

N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|----------------------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 1398 | 1 | in corso di costruz. | --- | --- | --- |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 1398 Ente Urbano.



lotto 3

N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|----------------------|--------|------------|-----|------------------------------|----------|----------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 870 | --- | 3.337 | 28,44 | 17,23 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 872 | --- | 2.310 | 19,68 | 11,93 |

lotto 4

N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|------------------------|--------|------------|-----|------------------------------|----------|----------|
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 65 | --- | 1.140 | 3,20 | 2,36 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 66 | --- | 1.802 | 7,58 | 6,05 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 67 | --- | 1.244 | 1,45 | 0,96 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 69 | --- | 958 | 5,37 | 3,96 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 70 | --- | 1.720 | 9,65 | 7,11 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 72 | --- | 1.298 | 7,28 | 5,36 |

lotto 5

N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|------------------------|--------|------------|-----|------------------------------|----------|----------|
| S. Giorgio d. Pertiche | 18 | 135 | --- | 12.000 | 33,65 | 24,79 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 18 | 356 | --- | 8.322 | 23,34 | 17,19 |

lotto 6

N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------------------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 538 | --- | D1 | --- | --- | 1.291,14 |
| S. Giustina in Colle | --- | 22 | 72 | 4 | C1 | 1 | 116 | 221,66 |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particelle 538 e 72 Ente Urbano.



lotto 6
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superfici e (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|-------------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 786 | --- | 1.410 | 8,90 | 6,55 |

lotto 7
N.C.E.U.

| Comune | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (vani/m ²) | Rendita (€) |
|-------------------------|-------------------|--------|------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------------------|----------------|
| S. Giustina in Colle | | 22 | 1006 | 1 2 | in corso di costruz. | --- | --- | --- |

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 22 - Particella 1006 Ente Urbano.

lotto 7
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superfici e (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|-------------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 309 | --- | 3.759 | 35,14 | 21,35 |

lotto 8
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superfici e (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|-------------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 1301 | --- | 3.426 | 32,03 | 19,46 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 1302 | --- | 15 | 0,14 | 0,09 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 668 | --- | 210 | 1,96 | 1,19 |

3.4. Quota di pertinenza dell'esecutato

N.B. Quanto di seguito riportato è estratto dalla relazione notarile agli atti. Si segnala tuttavia che, successivamente all'iscrizione del pignoramento ed alla stesura della relazione notarile, gli immobili sono stati ceduti a



Lotto 1 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 72 Sub. 6 (appartamento)** oggetto di pignoramento, è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25727/14982 da potere di _____ ;
- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25725/14980 da potere di _____ .

Lotto 2 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 72 Sub. 7 (appartamento)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25727/14982 da potere di _____ ;
- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25725/14980 da potere di _____ .

Lotto 3 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 1398 Sub. 1 (in corso di costruzione)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25727/14982 da potere di _____ ;
- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25725/14980 da potere di _____ .

Lotto 3 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 870, 872 (terreno agricolo)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ ; per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25727/14982 da potere di _____
- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25725/14980 da potere di _____

Lotto 4 - immobile di cui al **Foglio 17 Particella 65, 66, 67, 69, 70, 72 (terreno agricolo)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- per acquisto fattone con atto del 14-05-2001 notaio Roberto Paone rep. 43341 trascritto il 18-05-2001 nn. 19095/12779 da potere di _____

Lotto 5 - immobile di cui al **Foglio 18 Particella 135. 356 (terreno agricolo)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282



- trascritto il 2-07-2010 nn. 25727/14982 da potere di _____ ;
- in parte per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25725/14980 da potere di _____

Lotto 6 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 538 (capannone)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- per atto di compravendita del 17-05-1995 notaio Roberto Paone rep. 15432 trascritto il 23-05-1995 nn. 12765/8397 .

Lotto 6 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 786 (terreno agricolo)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- per atto di compravendita del 10-05-1995 notaio Roberto Paone trascritto il 26-05-1995 nn. 13155/8656;
- per atto di divisione del 21-12-1995 rep. 17636 notaio Roberto Paone trascritto il 28-12-1995 nn. 31334/21024.

Lotto 7 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 1006 (in corso di costruzione)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- per atto di fusione per incorporazione notaio Giorgio Gottardo rep. 63363 trascritto il 22-11-2018 nn. 45596/28765;

Lotto 7 - immobile di cui al **Foglio 22 Particella 309 (terreno agricolo)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- per atto di compravendita del 28-07-1995 notaio Roberto Paone rep. 16177 trascritto il 2-08-1995 nn. 19810/13168;

Lotto 8 - immobili di cui al **Foglio 22 Particella 668,1301,1302 (terreno agricolo)** oggetto di pignoramento è di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e ad essa pervenuto:

- per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25725/14980.

3.5. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.



3.6. Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata

L'accesso agli atti presso il comune in data 22-01-2021 ha permesso di verificare che:

- l'immobile oggetto di esecuzione corrispondente al **lotto 1** (appartamento P.T.) appare conforme a quanto licenziato alla luce dei seguenti documenti, seppur presente una modesta difformità nella geometria del portico che, tuttavia, a parere dello scrivente, non costituisce abuso in quanto il volume licenziato è maggiore del costruito. I documenti abilitativi sono i seguenti:
 - Permesso di costruire n. 59 del 9-06-2011
 - Permesso di costruire n. 8 del 2-02-2015 – Rinnovo termini Permesso di Costruire n. 59/2011. Non risultano domande di abitabilità.

- l'immobile oggetto di esecuzione **lotto 2** (appartamento P I) appare non conforme a quanto licenziato per la presenza di un vano sottotetto non descritto nel progetto approvato. È tuttavia opinione dello scrivente che tale modesta non conformità sia sanabile (art. 36 D.P.R. 380/2001) con il pagamento di una sanzione e conseguente aggiornamento del progetto ed adeguamento dei documenti catastali. Per la sanatoria stimo un ammontare di circa 3.000,00 Euro comprese le spese tecniche. I documenti abilitativi sono i seguenti:
 - Permesso di costruire n. 59 del 9-06-2011
 - Permesso di costruire n. 8 del 2-02-2015 – Rinnovo termini Permesso di Costruire n. 59/2011. Non risultano domande di abitabilità.

- l'edificio oggetto di esecuzione **lotto 3 non è conforme** a quanto licenziato alla luce dei seguenti documenti:
 - Concessione edilizia n. 15 del 5-03-1999. Non risultano mai presentate la dichiarazione di fine lavori e la domanda di agibilità. La maggiore difformità è costituita dalla presenza di un intero piano, con strutture al grezzo, posto sopra il locale "open space" del piano primo. Altre difformità, minori, riguardano la fometria e la suddivisione interna dei locali.

N.B.: constatata la decadenza della Concessione edilizia e preso atto dell'incompletezza dell'immobile, seppur nella sua non conformità a quanto licenziato, la successiva stima sarà fondata sul seguente criterio. Alla stima del valore delle opere effettivamente realizzate (pari alla consistenza effettivamente licenziata) saranno sottratte le spese presunte da sostenere per l'adeguamento dell'immobile all'originario progetto.

N.B.: l'immobile censito come Fg. 22 – Mapp. 74 – Sub. 4 (magazzino) non è più esistente in quanto demolito. Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato possibile rintracciare né il titolo abilitativo relativo alla sua costruzione, né il titolo abilitativo che ne ha autorizzato l'abbattimento. Tuttavia, nel corso della ricerca è emerso un progetto di variante in sanatoria (permesso n. 56/2011) che contiene degli elaborati grafici in cui è presente l'immobile come "*fabbricato esistente adibito ad autorimessa e ripostiglio*". Sarà necessario sanare la posizione sia verso il Comune che il catasto per formalizzare



l'alienazione del suddetto fabbricato.

- l'edificio oggetto di esecuzione **lotto 6** è stato autorizzato alla luce dei seguenti documenti:

- Concessione edilizia n. 115 del 10-12-1982
- Agibilità n. 115/82 del 24-07-1982
- Richiesta di concessione in sanatoria del 30-03-1995 prot. 2873/95.

Tuttavia si osserva e segnala quanto segue. La concessione in sanatoria non è ancora stata formalizzata in quanto non risulta agli atti del comune la presentazione dell'avvenuto accatastamento. La sanatoria riguarda l'avancorpo (uffici) e la tettoia che affianca il capannone. Si ribadisce peraltro che, nel corso del sopralluogo, si è accertato che la tettoia è stata demolita per fare posto ad una appendice, su due piani, al capannone stesso. Inoltre, sul lato sud del capannone è stato realizzato un ampliamento. Queste ultime modifiche non risultano essere mai state autorizzate. Pertanto nella stima saranno decurtati i costi stimati per la demolizione.

- l'edificio oggetto di esecuzione **lotto 7**: è stato autorizzato alla luce dei seguenti documenti:

- Concessione edilizia n. 59 del 14-04-2003. Tuttavia la costruzione non risulta ancora terminata e risulta correttamente censita come fabbricato in corso di costruzione.

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

| | | |
|----------------|-----------------------------|--|
| LOTTO 1 | S. GIUSTINA IN COLLE | Fg. 22, Part. 72 – Sub. 6 – Appartamento P.T. |
|----------------|-----------------------------|--|

Superfici:

| | | |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| - abitazione | m^2 | $165,59 \times 1,0 = 165,59$ |
| - portico | m^2 | $18,10 \times 0,35 = 6,34$ |
| TOTALE | m^2 | 171,93 |

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,8 e 0,9 Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 1.300,00.

Pertanto ed in sintesi risulta:

| | | |
|--|---------------------|---|
| - superficie commerciale | m^2 | $171,93 \times 0,8 \times 0,9 = 123,79$ |
| - prezzo unitario a nuovo | Euro/m ² | 1.300,00 |
| - valore dell'immobile | Euro | 160.927,00 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro | 24.139,05 |
| - riduzione per locazione (5%) | Euro | <u>6.839,40</u> |
| | Euro | 129.948,55 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro | 130.000,00 |



LOTTO 2 S. GIUSTINA IN COLLE Fg. 22, Part. 72 – Sub. 7 – Appartamento P.T.

Superfici:

- abitazione $m^2 189,40 \times 1,0 = 189,40$ - terrazza $m^2 11,56 \times 0,25 = 2,89$ **TOTALE** m^2 **192,29**

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da “Astalegale”, considerata l’età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,8 e 0,9 Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 1.300,00.

Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale $m^2 192,29 \times 0,8 \times 0,9 = 138,45$ - prezzo unitario a nuovo Euro/m² 1.300,00

- valore dell’immobile Euro 179.985,00

- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) Euro 26.997,75

- riduzione per locazione (5%) Euro 7.649,36

Euro 145.337,89

Valore commerciale stimato arrotondato Euro 145.000,00

N.B. la stima dei lotti 1 e 2 comprende come Bene Comune Non Censibile le superfici di cui ai mappali Fg. 22, Part. 72 Sub. 4 - (edificio non più esistente in quanto demolito) e Fg. 22, Part. 1310 (area urbana). Questi ultimi andranno fatti confluire nell’attuale sub. 8 (BCNC) del mappale 72.

LOTTO 3 S. GIUSTINA IN COLLE Fg. 22, Part. 1398 – In coso di costruzione

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da “Astalegale” si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 500,00 per il capannone e di Euro/m² 900,00 per gli uffici.

- capannone $m^2 351,90 \times 1 = 351,90$ - portico $m^2 90,44 \times 0,30 = 27,13$ - superficie commerciale m^2 379,03- prezzo unitario a nuovo Euro/m² 500,00

- valore dell’immobile Euro 189.515,00

- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) Euro 28.427,25

- riduzione per locazione (5%) Euro 8.054,39

Euro 153.033,36

Valore commerciale stimato arrotondato Euro 153.000,00

| | |
|--|---|
| - uffici | m ² 396,50 x 1 = 396,50 |
| - portico | m ² 19,53 x 0,30 = 5,86 |
| - terrazza | m ² <u>19,53 x 0,25 = 4,88</u> |
| - superficie commerciale | m ² 407,24 |
| - prezzo unitario a nuovo | Euro/m ² 900,00 |
| - valore dell'immobile | Euro 366.516,00 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro 54.977,40 |
| - riduzione per locazione (5%) | <u>Euro 15.576,93</u> |
| | Euro 295.961,67 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro 296.000,00 |

Stima costo per demolizioni opere abusive (rif. prezziario Regione Veneto), adeguamenti strutture comprese le spese tecniche **Euro 100.000,00**

Valore commerciale stimato arrotondato (153.000+296.000-100.000)
Euro 349.000,00

LOTTO 3 S. GIUSTINA IN COLLE Fg. 22, Part. 870 e 872 – Terreno agricolo

Si tratta di terreno per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU. I mappali hanno destinazione agricola e sommano complessivamente m² 5.647 con valore unitario (valore agricolo medio) di Euro/m² 6,10. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

| | |
|--|------------------------------|
| - valore degli immobili | Euro 5647 x 6,10 = 34.446,70 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro 5.167,01 |
| - riduzione per locazione (5%) | <u>Euro 1.463,98</u> |
| | Euro 27.815,71 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro 28.000,00 |

LOTTO 4 S. GIORGIO D. PERTICHE Fg. 17, Part. 65, 66, 67, 69, 70, 72 – Terreno agricolo

Si tratta di terreno per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU. I mappali hanno destinazione agricola e sommano complessivamente m² 6918 con valore unitario (valore agricolo medio) di Euro/m² 4,40 e m²1244 con valore unitario (valore agricolo medio) di Euro/m² 1,35. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| - valore degli immobili | Euro 6918 x 4,40 = 30.439,20 |
| | <u>Euro 1244 x 1,35 = 1.679,40</u> |



| | | |
|--|-------------|------------------|
| | | 32.118,60 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro | 4.817,79 |
| - riduzione per locazione (5%) | Euro | 1.365,04 |
| | Euro | 25.935,77 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro | 26.000,00 |

LOTTO 5 S. GIORGIO D. PERTICHE Fig. 18, Part. 135 e 356 – Terreno agricolo

Si tratta di terreno per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU. I mappali hanno destinazione agricola e sommano complessivamente m² 20.322 con valore unitario (valore agricolo medio) di Euro/m² 4,40. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

| | | |
|--|-------------|--------------------------|
| - valore degli immobili | Euro | 20322 x 4,40 = 89.416,80 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro | 13.412,52 |
| - riduzione per locazione (5%) | Euro | 3.800,21 |
| | Euro | 72.204,07 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro | 72.000,00 |

LOTTO 6 S. GIUSTINA IN COLLE Fig. 22, Part. 538 - Capannone

| | | |
|-----------------|----------------|---------------------|
| Superfici: | | |
| - capannone | m ² | 300,00 x 1 = 300,00 |
| - area scoperta | m ² | 1000 x 0,05 = 50,00 |
| TOTALE | m ² | 351,00 |

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,65 e 0,9 per capannone e 0,75 e 0,9 per uffici; si stima un prezzo di mercato a nuovo m² 500,00 per il capannone e di Euro/m² 900,00 per gli uffici.

Pertanto ed in sintesi risulta:

| | | |
|--|---------------------|------------------------------|
| - superficie commerciale | m ² | 350,00 x 0,65 x 0,9 = 204,75 |
| - prezzo unitario a nuovo | Euro/m ² | 500,00 |
| - valore dell'immobile | Euro | 102.375,00 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro | 15.356,25 |
| - riduzione per locazione (5%) | Euro | 4.350,94 |
| | Euro | 82.667,81 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro | 83.000,00 |

| | | |
|----------|----------------|-------------------|
| - uffici | m ² | 26,73 x 1 = 26,73 |
| TOTALE | m ² | 26,73 |



| | |
|--|--|
| - superficie commerciale | $m^2 26,73 \times 0,75 \times 0,9 = 18,04$ |
| - prezzo unitario a nuovo | Euro/m ² 900,00 |
| - valore dell'immobile | Euro 16.236,00 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro 2.435,40 |
| - riduzione per locazione (5%) | <u>Euro 690,03</u> |
| | Euro 13.110,57 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro 13.000,00 |

Stima costo per demolizioni opere abusive (rif. prezziario Regione Veneto),
adeguamenti strutture comprese le spese tecniche Euro 40.000,00

Valore commerciale stimato arrotondato (83.000+13.000-40.000)
Euro 56.000,00

LOTTO 6 S. GIUSTINA IN COLLE Fg. 22, Part. 786 – Terreno agricolo

Si tratta di terreno (privo di potenzialità edificatoria) per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU.

Il mappale ha destinazione agricola ed una consistenza di m² 1.410 con valore unitario (valore agricolo medio) di Euro/m² 6,10. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

| | |
|--|------------------------------|
| - valore degli immobili | Euro 1.410 x 6,10 = 8.601,00 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro 1.290,15 |
| - riduzione per locazione (5%) | <u>Euro 365,54</u> |
| | Euro 6.945,31 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro 7.000,00 |

LOTTO 7 S. GIUSTINA IN COLLE Fg. 22, Part. 1006 – In caso di costruzione

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 500,00 .

| | |
|--|--|
| - capannone | $m^2 1.330,00 \times 1 = 1.330,00$ |
| - area scoperta | <u>$m^2 997,00 \times 0,05 = 49,50$</u> |
| - superficie commerciale | $m^2 1.379,50$ |
| - prezzo unitario a nuovo | Euro/m ² 500,00 |
| - valore dell'immobile | Euro 689.750,00 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | <u>Euro 103.462,50</u> |
| | Euro 586.287,50 |



Valore commerciale stimato arrotondato **Euro 586.000,00**

Si stima un'incidenza delle opere da completare pari al 38% del valore.

A detrarre (38% di 586.000) Euro 222.680,00.

Valore commerciale stimato arrotondato **Euro 363.000,00**

LOTTO 7 S. GIUSTINA IN COLLE Fg. 22, Part. 309 – Terreno agricolo

Si tratta di terreno per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU.

Il mappale ha destinazione agricola ed una consistenza di m² 3.759 con valore unitario (valore agricolo medio) di Euro/m² 6,50 Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

| | |
|--|-------------------------------|
| - valore degli immobili | Euro 3.759 x 6,50 = 24.433,50 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | <u>Euro 3.665,03</u> |
| | Euro 20.768,47 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro 21.000,00 |

LOTTO 8 S. GIUSTINA IN COLLE Fg. 22, Part. 668,1301,1302 – Terreno agricolo

Si tratta di terreno per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU.

I mappali hanno destinazione agricola ed una consistenza complessiva di m² 3.651 con valore unitario (valore agricolo medio) di Euro/m² 6,50 .Tuttavia si osserva che i mappali 668 e 1302 sono di fatto dei "relitti stradali" e che il solo mappale 1301 (che da solo ha una consistenza di m² 3.426) ha un valore di mercato in ragione di consistenza, forma e posizione. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

| | |
|--|-------------------------------|
| - valore degli immobili | Euro 3.426 x 6,50 = 22.269,00 |
| - mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) | Euro 3.340,35 |
| - riduzione per locazione (5%) | <u>Euro 946,43</u> |
| | Euro 17.982,22 |
| Valore commerciale stimato arrotondato | Euro 18.000,00 |



QUADRO RIEPILOGATIVO

| Lotto | Catasto | Comune | Dati catastali | Tipologia | Stima valore | Totale per lotto |
|-------|----------|---------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------|------------------|
| 1 * | N.C.E.U. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 72 - Sub. 6 | A3 | € 130.000,00 | € 130.000,00 |
| 2 * | N.C.E.U. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 72 - Sub. 7 | A3 | € 145.000,00 | € 145.000,00 |
| 3 | N.C.E.U. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 1398 - Sub. 1 | F3 | € 349.000,00 | € 377.000,00 |
| | N.C.T. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 870 | T | € 28.000,00 | |
| | N.C.T. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 872 | T | | |
| 4 | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 17 - Mappale 65 | T | € 26.000,00 | € 26.000,00 |
| | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 17 - Mappale 66 | T | | |
| | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 17 - Mappale 67 | T | | |
| | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 17 - Mappale 69 | T | | |
| | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 17 - Mappale 70 | T | | |
| | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 17 - Mappale 72 | T | | |
| 5 | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 18 - Mappale 135 | T | € 72.000,00 | € 72.000,00 |
| | N.C.T. | S. Giorgio delle Pertiche | Foglio 18 - Mappale 356 | T | | |
| 6 | N.C.E.U. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 538 | D1 | € 56.000,00 | € 63.000,00 |
| | N.C.T. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 786 | T | € 7.000,00 | |
| 7 ** | N.C.E.U. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 1006 – Subb. 1, 2 | F3 | € 363.000,00 | € 384.000,00 |
| | N.C.T. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 309 | T | € 21.000,00 | |
| 8 | N.C.T. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 1301 | T | € 18.000,00 | € 18.000,00 |
| | N.C.T. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 1302 | T | | |
| | N.C.T. | S. Giustina in Colle | Foglio 22 - Mappale 668 | T | | |

* Comprendono la proprietà indivisa di: Foglio 22 – mappale 72 -Sub. 8 (attuale B.C.N.C.) e Foglio 22 – Mappale 1310 (mappale area urbana di consistenza m² 6).

** Beni non oggetto di contratto d'affitto di ramo d'azienda agricola ultranovennale.

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento vi sono terreni dei quali si allega C.D.U. e censiti come segue:

lotto 3
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superfici e (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|-------------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 870 | --- | 3.337 | 28,44 | 17,23 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 872 | --- | 2.310 | 19,68 | 11,93 |



lotto 4
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|---------------------------|--------|------------|-----|---------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 65 | --- | 1.140 | 3,20 | 2,36 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 66 | --- | 1.802 | 7,58 | 6,05 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 67 | --- | 1.244 | 1,45 | 0,96 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 69 | --- | 958 | 5,37 | 3,96 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 70 | --- | 1.720 | 9,65 | 7,11 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 17 | 72 | --- | 1.298 | 7,28 | 5,36 |

lotto 5
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|---------------------------|--------|------------|-----|---------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giorgio d. Pertiche | 18 | 135 | --- | 12.000 | 33,65 | 24,79 |
| S. Giorgio d. Pertiche | 18 | 356 | --- | 8.322 | 23,34 | 17,19 |

lotto 6
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|---------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 786 | --- | 1.410 | 8,90 | 6,55 |

lotto 7
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superficie (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|---------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 309 | --- | 3.759 | 35,14 | 21,35 |



lotto 8
N.C.T.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Superfici e (m ²) | R.D. (€) | R.A. (€) |
|-------------------------|--------|------------|-----|-------------------------------------|-------------|-------------|
| S. Giustina in Colle | 22 | 1301 | --- | 3.426 | 32,03 | 19,46 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 1302 | --- | 15 | 0,14 | 0,09 |
| S. Giustina in Colle | 22 | 668 | --- | 210 | 1,96 | 1,19 |

6. Identificazione delle formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati

Come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositato presso il Tribunale in data 3 aprile 2020 (Es. Imm 27/2020) a tutto il 5 marzo 2020 risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società esecutata

- in parte per 1/2 p.lle 135 e 356 fg. 18, p.lla 1398 sub 1 fg. 22, p.lla 72 sub. 6 e 7 fg. 22, 870 e 872 fg. 22 per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25727/14982 da potere di _____ ;
- in parte per 1/2 p.lle 135 e 356 fg. 18, p.lla 1398 sub 1 fg. 22, p.lla 72 sub. 6 e 7 fg. 22, 870 e 872 fg. 22 per atto di compravendita del 30-06-2010 notaio Roberto Paone rep. 82282 trascritto il 2-07-2010 nn. 25725/14980 da potere di _____
- in parte (all'epoca la società denominata _____) quota 1/1 delle p.lle 65, 66, 67, 69, 70, 72 fg.17 per acquisto fattone con atto del 14-05-2001 notaio Roberto Paone rep. 43341 trascritto il 18-05-2001 nn. 19095/12779 da potere di _____

Nella relazione notarile si segnala inoltre locazione ultranovennale 2-10-2018 notaio Laura Zazzari rep.15462 trascritta il 4- 10-2018 nn. 38205/24135 a favore di _____ a carico di _____

Per le integrazioni relative alla provenienza degli ulteriori beni immobili colpiti dalla presente esecuzione immobiliare, al solo scopo di evitare errori nella trascrittura data la copiosità del documento di cui appare difficile fare una sintesi, si rimanda all'originale Certificato notarile (Es. Imm 179/2020) depositato presso il Tribunale in data 5 novembre 2020 (agli atti).

Inoltre: **RR II Padova** -

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. 36670

R.G. 9436

Atto ipoteca volontaria



Data 4-07-2006
A favore Banca Popolare di Vicenza
Contro
Gravante su p.lle 538, 786, 667, 668, 309

R.P. 25355

R.G. 5773

Atto ipoteca volontaria
Data 10-06-2008
A favore Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo
Contro
Gravante su p.lle 1006 subb.1, 2

R.P. 25729

R.G. 5990

Atto ipoteca volontaria
Data 2-07-2010
A favore Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo
Contro
Gravante su p.lle 1006 subb. 1, 2

R.P. 30397

R.G. 7092

Atto ipoteca volontaria
Data 30-07-2010
A favore Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni
Contro
Gravante su p.lle 667, 668, 786, 309 e 538

R.P. 25731



R.G. 5992

Atto ipoteca volontaria
Data 30-06-2010
A favore Banca Popolare Friuladria Spa
Contro

Gravante su p.lle 135, 356, 72 sub 2 e 3, 65, 66, 67, 69, 70, 72

R.P. 36965**R.G. 5754**

Atto ipoteca volontaria
Data 4-12-2013
A favore Banca Popolare Friuladria Spa
Contro debitore ipotecario

R.P. 3410**R.G. 2317**

Atto pignoramento
Data 3-01-2020
A favore Crédit Agricole Friuladria SPA
Contro

R.P. 19249**R.G. 29597**

Atto pignoramento
Data 8-09-2020
A favore Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo
Contro

Gravante su tutti gli immobili in oggetto



Dal 11 settembre 2020 al 22 febbraio 2021 presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

7. Verifica dell’esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell’acquirente

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati.

Si segnala tuttavia una servitù di passaggio di cui si è tenuto conto nell’attribuire il valore dei coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale degli immobili di cui al mappale 72. Essa consente a terzi, il transito attraverso l’accesso carraio di via Santo Stefano del Mappale 72 del Fg. 22 allo scopo di raggiungere un terreno agricolo.

Si segnala inoltre quanto segue. Il mappale 1006 (capannone in corso di costruzione) è accessibile da via S. Stefano attraverso una capezzagna. Su di essa, nel momento del frazionamento del mappale che ha originato il 1006, si sarebbe dovuta accendere una servitù di passaggio per consentirne l’accesso ai sensi degli art. 1054 e 1062 C. C.. Non sono stati rintracciati documenti che attestino l’esplicita accensione di detta servitù.

Allegati:

- Visure catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa
- N. 3 CDU
- N. 2 APE
- Contratto d’affitto ramo d’azienda agricola
- Integrazione d’affitto ramo d’azienda agricola
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo

