

## TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G.E. dott.ssa M.A. MAIOLINO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

**791/2017**

PROMOSSA DA ..... **BPER BANCA S.p.A.**

CONTRO ..... [REDACTED]

PROCURATORE ..... **Avv.to Andrea Sabbion**

CUSTODE ..... **Avv.to Edoardo Palombi**

C.T.U. .... **dottor Lorenzo Benvenuti**

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE PERITALE

\*\*\*\*\*

#### **Oggetto**

Esecuzione Immobiliare n. 791/2017 promossa da **Bper Banca S.p.A.** con sede in Modena, Via San Carlo, n. 8/20 (c.f. / P.IVA: 01153230360), difesa dall'avvocato Andrea Sabbion con studio in Padova, piazza Garibaldi n. 8 (pec andrea.sabbion@ordineavvocatipadova.it) – contro [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED]

\* \* \*

#### **Incarico, giuramento e quesito**

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott.ssa Maiolino, veniva incaricato in data 14.05.2018, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al quesito riportato nel verbale di giuramento che qui si omette per brevità.

\* \* \*

### **Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

A completamento della documentazione si allegano le visure catastali, le planimetrie catastali degli immobili urbani, gli esiti dell'indagine edilizia e l'atto di provenienza.

\* \* \*

### **Costituzione dei lotti di vendita**

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita gli immobili, colpiti per la piena e intera proprietà, sono così individuati:

- **C.F., Comune di Padova (PD), Foglio 72, mapp. 236, sub 9 (cat. A3) e sub 45 (cat. C6), via Confalonieri n. 15/B;**
- **C.T., Comune di Viganza (PD), Foglio 26, mappali 650 e 651.**

Analizzata la composizione e la natura del bene immobile oggetto di pignoramento, il CTU propone **la costituzione di due lotti.**

\* \* \*

### **Indagini svolte**

In giorni diversi il sottoscritto ha compiuto:

- ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- ricerche presso il settore edilizia privata del Comune di Padova (PD) e il settore Urbanistica del Comune di Viganza;
- indagini in Padova e Viganza (PD) per individuare il bene pignorato e, quindi, accertarne l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche;
- ricerche di mercato in loco e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO 1

### Abitazione con garage

\*\*\*\*\*

#### DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

\*\*\*

#### PROPRIETARI DELLA QUOTA VENDUTA

[REDACTED]

Quota 1/1 P.

\*\*\*

#### UBICAZIONE E QUALITÀ

Comune di Padova (PD), via Confalonieri, 15/B.

Abitazione con garage.

\*\*\*

#### DESCRIZIONE

L'immobile si trova nella zona est di Padova, in prossimità di via Pescarotto, all'interno del complesso residenziale composto da tre fabbricati condominiali denominati "Quercia A", "Quercia B", "Quercia C", e più precisamente è ubicato nel condominio "Quercia A".

Il condominio in esame, risalente a inizio anni '70, si sviluppa su 4 piani (terra, 1°, 2° e 3°) e dispone di due accessi, pedonale e carraio diretti da via Confalonieri. Il piano terra è a quota leggermente inferiore a quella del piano stradale (si veda la sezione del condominio).

Le strutture portanti verticali del condominio sono costituite da pilastri in c.a. e pareti in muratura, quelle orizzontali da solai in laterocemento, le pareti esterne sono intonacate. Lo stato di conservazione è scadente.

L'appartamento pignorato, contraddistinto dal subalterno catastale 9, è ubicato al primo piano con affacci sul lato sud e sul lato ovest. Il garage, contraddistinto dal subalterno catastale 45, è ubicato al piano terra, in

prossimità dello spigolo nord-ovest, con entrata dal lato nord.

L'area scoperta di pertinenza condominiale è delimitata da recinzione di ferro su tutti i lati.

### Composizione

L'appartamento si compone di un ingresso di ridotte dimensioni con piccolo ripostiglio, vano cucina/pranzo, bagno, due stanze da letto. Dalla cucina/pranzo si accede a un poggiolo (lato sud).

La superficie linda è pari a 47 m<sup>2</sup>, escluso il poggiolo di circa 4 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 2,7 m.

### Rifiniture

La qualità delle rifiniture è popolare. L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria e verifiche sugli impianti.

Il pavimento è in mattonelle monocottura in tutta l'abitazione.

Le pareti del bagno e la parete della zona cucina sono rivestite da piastrelle.

I serramenti interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno *douglas*, privi di vetrocamera, con oscuranti avvolgibili di plastica.

Il poggiolo presenta parapetto in ferro smaltato e pavimento in piastrelle.

Il riscaldamento è centralizzato con alimentazione a gas metano e comune per i tre edifici del complesso "Quercia"; i diffusori sono costituiti da termosifoni in metallo. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico ad accumulo.

\*\*\*

### DESCRIZIONE CATASTALE

C.F. Padova (PD) – Intestatari: (1/1 P).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
72	236	9	A/3	5	4 vani	1	47 m <sup>2</sup> 49 m <sup>2</sup>	599,09
72	236	45	C/6	4	9 m <sup>2</sup>	T	11 m <sup>2</sup>	25,56

Eretto su mappale 236 del foglio 72 CT di Padova, ente urbano, di 1.115 m<sup>2</sup>.

\*\*\*

### VARIAZIONI CATASTALI

La particella CT 236 ha subito variazione per Tipo Mappale in data

08.06.2005 n. 156147.1/2005 prot. PD0156147 e variazione d'ufficio in data 12.10.2004 n. 2935.1/2004 prot. PD0234836 per collegamento N.C.E.U. busta 45704 – IST 233945.04.

La particella CF **236 sub 9 e sub 45**, deriva per allineamento mappe del 05.01.2015 dalla particella 395 sub 11/17 di pari foglio e consistenza. Sostanzialmente invariata dall'impianto meccanografico del 1987, si cita la variazione in data 18.10.2005 n. 54664.1/2005 prot. PD0257799 per ampliamento del B.C.N.C.

\*\*\*

## **CONFINI**

Da nord in senso orario. Condominio: mappali 69, 600, 353, 262, 68, 67 (tutti del foglio 72). Appartamento: sub 8; vano scala comune; sub 10, vuoto; vuoto. Autorimessa: vuoto sub 46, sub 44, vuoto.

\*\*\*

## **PROVENIENZA**

██████████ acquista il sub 9 (appartamento) con atto di compravendita Notaio Carlo Doardo in data 28.04.2006 (Rep. 17086/2176), trascritto a Padova in data 28.04.2006 ai nn. 23605/12903, da ██████████

██████████ acquista il sub 9 (appartamento) con atto di compravendita Notaio Carlo Doardo in data 03.02.2006 (Rep. 16785/2027), trascritto a Padova in data 10.02.2006 ai nn. 7738/4320, da ██████████

██████████ acquista il sub 9 (appartamento) con atto di compravendita Notaio Maria Luisa Semi in data 26.07.1974 (Rep. 19.620), trascritto a Padova in data 05.08.1974 ai nn. 12474/10076, da ██████████

██████████ acquista il sub 45 (autorimessa) con atto di compravendita Notaio Carlo Doardo in data 28.04.2006 (Rep. 17086/2176), trascritto a Padova in data 28.04.2006 ai nn. 23604/12902, da ██████████

██████████ omissis acquista il sub 45 (autorimessa) con atto di

compravendita Notaio La Rosa Salvatore in data 02.06.1997 (Rep. 61539),  
trascritto a Padova in data 25.06.1997 ai nn. 17135/12008, da  
[REDACTED]

\* \* \*

#### **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI**

Nessuno.

\* \* \*

**Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova**

**Servizio Pubblicità Immobiliare**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 45061 R.G. e 29021 R.P. del 22.11.2017**

a favore: **BPER Banca S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 23.10.2017, n.  
rep. 7638 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova.

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 45, natura C6;
- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 9, natura A3;

Comune di Vigonza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 1015 di 7.147 mq;
- C.T., Foglio 26, mapp. 1016 di 180 mq;
- C.T., Foglio 26, mapp. 651 di 88 mq;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**nn. 23839 R.G. e 4132 R.P. del 28.07.2015**

a favore: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di  
Treviso Repertorio 5842/2015 del 16/07/2015.

somma capitale: 375.000,00 euro

somma iscritta: 375.000,00 euro

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 45, natura C6;
- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 9, natura A3;

Comune di Viganza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 650 di 7.327 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 26, mapp. 651 di 88 m<sup>2</sup>;

Comune di Pianiga (VE):

- C.F., Foglio 5, mapp. 1324 sub 11 C6;
- C.F., Foglio 5, mapp. 1324 sub 23 A2 piano 1-2;

\* \* \*

**nn. 22780 R.G. e 3529 R.P. del 28.07.2014**

a favore: **Banca Popolare di Ravenna S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Ravenna Repertorio 1255/2014 del 14/07/2014.

somma capitale: 124.315,70 euro

somma iscritta: 150.000,00 euro

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 45, natura C6;
- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 9, natura A3;

Comune di Viganza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 650;
- C.T., Foglio 26, mapp. 651;

\* \* \*

**nn. 21580 R.G. e 3320 R.P. del 17.07.2014**

a favore: **Banca Popolare di Ravenna S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Ravenna Repertorio 1246/2014 del 14/07/2014.

somma capitale: 56.823,35 euro

somma iscritta: 80.000,00 euro

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 24A, mapp. 1057 sub 45, natura C6;
- C.F., Foglio 24A, mapp. 1057 sub 9, natura A3;

Comune di Vigonza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 650;
- C.T., Foglio 26, mapp. 651;

\*\*\*

**nn. 23606 R.G. e 5974 R.P. del 04.05.2006**

a favore: **Banca Antonveneta S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario notaio Carlo Doardo, Repertorio 17087/2177 del 28.04.2006.

somma capitale: 89.000,00 euro

somma iscritta: 178.000,00 euro

durata: 10 anni

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 24A, mapp. 1057 sub 9, natura A3;

\*\*\*

*L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 27.08.2018.*

\*\*\*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

I documenti amministrativi relativi al fabbricato “Condominio Quercia A” o all’intero complesso, sono:

1. Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Padova in data 05.03.1971 n. 203;
2. Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Padova in data 18.04.1972 reg. n.

267 prot. n. 16636 e successiva variante;

3. Domande di condono edilizio per abusi effettuati sugli immobili (realizzazione speculare al progetto del piano terra), in data 30.09.1986 n. 20152/63311 e in data 28.02.1995 prot. n. 1364 per le quali il Comune non ha mai emesso provvedimenti in sanatoria ma si ritengono approvate mediante silenzio assenso (come da attestazioni rilasciate rispettivamente in data 23.12.1997 e in data 23.11.1998);
4. PerMESSO di Costruire in sanatoria (legge n. 326/2003) per opere realizzate in difformità all'originaria licenza edilizia nel "Condominio Quercia A" e per l'ampliamento della centrale termica comune situata al piano terra del "Condominio Quercia A" prot. n. 7835/2004 del 07.12.2004.

L'abitabilità si ritiene conseguita per silenzio assenso.

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima è conforme a quanto concesso e alla planimetria catastale depositata.

\* \* \*

### **OCCUPAZIONE**

Al sopralluogo, avvenuto in data 02.07.2018 e in data 10.07.2018, l'abitazione (compreso l'arredamento) è risultata ceduta in locazione a [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto, del quale non si conoscono gli estremi della registrazione, è stato siglato in data 06.07.2016, ha durata triennale, scadente il 06.07.2019 tacitamente rinnovabile per altri due anni. Il canone è di 4.800,00 € da corrispondere in rate mensili di 400,00 € scadenti il 25 di ciascun mese. La rata mensile è comprensiva delle spese di manutenzione e conduzione a carico del conduttore, pattuite in 50,00 €.

Il canone è stato l'oggetto di un procedimento esecutivo (R.G. n. 2570/16, Tribunale di Venezia) promosso dal Condominio nei confronti del Signor [REDACTED] debitore esecutato, e del Signor [REDACTED] terzo pignorato. In tale procedura il contratto di affitto è stato depositato telematicamente in data 16.01.2017.

## ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore è il rag. Francesco Serena con studio in Padova via Zugno n. 6. Per conto del condominio l'amministratore ha ottenuto il pignoramento del canone di locazione a soddisfacimento del credito accumulato.

\* \* \*

## STIMA DEL VALORE

L'abitazione è stata stimata considerando quanto sopra esposto, in particolare localizzazione, consistenza, vetustà e qualità, nonché l'andamento attuale del mercato in quest'area che per i condomini popolari in non buono stato di conservazione propone prezzi molto contenuti e decisamente inferiori ai valori medi della stessa area.

Il valore unitario attribuito considera le parti comuni condominiali come riportate relazione e meglio descritte nell'atto di provenienza.

La superficie commerciale è determinata secondo norma.

\* \* \*

### Calcolo della superficie commerciale

Tipologia	superficie, m <sup>2</sup>	coeff.	SC, m <sup>2</sup>
Abitazione	47,00	1,00	47,00
Poggiolo	4,00	0,25	1,00
Autorimessa	11,00	0,50	5,50
<i>Totale superficie commerciale, m<sup>2</sup></i>			<b>53,50</b>

### Determinazione del valore

Superficie commerciale, mq	53,50
Valore unitario di mercato, €	750,00
Valore di mercato, €	40.125,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia, %	10,0%
<b>Valore di vendita forzata, €</b>	<b>36.112,50</b>

e, con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si ha:

**Stima lotto 1 abitazione con garage ..... € ..... 36.000,00**

Diconsi **trentasei mila euro**.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

### Terreno in Vigonza

\*\*\*\*\*

#### DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

\* \* \*

#### PROPRIETARI DELLA QUOTA VENDUTA

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota 1/1 U.

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota 1/1 NP.

\* \* \*

#### UBICAZIONE E QUALITÀ

Comune di Vigonza (PD), via G. Tiepolo (in relazione al civico 7).

#### Terreno a giardino.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE

Il terreno è parte di un giardino di un piccolo complesso residenziale composto di due edifici principali con tre abitazioni, insistente nei pressi della stazione ferroviaria di Vigonza, nel territorio orientale del comune.

La quota pignorata si trova a est del complesso residenziale ed è inclusa nel recinto che lo delimita.

In particolare la particella 1015 di 7.147 m<sup>2</sup> catastali è vero e proprio giardino, mentre le particelle 1016 e 651 di totali 268 m<sup>2</sup> catastali sono parte del sedime stradale di via G. Tiepolo (e come tali non sono valutate).

L'area pignorata ha vagamente forma di "U" con asse principale nord-sud. L'accesso all'area giardino pignorata avviene dal lato est in corrispondenza del viale. L'ingresso al complesso residenziale è invece posto a sud e non è

compreso nel pignoramento.

L'area destinata a giardino ospita nella porzione sud un ampio prato curato e alcune specie arboree di pregio (*Liquidambar styraciflua*, *Magnolia grandiflora*, *Quercus* spp., *Pinus pinea*, ecc.), nella porzione centrale un breve viale alberato di tigli e nella parte nord prato, alberi e cespugli di specie diverse.

Sono inoltre presenti nella porzione nord tre manufatti edilizi abusivi.

Questi sono: una tettoia in legno chiusa su tre lati con copertura e pareti in lastre in lamiera zincata e ondulata, con sedime approssimativo di 1,6 x 3,6 m e altezza massima di 1,8 m; una legnaia/deposito in legno e muratura con copertura in lastre ondulate di fibrocemento (forse eternit) di 2,9 x 5,4 m e altezza massima di 1,7 m; un deposito/autorimessa prefabbricata in lamiera di 2,6 x 5,0 m altezza minima 1,9 m. Si ritiene conveniente smantellare questi manufatti, regolarizzando così la posizione urbanistica dell'area. Il costo è stimato in 3.000,00 €.

La recinzione è costituita da: a sud e lungo la curva della strada in muratura intonacata; a est e nord in rete metallica con sostegni in ferro smaltato su cordolo continuo in cls. All'interno del complesso il confine (cioè il lato ovest) della porzione pignorata non è ovviamente delimitato da recinzione e si individua indicativamente, nella porzione sud, sul bordo esterno del viale di ingresso, nella porzione centrale dalla pertinenza esterna del fabbricato, nella porzione nord dalla prosecuzione ideale del viale sud non precisamente segnato in natura. Tali confini vanno intesi come linee di massima che solo un rilievo celerimetrico potrà individuare con precisione.

La porzione pignorata del giardino a sud e a est confina con via G. Tiepolo e a nord con un maneggio e terreni coltivati.

\*\*\*

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno ricade in zona "E" agricola (artt. 29-30 N.T.A. e in zona d'interesse archeologico D. Lgs 42/2004 (graticolato romano – agro centuriato e strade romane) – art. 48 delle N.T.A.. Inoltre la porzione prospiciente via G. Tiepolo

ricade in fascia di rispetto stradale (art. 33 N.T.A.) e per un'area di ridottissima estensione, in fascia di rispetto ferroviario (art. 40 N.T.A.).

La destinazione agricola preclude lo sviluppo residenziale prevedendo che la edificazione sia residenziale e sia tecnica abbia un nesso tecnico ed economico con lo svolgimento di una attività agricola (art. 40 e succ. L.R. 11/2004).

\* \* \*

### DESCRIZIONE CATASTALE

C.T. Vigozna (PD) – Intestatari: (██████████) (1/1 U) e (██████████) (1/1 NP).

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie, m <sup>2</sup>	Deduz.	RD, €	RA, €
26	1015	Semin Arbor	3	7.147	A21; A4	45,10	29,53
26	1016	Semin Arbor	3	180	A21; A4	1,14	0,74
26	651	Semin Arbor	3	88	A21; A4	0,56	0,36

di totali 7415 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

### VARIAZIONI CATASTALI

Le particelle CT **1015** e **1016** (di totali 7.327 m<sup>2</sup>) originano dal frazionamento in data 15.07.2016, prot. n. PD0117157 dalla particella **650** di 7.327 m<sup>2</sup>. La particella 650 deriva per frazionamento in data 07.06.2006, prot. n. PD0032635, dalla particella **346** di 7.415 m<sup>2</sup>. Questo frazionamento ha dato origine anche alla particella **651** di 88 m<sup>2</sup>.

La particella 346 di 7.415 m<sup>2</sup> è stata originata nel 1993 mediante frazionamento della particella 145.

\* \* \*

### CONFINI

Da nord in senso orario: mappali 345, 652, 653, via G. Tiepolo, 1017, 347, 344, 340 (edificato), 339 (tutti i mappali sono del foglio 26 CT Vigozna).

\* \* \*

### PROVENIENZA

██████████ acquistano, per il diritto di usufrutto il

primo, per la nuda proprietà la seconda, il mappale 346 del foglio 26 CT di Vigonza con atto di compravendita Notaio Nicola Maffei in data 08.11.2001 (Rep. 87683), trascritto a Padova in data 15.11.2001 ai nn. 44443/29878, da [REDACTED]

[REDACTED] acquista tale compendio con decreto di trasferimento del Tribunale di Padova in data 18.07.2001 (Rep. 2958/2001), trascritto a Padova in data 10.08.2001 ai nn. 33850/22747, da [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
acquistano la quota di ¼ ciascuno del mappale 145 del foglio 26 CT di Vigonza con atto di compravendita Notaio Maria Carmela Ressa in data 12.07.1986 (Rep. 45826), trascritto a Padova in data 06.08.1986 ai nn. 17327/12175, da [REDACTED]

\* \* \*

## **SERVITÙ**

L'atto di provenienza non cita servitù prediali né di altro genere. Peraltro la recinzione del terreno rende remota tale possibilità.

\* \* \*

## **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI**

Nessuno.

\* \* \*

## **Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova**

**Servizio Pubblicità Immobiliare**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 45061 R.G. e 29021 R.P. del 22.11.2017**

a favore: **BPER Banca S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 23.10.2017, n. rep. 7638 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova.

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 45, natura C6;
- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 9, natura A3;

Comune di Vigonza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 1015 di 7.147 mq;
- C.T., Foglio 26, mapp. 1016 di 180 mq;
- C.T., Foglio 26, mapp. 651 di 88 mq;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

\*\*\*

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**nn. 23839 R.G. e 4132 R.P. del 28.07.2015**

a favore: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso Repertorio 5842/2015 del 16/07/2015.

somma capitale: 375.000,00 euro

somma iscritta: 375.000,00 euro

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 45, natura C6;
- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 9, natura A3;

Comune di Vigonza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 650 di 7.327 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 26, mapp. 651 di 88 m<sup>2</sup>;

Comune di Pianiga (VE):

- C.F., Foglio 5, mapp. 1324 sub 11 C6;
- C.F., Foglio 5, mapp. 1324 sub 23 A2 piano 1-2;

\*\*\*

**nn. 22780 R.G. e 3529 R.P. del 28.07.2014**

a favore: **Banca Popolare di Ravenna S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di

Ravenna Repertorio 1255/2014 del 14/07/2014.

somma capitale: 124.315,70 euro

somma iscritta: 150.000,00 euro

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 45, natura C6;

- C.F., Foglio 72, mapp. 236 sub 9, natura A3;

Comune di Vigonza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 650;

- C.T., Foglio 26, mapp. 651;

\* \* \*

**nn. 21580 R.G. e 3320 R.P. del 17.07.2014**

a favore: **Banca Popolare di Ravenna S.p.A.** – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Ravenna Repertorio 1246/2014 del 14/07/2014.

somma capitale: 56.823,35 euro

somma iscritta: 80.000,00 euro

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Padova (PD):

- C.F., Foglio 24A, mapp. 1057 sub 45, natura C6;

- C.F., Foglio 24A, mapp. 1057 sub 9, natura A3;

Comune di Vigonza (PD):

- C.T., Foglio 26, mapp. 650;

- C.T., Foglio 26, mapp. 651;

\* \* \*

L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 27.08.2018.

\* \* \*

## OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto in data 02.07.2018 l'area è risultata recintata e ricompresa fra le pertinenze di due edifici.

I proprietari del terreno hanno dichiarato che non sussistono contratti di affitto a carico del terreno oggetto di valutazione.

Le particelle 651 e 1016 sono ricomprese nel sedime stradale di via G. Tiepolo.

\* \* \*

### STIMA DEL VALORE

Il Terreno è stato stimato considerando quanto sopra esposto, in particolare la localizzazione, la destinazione urbanistica, la consistenza (escludendo dalla superficie in stima la quota occupata da sedime stradale – particelle 1016 e 651), la qualità del soprassuolo, nonché l'andamento attuale del mercato immobiliare.

In particolare la valutazione considera l'area nella sua attuale destinazione di parco di riferimento delle abitazioni confinanti, senza escludere possa ritornare area agricola o al servizio di attività agrituristiche presenti in loco.

\* \* \*

#### Determinazione del valore

Superficie terreno (escluso il sedime stradale), m <sup>2</sup>	7.147
Valore unitario di mercato, €	12,00
Valore di mercato, €	85.764,00
Detrazioni per regolarizzazioni, €	3.000,00
Valore di mercato, €	82.764,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia, %	15,0%
<b>Valore di vendita forzata, €</b>	<b>70.349,40</b>

e, con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si ha:

**Stima lotto 2 - terreno ..... € ..... 70.000,00**

Diconsi **settantamila euro**.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI**

**LOTTO 1 (PADOVA)**

1. Individuazione e rilievo fotografico.
2. Visure Catastali e estratto di mappa.
3. Planimetrie Catastali.
4. Documentazione urbanistica.
5. Contratto di affitto.

**LOTTO 2 (VIGONZA)**

6. Individuazione e rilievo fotografico.
7. Visure Catastali e estratto di mappa.
8. Atto di provenienza.

\*\*\*\*\*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 19.10.2018

Il consulente tecnico  
(dott. Lorenzo Benvenuti)