

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA****G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/2024****PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO N.1****CREDITORE PROCEDENTE:**

BCC NPLS 2022 S.R.L., società unipersonale con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05316750263, e per essa doValue S.p.A., con sede a Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, C.F. e P.IVA 00390840239, rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso.

**CREDITORE INTERVENUTO:**

SOC. TERRE EUGANEE S.C.A. IN LIQUIDAZIONE in persona del Liquidatore protetore, sig. Lorenzo Bertin, con sede a Monselice (PD), via XXVIII Aprile n. 39, P.IVA 04381250283, rappresentata e difesa dall'avv. Maria Monica Bassan del Foro di Padova.

**DEBITORI:****ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 24.05.2024 rep. n. 2641 Atti Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 16.07.2024 ai nn. 3895/2873.

**CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI**  
**COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE**  
**CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

**QUALITÀ**

Complesso immobiliare costituito da:

- una porzione di fabbricato rurale sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa, adiacente capannone ad uso ricovero attrezzi, più scoperto pertinente (porzione "A");
- cinque appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392 (porzione "B");
- un appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 584, gravato da servitù di impianto di metanodotto, gestito direttamente dalla società Snam S.p.A. (porzione "C").

**UBICAZIONE**

Comune di Monselice (PD), via Rovigana n. 51/C [clicca qui](#).

**PORZIONE "A"**

Porzione di fabbricato rurale sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa, adiacente capannone ad uso ricovero attrezzi, più scoperto pertinente.

**DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà.

**DITTA INTESTATA****DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari urbane distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Monselice (PD), Fg. 51

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
17	2	Strada Rovigana, Piano T-1	A/2	2	10,5 vani	235 m <sup>2</sup>	€ 1.165,90
17	3	Strada Rovigana, Piano T.	C/6	4	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	€ 13,01
17	4	Strada Rovigana, Piano T-1	C/2	3	163 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	€ 168,36

costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Monselice (PD), Fg. 51, mapp. 17 di are 27.60, Ente Urbano.

**Fanno parte della porzione “A” del lotto le comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonchè sull'area coperta e scoperta del fabbricato.

**CONFINI**

**Della porzione “A”** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 60 – 58 – 61 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 50 (stesso Comune).

**PORZIONE “B”**

Cinque appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392.

**DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà.

**DITTA INTESTATA**

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Terreni:** Comune di Monselice (PD):

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Cons. (ha)	Redd. Dom.	Redd. Agr.
50	56		SEMINATIVO	4	0.47.32	Euro: 27,13	Euro: 21,99
50	78	AA	SEMINATIVO	4	1.11.73	Euro: 64,05	Euro: 51,93
		AB	FRUTTETO		1.26.97	Euro: 177,71	Euro: 118,03
50	194		SEMINATIVO	5	1.10.64	Euro: 46,28	Euro: 45,71
51	21	AA	SEMINATIVO	3	0.11.06	Euro: 8,05	Euro: 5,71
		AB	VIGNETO	5	0.65.00	Euro: 43,98	Euro: 26,86
51	61		SEMINATIVO	4	0.01.20	Euro: 0,69	Euro: 0,56

SOMMANO HA 4.73.92

**CONFINI**

Dei terreni al:

- **Fg. 50, mapp.li 56, 78, 194** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 195 – 107 – 50 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 51 (stesso Comune), mapp.li 118 – 117 – 54 – 52 stesso Comune e Foglio;
- **Fg. 51, mapp.li 21, 61** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 17 – 58 – 59 – 68 – 77 – 76 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 50 (stesso Comune).

**PORZIONE “C”**

Appezzamento di terreno gravato da servitù di impianto di metanodotto, gestito direttamente dalla società Snam S.p.A..

**DIRITTO VENDUTO:** Piena Proprietà.

**DITTA INTESTATA**

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari urbane distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Monselice (PD), Fg. 50:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
195	-	Strada Rovigana, Piano T	E/9	-	-	-	€ 558,00

costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Monselice (PD), Fg. 50, mapp. 195 di are 05.84, Ente Urbano.

**CONFINI**

**Della porzione “C”** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. n. 194 (da tutti i lati) stesso Comune e Foglio.

**OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato:

- la porzione “A”: è occupata dal sig.
- la porzione “B”: è libera;
- la porzione “C”: è occupata dalla società Snam S.p.A. (come più avanti verrà meglio precisato).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonchè dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare appartenente al presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che nel 1975 veniva approvata una Licenza Edilizia relativa ad opere di ampliamento del fabbricato relative a parti estranee alla presente procedura, ove tuttavia la tavola dello stato di fatto mostrava la rappresentazione grafica dello stato legittimo dell'abitazione;
- che con C.E. n. 917 del 10.02.1981 e successiva variante prot. n. 10133 del 09.02.1982, veniva autorizzata la costruzione di un capannone rurale, per il quale veniva poi rilasciato il relativo certificato di agibilità n. 917/81 del 25.05.1982;
- che tuttavia non è stato possibile rintracciare le tavole grafiche relative a tale costruzione, pertanto lo scrivente non è in grado di fornire indicazioni sulla legittimità di quanto realizzato;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze, in quanto non risulta in essere:
  - alcuna pratica edilizia che legittimi l'attuale autorimessa con sovrastante stanza;
  - alcuna tavola grafica che rappresenti lo stato autorizzato del capannone retrostante;
  - alcuna pratica edilizia relativa alla parziale pavimentazione dello scoperto, mentre per quanto riguarda il manufatto ivi insidente, si ritiene che possa essere edificato in data anteriore al 01.09.1967.

### REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO N. 1

La destinazione urbanistica in cui ricade il lotto non consente aumento volumetrico, pertanto le suddette difformità non possiedono i requisiti di legge per poter essere sanate. Inoltre permane l'incertezza sulla regolarità o meno del capannone ivi

presente.

Per quanto innanzi descritto, in codesta sede i costi da sostenere per la regolarizzazione non sono di facile individuazione, quindi risulta più consono adottare un minor valore in percentuale rispetto a quello di stima che verrà espresso in perizia, nel caso di specie, corrispondente al 15% circa (che tiene conto anche dello smaltimento dell'eternit presente).

È parere dello scrivente architetto che il lotto possa comunque essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

#### **ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale con lo stato dei luoghi legittimati. Il costo per tale incombenza si può ritenere compreso con quello da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, di cui al precedente capitolo.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Monselice è dotato di **Piano degli Interventi** approvato con Delibera di C.C. n. 56 del 19.12.2023 e di successivo **Piano degli Interventi** adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 23.04.2024. Secondo il:

- **Piano degli interventi approvato** il lotto ricade in Z.T.O. "E" Agricola, disciplinata principalmente dagli artt. 5, 11 e 44 delle relative N.T.O.;
- **Piano degli interventi adottato** il lotto ricade in Z.T.O. "E" Agricola, disciplinata principalmente dagli artt. 5, 11 e 44 delle relative N.T.O..

Parte del lotto inoltre ricade in fascia di rispetto:

- cimiteri, disciplinata principalmente dall'art. 61 delle relative N.T.O.;
- metanodotto, disciplinata principalmente dall'art. 62 delle relative N.T.O.;
- elettrodotto, disciplinata principalmente dall'art. 63 delle relative N.T.O.;
- stradale, disciplinata principalmente dall'art. 65 delle relative N.T.O.;

Allevamenti intensivi e distanze minime, disciplinata principalmente dall'art. 47 delle relative N.T.O.

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

**PROVENIENZA**

Da ben oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto, sono in proprietà esclusiva degli attuali soggetti, in quanto:

- i terreni sono pervenuti ai sig.ri dai sig.ri:

con atto di compravendita n. 31.669 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve, registrato a Padova il 11.06.1999 al n. 30419 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2792/1869;

- i fabbricati sono pervenuti al sig. dai sig.ri:

con atto di compravendita n. 31.670 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve, registrato a Padova il 11.06.1999 al n. 30420 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2794/1871.

**VINCOLI E SERVITÙ**

Il lotto è gravato da:

- vincolo costituito con atto n. 11.548 di rep. del 07.01.1981 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato ad Este il 27.01.1981 al n. 424/A ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 04.02.1981 ai nn. 432/344;
- servitù di passaggio per una larghezza di ml. 5, costituita con atto di divisione n. 45.171 di rep. del 04.01.1989 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice;
- servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'intero mapp. 61 del Fg. 51, nonché su una fascia di terreno larga ml. 5, a ridosso del confine nord del mapp. 21 sempre del Fg. 21, il tutto costituito col medesimo atto di provenienza n.

31.669 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Maglilio di Conselve), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2793/1870.

Inoltre, con scrittura privata n. 58551 di rep. del 10.05.2000 a rogito notaio Domenico Avondola di Milano, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 13.07.2000 ai nn. 3236/2179, veniva costituita a favore della società SNAM S.p.A. con sede a San Donato Milanese (MI), una servitù per la costruzione dell'impianto metanodotto Monselice-Padova, tratto Solesino-Pernumia, avente ad oggetto lo scavo e l'interramento ad una profondità media di m. 1,50 di una tubazione trasportante idrocarburi; nonchè l'esecuzione delle opere sussidiarie e di sicurezza che si rendessero necessarie per tubazione, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie tutte inamovibili e di proprietà della Snam. La servitù è costituita per la durata di esercizio dell'impianto. La concedente si è impegnata a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, comprese fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a m. 19,5 dalla tubazione ed a lasciare a terreno agrario la fascia asservita. La Snam può accedere liberamente ed in ogni tempo alle proprie opere ed impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni.

### **ACCESSO AL LOTTO**

L'accesso al lotto avviene mediante una diramazione ortogonale dall'asse viario principale, priva di asfaltatura, che interessa alcuni appezzamenti di terreno, catastalmente intestati a soggetti terzi e non sembrano interessati da servitù di passaggio costituite. Anche gli atti di provenienza del lotto in oggetto, recitano la frase di rito: "*Gli immobili sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stato conosciuto ed accettato da parte acquirente*", senza alcun riferimento a specifiche in essere.

Allo stato attuale, per accedere ai beni costituenti il presente lotto, bisogna pertanto percorrere una strada privata per la quale non è al momento riconosciuta nessuna forma di utilizzo.

D'altro canto l'uso della stradina bianca che serve i fondi suddetti (oltre ad altri), sembra pacifico da tempi remoti.

**CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE**

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonchè i serramenti esterni, si ritiene che l'abitazione appartenente al presente lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****nn. 3895 R.G. e 2873 R.P. del 16.07.2024**

a favore: BCC NPLS 2022 S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 05316750263;

a carico:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

Soggetto 3:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 24.05.2024 rep. n. 2641  
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Monselice (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 50:  
mapp. 195, natura E/9;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 50:

mapp. 78, di ha 2.38.70;

mapp. 194, di ha 1.10.64;

mapp. 56, di are 47.32;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 51:

mapp. 20, di ha 2.02.70;

mapp. 26, di are 86.72;

mapp. 45, di are 30.50;

mapp. 49, di are 52.00;

mapp. 51, di are 12.30;

mapp. 53, di are 90.10;

mapp. 18, di ha 1.06.90;

mapp. 21, di are 76.06;

mapp. 27, di ha 1.12.90;

mapp. 48, di are 50.70;  
mapp. 50, di are 52.90;  
mapp. 52, di are 78.25;  
mapp. 61, di are 01.20;  
Comune di Monselice (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 51:  
mapp. 17 sub. n. 2, natura A/2;  
mapp. 17 sub. n. 4, natura C/2;  
mapp. 17 sub. n. 3, natura C/6;  
diritto: piena proprietà.

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****nn. 706 R.G. e 96 R.P. del 19.02.2014**

a favore: BANCA ANNIA CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA E DEL POLESINE, con sede a Cartura (PD), C.F. 00285800280;

a carico:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

Soggetto 3:

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 13.02.2014 n. 25680/13533 di rep. a rogito notaio Elena Bressan di Conselve (PD) per la somma di € 300.000,00 e la durata di anni 15;

somma iscritta: complessivamente € 600.000,00

beni colpiti: Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 50:

mapp. 56, di are 47.32;  
mapp. 77, di ha 1.16.48;  
mapp. 78, di ha 2.38.70;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 51:

mapp. 18, di ha 1.06.90;  
mapp. 20, di ha 2.02.70;  
mapp. 21, di are 76.06;  
mapp. 26, di are 86.72;  
mapp. 27, di ha 1.12.90;

mapp. 45, di are 30.50;

mapp. 48, di are 50.70;

mapp. 49, di are 52.00;

mapp. 50, di are 52.90;

mapp. 51, di are 12.30;

mapp. 53, di are 90.10;

mapp. 52, di are 78.25;

mapp. 61, di are 01.20;

Comune di Monselice (PD), Catasto Fabbricati, Sez. B, Fg. 45:

mapp. 17 sub. n. 2, natura A/2;

mapp. 17 sub. n. 3, natura C/6;

mapp. 17 sub. n. 4, natura C/2;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 51:

mapp. 17, di are 27.60;

diritto: piena proprietà.

\* \* \* \* \*

**PREZZO BASE:**

**€ 355.000,00.**

\* \* \* \* \*