

TRIBUNALE di PADOVA
Procedura esecutiva n. 576/16

in riunione con le procedure
n. 670/17
n. 163/19

RELAZIONE
INTEGRATIVA

Giudice dell'esecuzione
dr.ssa Micol Sabino

Stimatore
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi



TRIBUNALE di PADOVA

ESECUZIONE IMM.RE N. 576/2016

Cassa di Risparmio / [REDACTED]

in riunione con la procedura

ESECUZIONE IMM.RE N. 670/2017

Unicredit / [REDACTED]

in riunione con la procedura

ESECUZIONE IMM.RE N. 163/2019

Penelope SPV / [REDACTED]

Giudice : dr.ssa Micol Sabino

RELAZIONE
INTEGRATIVA

1) PREMESSA

In data 07/08/18 veniva depositata la relazione di stima (*suppletiva*) dei beni immobili attinenti la procedura n. 576/16 (*in riunione della procedura n. 670/2017*).

Con ordinanza 29/06/19 il G.E. disponeva la riunione della procedura n. 163/19 alla pendente n. 576/16 (*p.n. n. 670/17*) affidando allo scrivente di "integrare la perizia con riferimento al pignoramento riunito".

2) BENI PIGNORATI

Con la nuova procedura n. 163/19 si è sottoposta ad esecuzione forzata la quota di proprietà di [REDACTED] di $\frac{1}{4}$) sugli immobili così identificati :

NCEU : Comune di TREBASELEGHE

Fig. 21 - mapp. 176 - sub. 2 . cat. F/1 (*area urbana via San Tiziano*)

Fig. 21 - mapp. 176 - sub. 3 . cat. A/2 (*abitazione via San Tiziano*)



NCT : Comune di TREBASELEGHE

Fg. 21

Mapp. 175 di are 60.00

Mapp. 175 di are 08.99

Mapp. 471 di are 70.64

Mapp. 473 di are 91.87

Mapp. 475 di are 46.64

Mapp. 74 di ha 01.47.86

NOTA : la restante quota di $\frac{3}{4}$ è intestata a [REDACTED]

3) CORRISPONDENZA

Corretta è l'indicazione degli identificativi catastali riportati nel pignoramento del 08/04/2019 disposto dal legale di PENELOPE SPV srl.

4) RAPPRESENTAZIONE

Rif. immobili pignorati

NCEU - fg. 21 mapp. 176 sub. 2 e 3.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione (sub. 3 - attuale residenza dei coniugi entrambi eseguiti [REDACTED] con scoperto (sub. 2 - area non materializzata) facente parte della corte aziendale (mapp. 176), come meglio descritto nella relazione agli atti 07/08/18.

NOTA : gli immobili sono facenti parte del LOTTO A).



Rif. immobili pignorati

NCT - fg. 21 mapp. 473, 175, 471, 475.

Trattasi di appezzamenti di terreno coltivati in rotazione a mais/grano/soia ed in parte a frutteto (*pescio*) strettamente connessi all'esercizio dell'Azienda Agricola, con unico accesso dalla corte aziendale (*mapp. 176 - 436*), come meglio descritto nella relazione agli atti 07/08/18.

NOTA : gli immobili sono facenti parte del LOTTO A).

Rif. immobile pignorato

NCT fg. 21 mapp. 74.

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato (*in rotazione*) a mais/grano/soia con accesso diretto da via Ponte dell'Oro e passaggio interpodereale (*capezzagna*).

NOTA : l'immobile è facente parte del LOTTO C) - in relazione agli atti 07/08/2018.

5) CENSIMENTO - REGOLARITÀ

Il censimento degli immobili riportati nel pignoramento 08/04/19 e dunque attinenti la procedura n. 163/2019 risulta regolare, ad eccezione di quanto riportato sull'argomento nella perizia agli atti 07/08/2018.

6) PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto della procedura n. 163/2019 sono di proprietà dell'esecutata per la quota di $\frac{1}{4}$ e per la rimanente quota ($\frac{3}{4}$) di XXXXXXXXXX



7) FORMALITÀ

Dagli accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici si elencano le formalità pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati (*procedura n. 163/2019*).

TRASCRIZIONE

Nota n.ri 34799/22363 del 12/09/2017

Locazione ultranovennale (*scrittura privata autenticata del 11/09/17, rep. n. 32234/16572 notaio Riccardo Speranza*) a favore della società [REDACTED] con sede in Trebaseleghe, contro [REDACTED] (*durata della fittanza anni 25 e pertanto sino al 10/09/2043*).

Nota n.ri 18037/11379 del 08/05/2019

Pignoramento immobiliare a favore di "PENELOPE SPV SRL" con sede in Conegliano, contro [REDACTED]

8) VINCOLI MINORI

Formalità di tipo urbanistico tutte a favore del Comune di Trebaseleghe tra le quali si riportano le scritture private di costituzione di vincolo ai sensi della L.R. 24/85 art. 6 del 20/03/1990 - del 16/10/1991 - del 28/12/1994 e scritture private di costituzione di vincolo di destinazione del 26/11/1997 - del 21/03/2002 - 24/01/2006 (*scritture regolarmente trascritte ed autenticate nelle firme dal notaio Giorgio Merone*).

9) RIEDILOGO GENERALE

Con l'ingresso della procedura n. 163/2019 si completa, sotto l'aspetto della quota mancante, il complesso immobiliare denominato [REDACTED] e pertanto i lotti in perizia denominati **LOTTO A)** e **LOTTO C)** come esposti nella relazione di stima agli atti.



Per questo sopra lo stimatore ripropone di seguito, per facilità di confronto, le relative tabelle estimative della relazione agli atti 07/08/2018 con unica differenza la cancellazione della nota che identificava la quota di spettanza dell'odierna eseguita, assorbita con l'atto di pignoramento di PENELOPE SPV S.r.l.

| TABELLA VALORE | | | | | |
|---|-------|---------------|-------------------|---------------|-------------|
| LOTTO A) | | | | | |
| descrizione | mq. | costo/val/mq. | costo costruzione | deprezzamento | valore |
| Fabbricato A + H (stalla suini + deposito) | 1.415 | € 300 | € 424.500 | 25% | € 318.375 |
| Fabbricato B + C + I (ricovero attrezzi) | 528 | € 300 | € 158.400 | 40% | € 95.040 |
| Fabbricato D (piccola ex stalla) | 50 | € 300 | € 15.000 | 50% | € 7.500 |
| Fabbricato E (ricovero attrezzi) | 236 | € 600 | € 141.600 | 40% | € 84.960 |
| Fabbricato G + L (stalla suini) | 1.174 | € 400 | € 469.600 | 18% | € 385.072 |
| Fabbricato M (abitazione al grezzo) | 166 | € 600 | € 99.600 | 15% | € 84.660 |
| Fabbricato F (abitazione anni '60) | 208 | € 650 | € 135.200 | 40% | € 81.120 |
| Terreno mapp. 178 (seminativo-mais) | 4.890 | € 6 | € 29.340 | | € 29.340 |
| Terreni mapp. 473 (seminativo-mais) | 9.187 | € 6 | € 55.122 | | € 55.122 |
| Terreno mapp. 175 (frutteto) | 6.899 | € 8 | € 55.192 | | € 55.192 |
| Terreni mapp. 471 (seminativo-mais) | 7.064 | € 8 | € 56.512 | | € 56.512 |
| Terreni mapp. 475 (frutteto) | 4.664 | € 8 | € 84.462 | | € 84.462 |
| <i>Nota: le aree coperte e scoperte dei fabbricati sono ricomprese nel valore di stima.</i> | | | | | |
| | | | | | ===== |
| Valore di stima | | | | | € 1.337.355 |
| <i>riduzione del 15% per mancanza di garanzia (la percentuale ricomprende le spese di regolarizzazione catastale e urbanistica)</i> | | | | | € 200.603 |
| | | | | | ===== |
| Valore finale | | | | | € 1.136.752 |
| VALORE IMMOBILE | | | | | |
| (importo arrotondato) | | | | | |
| € 1.140.000,00 | | | | | |



| TABELLA VALORE | | | | |
|---|------------|----------|-----------|-----------|
| LOTTO C) | | | | |
| descrizione | superficie | val./mq. | riduzione | valore |
| terreno - mapp 356 | 9.099 | € 6 | | € 54.594 |
| terreno - mapp 366 | 425 | € 6 | | € 2.550 |
| terreno - mapp 363 | 60 | € 6 | | € 360 |
| terreno - mapp 74 | 14.786 | € 6 | | € 88.716 |
| <i>Valore di stima</i> | | | | € 146.220 |
| <i>riduzione del 15% per mancanza di garanzia</i> | | | 15% | € 21.933 |
| <i>valore finale</i> | | | | € 124.287 |
| VALORE IMMOBILE (arrotondato) | | | | |
| € 125.000 | | | | |

10) OSSERVAZIONE

Si menziona che per quanto a caratteristiche, elementi catastali, occupazione, locazione, conformità, provenienza, confini, urbanistica, determinazione valore, ecc., valga quanto riportato nella perizia agli atti 07/08/2018.

11) CONCLUSIONE

Con il nuovo pignoramento gli immobili ricompresi nel **LOTTO A)** e **LOTTO C)** sono oggi da considerate, ai fini della vendita "PER LA PIENA PROPRIETÀ" avendo la procedura n. 163/19 colpito anche l'ultima quota mancante.

Padova li, 06/08/2019

l'Esperto del Giudice

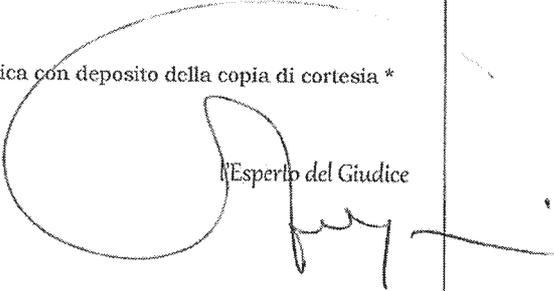


allegati :

comunicazioni alle parti

* La perizia viene trasmessa in forma telematica con deposito della copia di cortesia *

l'Esperto del Giudice



fine del rapporto integrativo

