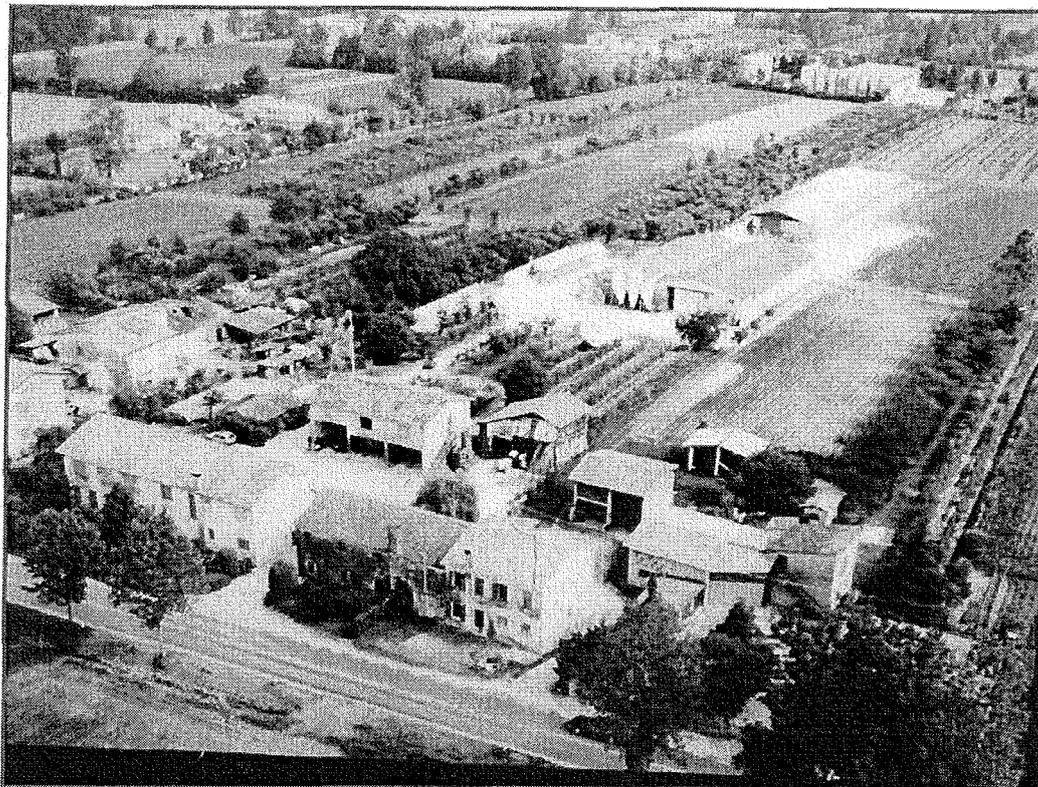


# **TRIBUNALE di PADOVA**

**Procedura esecutiva n. 576/16**

(in riunione con la procedura n. 670/17)



**Immobili in Fossalta di Trebaseleghe**

████████████████████ via San Tiziano, 78  
Casa singola - via Ponte dell'Oro, 1  
Fondo agricolo - via Ponte dell'Oro

il Giudice dell'esecuzione  
**dr.ssa Micol Sabino**

l'Esperto Stimatore  
**dott. Paolo Luigi Fuochi**





**dott. geom. Paolo Luigi Fuochi**

Ausiliario del Giudice del Tribunale di Padova

**Esecuzione immobiliare**

**n. 576/16**

(in riunione con la n. 670/17)

elenco punti di perizia suppletiva

**\* LOTTA - B - C \***

1)	premessa	pag. 1
2)	divisione per lotti	pag. 1
3)	elenco lotti	pag. 2
4)	caratteristiche	pag. 2
5)	beni pignorati	pag. 3-4
6)	corrispondenza	pag. 4/8
8)	occupazione-locazione	pag. 8
9)	congruità canoni	pag. 8-9
10)	proprietà-censo	pag. 9-10
11)	regolarità censimento	pag. 10
12)	conformità edilizia	pag. 11
13)	proprietà	pag. 11
14)	provenienza	pag. 11
15)	confini	pag. 12
16)	formalità	pag. 12
17)	diritti e vincoli	pag. 13
18)	vincoli minori	pag. 13
19)	destinazione urbanistica	pag. 13
20)	prestazione energetica	pag. 13
21)	riepilogo generale	pag. 13
22)	compendio immobiliare ( <i>composizione</i> )	pag. 14
22)	LOTTO A	pag. 14/16
22)	LOTTO B	pag. 17-18
22)	LOTTO C	pag. 19/23
23)	stralcio in natura quota comproprietario	pag. 23
---	fine rapporto - elenco allegati	pag. 24

*Ufficio di consulenza tecnico - legale*

Padova - Via G. Cardan, 17/19 - tel. 0498645654 - e-mail: [studiofuochi@tin.it](mailto:studiofuochi@tin.it)



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**ESECUZIONE IMM. DE N. 576/2016**

Cassa di Risparmio [REDACTED]

in riunione con la procedura

**ESECUZIONE N. 670/2017**

Unicredit / [REDACTED]

Giudice : dr.ssa M. Sabino

**RELAZIONE**

**LOTTO A)**

**LOTTO B)**

**LOTTO C)**

**1) PREMESSA**

In data 09/10/17 veniva depositata la relazione di stima dei beni immobili attinenti la procedura n. 576/16.

Con ordinanza 22/11/17 il G.E. disponeva la riunione della procedura n. 670/17 alla procedura esecutiva n. 576/16 ed in data 04/12/17 il giuramento dell'Esperto.

Successivamente si effettuavano le ispezioni agli immobili pignorati da UNICREDIT SPA e gli accertamenti necessari presso Pubblici Uffici.

**2) DIVISIONE PER LOTTI**

Con la riunione della procedura esecutiva n. 670/17 alla procedura n. 576/16 i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono qui rappresentati da tre distinte realtà immobiliari (in luogo delle due precedenti) qui denominate **LOTTO A)** - **LOTTO B)** - **LOTTO C)** (il lotto A della perizia agli atti 09/10/17 viene integrato, il lotto B non modificato, il lotto C rappresenta un nuovo lotto).



### **3) ELENCO LOTTI**

#### **LOTTO A)**

**COMPLESSO RURALE** composto da fabbricati e terreni aziendali in FOSSALTA di Trebaseleghe alla via San Tiziano, 73.

#### **LOTTO B)**

**CASA UNIFAMILIARE** in FOSSALTA di Trebaseleghe alla via Ponte dell'Oro, 1.

#### **LOTTO C)**

**FONDO AGRICOLO** (*senza fabbriche*) in FOSSALTA di Trebaseleghe con accesso diretto da via Ponte dell'Oro.

### **4) CARATTERISTICHE**

La descrizione che segue integra ed amplia il precedente rapporto peritale 09/10/17.

#### **LOTTO A)**

Trattasi di complesso aziendale con soprastanti costruzioni rurali (*ricoveri attrezzi, depositi, stalle, vecchia abitazione, fabbricato al grezzo, ecc.*) erette su aree NCT fg. 21 mapp. 176 di are 81.95 e mapp. 436 di are 71.57 (*il sedime del fabbricato al grezzo insiste sul mapp. 120 ma di fatto ricompreso nella corte a mapp. 176*) con limitrofi appezzamenti agricoli coltivati a seminativo (*mais/grano/soia*) e frutteto (*i terreni, strettamente connessi all'esercizio dell'Azienda Agricola, sono accessibili unicamente attraverso la corte edificata.*).

#### **LOTTO B)**

Trattasi di casa singola con scoperto esclusivo.

#### **LOTTO C)**

Trattasi di fondo agricolo (*senza fabbriche*) costituito da diversi appezzamenti di terreno.



### **5) BENI PIGNORATI**

Gli immobili colpiti dalla procedura esecutiva n. 670/17 (già indicati dall'Esperto nella propria relazione agli atti 09/10/17 - rif. punti 5 e 7 - es. imm. N. 576/16 - ad eccezione dei mapp. 358 sub. 2 e mapp. 199) sono costituiti da due fabbricati (o porzioni di fabbricato) e da diversi appezzamenti di terreno, beni che nello specifico sono così riportati nell'atto di pignoramento :

1) In proprietà per l'intero di [REDACTED]

Catasto fabbricati

Foglio 21 - mapp. 358 sub. 2 - cat. F/1 (area urbana via Ponte dell'oro).

Foglio 21 - mapp. 363 - cat. F/1 (area urbana via Ponte dell'oro)

Catasto terreni

Foglio 21 - mapp. 199 di are 00.13

Foglio 21 - mapp. 356 di are 70.00

Foglio 21 - mapp. 356 di are 20.99

Foglio 21 - mapp. 366 di are 04.25

2) In proprietà per ¾ di [REDACTED]

Catasto fabbricati

Foglio 21 - mapp. 176 sub. 2 - cat. F/1 (area urbana via S. Tiziano)

Foglio 21 - mapp. 176 sub. 3 - cat. A/2 (abitazione in via S. Tiziano)

Catasto terreni

Foglio 21 - mapp. 175 di are 60.00

Foglio 21 - mapp. 175 di are 08.99

Foglio 21 - mapp. 471 di are 70.64



Foglio 21 - mapp. 473 di are 91.87

Foglio 21 - mapp. 475 di are 46.64

Foglio 21 - mapp. 74 di ha 01.47.86

3) In proprietà per l'intero di [REDACTED]

Catasto terreni

Foglio 21 - mapp. 178 di are 48.90

---

#### **6) CORRISPONDENZA**

Corretta è l'indicazione degli identificativi catastali riportati nel pignoramento.

---

#### **7) SPECIFICAZIONE DEL PIGNORATO**

*Rif. : immobile censito NCEU fg. 21 mapp. 358 sub. 2.*

Rappresenta la superficie coperta e scoperta del fabbricato censito a particella 358 sub. 1 di proprietà di terzi [REDACTED]

Il fatto che allo stato il sub. 2 sia intestato in censo a [REDACTED] (e come tale pignorato) deriva da una irregolarità nei passaggi e voltura che hanno seguito l'atto di compravendita a rogito notaio Roberto Paone rep. n. 84782 del 22/03/2011.

In tale atto difatti si legge : "il sig. [REDACTED] vende ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] .. il fabbricato ad uso civile abitazione con annesso cortile esclusivo, sito nel Comune di Trebaseleghe via Ponte dell'Oro, eretto sull'area riportata in Catasto Terreni al foglio 21 part. 358 di mq. 1.203 ... riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Trebaseleghe foglio 21 part. 358 ... e risulta rappresentato graficamente nella planimetria che in copia si allega ... al presente atto sotto la lett. A".



Nel citato all. A) si evince chiaramente che l'odierna particella 358 sub. 2 (*bene pignorato*) si configura quale corte esclusiva del fabbricato (*sub. 1*) e come tale oggetto della narrata compravendita.

*NOTA* : Per quanto sopra esposto il citato immobile (NCEU fg. 21 mapp. 258 sub. 2) è da ritenersi non assoggettabile alla procedura espropriativa promossa da UNICREDIT SPA (esecuzione immobiliare n. 670/17) ed in tal senso, per ulteriore chiarezza, si allega l'atto del notaio Paone ove nell'all. A) l'esperto evidenzia in giallo lo scoperto "pignorato".

Rif. : immobile censito NCT fg. 21 mapp. 199.

Trattasi di piccolissimo terreno a forma triangolare (*sup. catastale mq. 13*) non configurato in natura apparentemente ricompreso nella corte edificata (*mapp. 193 e mapp. 30*) proprietà di terzi.

Per l'individuazione materiale del piccolo terreno è necessario, una volta recuperato il frazionamento che ha dato origine, procedere ad un riconfinamento strumentale con un costo presunto per l'attività di riconfinamento di €. 2.000,00 contro un valore del terreno di €. 78,00 (€. 6,00/mq.).

*NOTA* : Per quanto sopra riportato e stante la circostanza (*secondo quanto appreso in loco e assentito dall'esecutato*) che l'area è posseduta da terzi da oltre 20 anni, l'Esperto ritiene che il terreno non riveste alcun interesse ai fini della vendita e pertanto di assoluta inutilità la formazione di un ipotetico nuovo LOTTO D.



APPUNTO : gli immobili pignorati da Unicredit che seguono, con espresso riferimento al punto 8) della perizia 09/10/17 agli atti, verranno inseriti nel **LOTTO A** in quanto strettamente connessi all'esercizio dell'Azienda Agricola Marcato nonché racchiusi nella relativa corte aziendale (fabbricati) e confinanti con la medesima (terreni).

Rif. : immobile censito NCEU fg. 21 mapp. 120 sub. 3 - cat. A/4

Fabbricato M

Trattasi di abitazione al grezzo (con intonaco esterno) realizzata mediante demolizione/ricostruzione di ex edificio rurale, di fatto (seppur identificata con altro mappale) ricompresa nella corte aziendale (mapp. 176), costruzione che nei grafici di progetto (permesso di costruire n. 07/020 del 01/03/2007) è composta da portico, cucina, soggiorno, lavanderia, vano scala (al piano terra) - disbrigo, n. 3 stanze, bagno (al piano primo).

SUPERFICI LORDE

PIANO TERRA = mq. 83

PIANO I° = mq. 83

NOTA : L'immobile è già stato indicato con la lett. M) nella perizia 09/10/17 all'epoca non ricompreso nell'elenco dei beni pignorati da Cassa di Risparmio.

Il fabbricato è oggetto del permesso di costruire n. 07/020 del 01/03/07 e risulta conforme sotto l'aspetto urbanistico; si accenna che per completare l'opera sarà necessario rinnovare la concessione edilizia mediante presentazione di pratica SCIA (costo €. 1.500,00).

La costruzione ha struttura portante in c.a. con muratura perimetrale in laterizio con interposto isolante, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole cementizie.



Rif. : immobile censito NCEU fg. 21 mapp. 176 sub. 3 e 2 - cat. A/2.

Fabbricato F

Trattasi di abitazione (residenza dei coniugi [REDACTED]) con scoperto esclusivo non materializzato in natura (sub. 2) ricompresa nella corte aziendale (mapp. 176) composta da : entrata con vano scala, cucina con soggiorno, pranzo, bagno, lavanderia/C.T. (al piano terra), disbrigo, n. 2 camere, bagno, stileria, soffitta (al piano primo).

SUPERFICI LORDE

PIANO TERRA = mq. 104 \*\* PIANO 1° = mq. 104 \*\* poggiolo = mq. 8

Il fabbricato di cui l'abitazione è parte è stato eretto con autorizzazione edilizia n. 08 del 20/03/1961.

L'abitazione non è conforme sotto l'aspetto urbanistico per accertate modifiche interne e prospettiche, regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria (costo presunto €. 4.000,00 tra sanzione, diritti, onorario professionale).

La costruzione ha struttura portante in mattoni, solai con travi varese e tavellonato in laterizio, copertura in tegole, impianto elettrico e termoidraulico risalenti agli anni '80, con finiture proprie dei fabbricati agricoli anni '60.

NOTA : L'immobile è già stato indicato con la lett. F) nella perizia 09/10/17, questo all'epoca non ricompreso nell'elenco dei beni pignorati da Cassa di Risparmio.

Rif. : immobili censiti NCT fg. 21 mapp. 473, 175, 471, 475, 178.

Trattasi di appezzamenti di terreno coltivati in parte a mais/grano/soia ed in parte disposti a frutteto (pesco) strettamente connessi all'esercizio dell'Azienda Agricola con unico accesso attraverso la corte aziendale (mapp. 176 e mapp. 436).





- che il canone annuo per depositi e abitazioni in zona rurale (il fabbricato al grezzo è da equiparare ad un magazzino) in zona rurale è rispettivamente di €. 2.800/€. 4.800; si può affermare, giusti conteggi, che i fitti pattuiti sono da ritenersi congrui.

### **10) PROPRIETÀ - CENSO**

Gli immobili oggetto di pignoramento notificato dal Tribunale di Padova in data 11/09/2017 (trascrizione nn. 35708/22903 del 20/09/2017 - rif. : procedura esecutiva n. 607/17) sono di proprietà degli intestati riportati nelle visure catastali.

COMUNE di TREBASELEGHE

foglio 21

*part. 358 sub. 2* - via Ponte dell'Oro - p. T - cat. area urbana.

*part. 363* - via Ponte dell'Oro - p. T - cat. area urbana (di are 00,60)

*part. 120 sub. 3* - via S. Tiziano 73 - p. T/1 - cat. A/4 - cl. 1 - v. 8,5 - s. 160 m<sup>2</sup> - r.c. €. 368,75

*part. 199* - prato - cl. 1 - are 00,13 - R.D. €. 0,07 - R.A. €. 0,05

*part. 356* - porzione AA - seminativo - cl. 1 - are 70,00 - R.D. €. 67,60 - R.A. €. 43,38

*part. 356* - porzione AB - sem. arbor - cl. 3 - are 20,99 - R.D. €. 13,80 - R.A. €. 9,76

*part. 366* - seminativo - cl. 2 - are 04,25 - R.D. €. 3,45 - R.A. €. 2,19

INTESTATAZIONE

██████████ nato a Trebaseleghe il 20/09/1938 - proprietà per 1000/1000

COMUNE di TREBASELEGHE

foglio 21

*part. 176 sub. 2* - via S. Tiziano - p. T - cat. area urbana - cons. 80 m<sup>2</sup>

*part. 176 sub. 3* - via S. Tiziano 73 - p. T/1 - cat. A/2 - cl. 1 - v. 7 - s. 210 m<sup>2</sup> - r.c. €. 596,51



*part. 175* - porzione AA - seminativo - cl. I - are 60.00 - R.D. €. 57,95 - R.A. €. 37,18

*part. 175* - porzione AB - vigneto - cl. I - are 08.99 - R.D. €. 8,68 - R.A. €. 5,11

*part. 471* - vigneto - cl. I - are 70.64 - R.D. €. 68,22 - R.A. €. 40,13

*part. 473* - semin. arbor. - cl. I - are 91.87 - R.D. €. 88,73 - R.A. €. 56,94

*part. 475* - semin. arbor. - cl. I - are 46.64 - R.D. €. 45.04 - R.A. €. 28,91

*part. 74* - seminativo - cl. I - ha 01.47.86 - R.D. €. 142,80 - R.A. €. 91,64

#### INTESTATAZIONE

██████████ nato a Trebaseleghe il 20/09/1938 - proprietà per 3/4

██████████ nata a Trebaseleghe il 18/06/1943 - proprietà per 1/4

COMUNE di TREBASELEGHE

foglio 21

*part. 178* - seminativo - cl. I - are 48.90 - R.D. €. 47,23 - R.A. €. 30,31

#### INTESTATAZIONE

██████████ nato a Camposampiero il 26/05/1966 - proprietà per 1/1

### **11) REGOLARITÀ CENSIMENTO**

Il censimento degli immobili riportati nel pignoramento UNICREDIT risulta regolare, ad eccezione delle seguenti:

- la scheda catastale NCEU fg. 21 mapp. 120 sub. 3 rappresenta l'originario vecchio fabbricato, non aggiornata alle modifiche apportate con la ristrutturazione; spesa per la regolarizzazione €. 2.000,00 (tra diritti e compenso professionale).

- la scheda catastale dell'immobile NCEU fg. 21 mapp. 176 sub. 3 non è aggiornata alle rilevate modifiche interne (formazione di servizio igienico al piano terra e locale stireria al piano 1°); spesa per la regolarizzazione €. 2.500,00 (tra diritti e compenso professionale).



## **12) CONFORMITÀ EDILIZIA**

I fabbricati pignorati da UNICREDIT sono stati eretti in forza di :

- permesso di costruire n. 07/020 del 01/03/2007 per il fabbricato a mapp. 120 sub. 3 attualmente allo stato grezzo, conforme sotto l'aspetto urbanistico (*per completare e/o finire la costruzione sarà necessario rinnovare il permesso edilizio*);

- autorizzazione edilizia n. 08 del 15/03/1960 per la casa di abitazione a mapp. 176 sub. 3, conforme sotto l'aspetto urbanistico ad eccezione di alcune modifiche interne, prospettiche e per l'accorpo parziale della parte rustica (*cambio d'uso*).

La vecchia casa di abitazione (*mapp. 176 sub. 3*), per quanto esposto in precedenza, necessita di regolarizzazione edilizia mediante SCIA in sanatoria; costo presunto pari a €. 4.000,00 (*tra sanzione, oneri, diritti, compenso professionale*).

## **13) PROPRIETÀ**

Gli immobili oggetto di pignoramento UNICREDIT risultano di proprietà degli esecutati nelle quote esattamente indicate in censo.

## **14) PROVENIENZA**

Gli immobili pignorati fanno riferimento, quale ultima scrittura, all'atto di permuta a rogito notaio G. Merone del 28/12/1994 rep. n. 80398 (*già indicato ed allegato alla perizia agli atti 09/10/17*) ad eccezione del terreno fg. 21 mapp. 178 intestato a [REDACTED] al medesimo pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio R. Paone del 30/07/2002 rep. n. 49304.

Oltre all'atto di permuta sono da citare per continuità storica : a) l'atto di compravendita a rogito notaio Franco del 12/07/1958 rep. n. 17780 - b) l'atto di compravendita a rogito notaio Merone del 13/07/1989 rep. n. 44691.



### **15) CONFINI**

L'indicazione dei confini che segue si riferisce al perimetro dei lotti.

**LOTTO A)** - a nord via S. Tiziano e mapp. 498, 124 - a est nucleo edificato a mapp. 134 e mapp. 124 - a ovest nucleo edificato a mapp. 120, 177 e terreni a mapp. 499, 498, 343, 339.

**LOTTO B)** - a nord e est mapp. 356, - a sud mapp. 358, a ovest strada pubblica.

**LOTTO C)** - a nord mapp. 349, 441, 272, 126 - a est mapp. 127 - a sud mapp. 364, 78, 210 - a ovest via dell'Oro e lotti edificati a mapp. 464, 358, 361, 359, 360, 365.

### **16) FORMALITÀ**

Dagli accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici si elencano le formalità pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati oggetto della procedura n. 670/17.

#### ISCRIZIONE

Nota n.ri 4789/707 del 06/02/2017

Ipoteca giudiziaria (nascente da Decreto Ingiuntivo) a favore di "UNICREDIT SPA" con sede in Roma, contro [REDACTED] (prop. 1/1 dei mapp. 358/2, 363, 120/3, 199, 356, 366 e prop. per 3/4 dei mapp. 176/2, 176/3, 175, 471, 473, 475, 74) e contro [REDACTED] (prop. 1/1 mapp. 178).

#### TRASCRIZIONE

Nota n.ri 35708/22903 del 20/09/2017

Pignoramento immobiliare a favore di "UNICREDIT SPA" con sede in Roma, contro [REDACTED] (prop. 1/1 dei mapp. 358/2, 363, 120/3, 199, 356, 366 e prop. per 3/4 dei mapp. 176/2, 176/3, 175, 471, 473, 475, 74) e contro [REDACTED] (prop. 1/1 mapp. 178).



### **17) DIRITTI e VINCOLI**

Tenuto conto della citata locazione in atto (rif. punto 8) non sussistono apparenti vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla presente procedura esecutiva.

### **18) VINCOLI MINORI**

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

### **19) DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal vigente strumento urbanistico e come meglio si evince nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Trebaseleghe il 16/05/18 le aree pignorate ricadono in zona agricola tipo "E" sottozona E2.2.

### **20) PRESTAZIONE ENERGETICA**

I fabbricati rurali dell'Azienda Agricola non sono soggetti all'attestato di prestazione energetica.

### **21) RIEDILOGO GENERALE**

Con la disposta riunione della procedura n. 670/17 alla n. 576/16 appare opportuno, dopo aver rapportato relativamente agli immobili colpiti dal nuovo pignoramento, ricomporre il totale compendio immobiliare qui rappresentato dai lotti denominati **LOTTO A) - LOTTO B) - LOTTO C).**



## **22) COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **COMPOSIZIONE**

Per chiarezza e per quanto narrato in precedenza si anticipa che : -----

#### **il LOTTO A)**

viene ampliato rispetto al precedente (rif.: perizia 09/10/17);

#### **il LOTTO B)**

non subisce modifiche rispetto al precedente (rif.: perizia 09/10/17);

#### **il LOTTO C)**

rappresenta un nuovo lotto, in aggiunta ai precedenti.

### **LOTTO A)**

FABBRICATO A) - stalla allevamento suini

FABBRICATO B) - deposito attrezzi e scorte

FABBRICATO C) - deposito attrezzi e scorte

FABBRICATO D) - stalla quarantena

FABBRICATO E) - deposito attrezzi e scorte (ex stalla bovini)

FABBRICATO F) - abitazione

FABBRICATO G) - stalla allevamento suini

FABBRICATO H) - deposito scorte e preparazioni alimentari

FABBRICATO I) - ricovero macchine ed attrezzi

FABBRICATO L) - stalla allevamento suini

FABBRICATO M) - abitazione



**VALORE**

I fabbricati pignorati da UNICREDIT (indicati nella relazione agli atti 09/10/17 con le lett. Fe M) vengono aggiunti, per quanto già indicato, nella tabella valore del **LOTTO A)** e pertanto seguono i criteri estimativi indicati al punto 8.19) della medesima.

Per quanto ai terreni agricoli limitrofi al fondo aziendale : //

- osservate

le quotazioni della Provincia di Padova;

- accertati

i valori indicati dall'Unione Agricoltori di Padova;

- considerati

i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate;

- considerati

i valori di recenti compravendite segnalati da notaio di fiducia;

- in base a buon senso ed esperienza,

ed assunti i seguenti parametri :

- tecnico

superficie catastale;

- economico

valore medio €. 6,00 per coltivazione a mais-soia e grano;

- economico

valore medio di €. 8,00 per disposizione a frutteto

di seguito la relativa tabella descrittiva con determinazione del valore.



TABELLA VALORE					
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>					
<i>Nota: i terreni di cui ai mapp. 175, 471, 473, 475 ed il fabbricato F) a part. 176 sub. 3 (con relativa corte sub. 2) sono per la quota di 1/3 di proprietà di [redacted] (non eseguita nella procedura di l'incendio).</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
<b>VALORE IMMOBILE</b> (importo arrotondato)					
<b>€ 1.140.000,00</b>					





Al valore della "piena proprietà", in base all'età del beneficiario (di anni 49), si determina il diritto di abitazione e di conseguenza, in quanto di interesse, il valore della nuda proprietà. Il calcolo si basa sui dati di tabella in vigore dal gennaio 2015 (al saggio di interesse legale del 0,5%).

**TABELLA VALORE**  
**valore nuda proprietà e valore diritto di abitazione**

(età usufruttuario - anni 48)

valore piena proprietà	valore nuda proprietà coeff. = 25%	valore diritto di abitazione coeff. = 75%
€. 150.000,00	€. 37.500,00	€. 112.500,00



**LOTTO C)**

**DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE**

Fondo agricolo in FOSSALTA di Trebaseleghe a forma di trapezio fronte via Ponte dell'Oro, composto da n. 4 appezzamenti agricoli di complessivi ettari 02.43.70.

**CONFINI**

A nord mapp. 349, 441, 272, 126 - a est mapp. 127 - a sud mapp. 364, 78, 210 - a ovest via Ponte dell'Oro e lotti edificati a mapp. 464, 358, 361, 359, 360, 365.

**COLTIVAZIONE**

A rotazione : mais, soia e grano.

**IN CENSO**

Si elencano i dati identificativi degli immobili pignorati a seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

CATASTO TERRENI

COMUNE DI TREBASELEGHE

Foglio 21

*part. 356* - porzione AA - seminativo - cl. 1 - are 70.00 - R.D. €. 67,60 - R.A. €. 43,38

*part. 356* - porzione AB - sem. arbor - cl. 3 - are 20.99 - R.D. €. 13,80 - R.A. €. 9,76

*part. 366* - seminativo - cl. 2 - are 04.25 - R.D. €. 3,45 - R.A. €. 2,19

*part. 363* - via Ponte dell'Oro - p.T - cat. area urbana

INTESTATAZIONE



██████████ nato a Trebaseleghe il 20/09/1938 - proprietà per 1000/1000

Foglio 21

*mapp. 74* - seminativo - cl. I - ha 01.47.86 - R.D. €. 142,80 - R.A. €. 91,64

#### INTESTATAZIONE

██████████ nato a Trebaseleghe il 20/09/1938 - proprietà per 3/4

██████████ nata a Trebaseleghe il 20/09/1938 - proprietà per 1/4

NOTA : il censimento risulta regolare.

---

#### CORRISPONDENZA

Corretta l'indicazione degli identificativi catastali riportati nel pignoramento.

---

#### PROVENIENZA

Valga quanto riportato a pag. 11) punto 14) che precede.

---

#### PROPRIETÀ

Gli immobili fg. 21 mapp. 356, 366, 363 sono di piena proprietà ██████████

L'immobile fg. 21 mapp. 74 è di proprietà di ██████████ e della di lui moglie

██████████, rispettivamente per le quote di 3/4 e 1/4.

---

#### DIRITTI e VINCOLI

Tenuto conto della citata locazione in atto (*rif. : punto 8*) non sussistono apparenti vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.



**DESI - LOCAZIONE**

Si rammenta quanto al contratto di locazione indicato al punto 8) che precede.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal vigente strumento urbanistico e come meglio si evince nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Trebaseleghe il 16/05/18 le aree pignorate ricadono in zona E agricola.

**VALORE**

Per la determinazione del più probabile valore del fondo agricolo, sentiti operatori immobiliari di fiducia, osservate le quotazioni dei valori medi della Provincia, considerati i valori medi indicato dall'Unione Agricoltori di Padova, nonché in base a buon senso ed esperienza, viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni similari ubicati nella stessa zona o comparto agricolo.

ASSUNTO :

quale parametro tecnico la superficie catastale;

ASSUNTO :

quale parametro economico il valore di €. 6,00/mq;

RIDUCENDO :

il valore di stima della percentuale del 15% trattandosi di bene immobile "venduto senza garanzia per vizi o mancanza di qualità";

SI OTTIENE

la seguente tabella di valutazione del fondo pignorato e la tabella relativa alla quota di pertinenza della comproprietaria [REDACTED].



<b>TABELLA VALORE</b>				
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
<b>terreno - mapp 74</b>	<b>14.786</b>	<b>€ . 6</b>		<b>€. 88.716</b>
<i>Nota : il mapp. 74 è, per la quota di 1/4, di proprietà di [REDACTED]</i>				=====
<i>Valore di stima</i>				€. 146.220
<i>riduzione del 15% per mancanza di garanzia</i>			15%	€. 21.933
				=====
<b>valore finale</b>				<b>€. 124.287</b>
<b>VALORE IMMOBILE</b>				
(arrotondato)				
<b>€ . 125.000</b>				

<b>TABELLA VALORE</b>			
quota di pertinenza della comproprietaria			
descrizione	valore	quota	valore spettante
<b>FABBRICATO F)</b> (part. 176 subb. 3 e 2)	€ . 81.120	1/4	€. 20.280
<b>TERRENO mapp. 473</b>	€ . 55.122	1/4	€. 13.780
<b>TERRENO mapp. 175</b>	€ . 55.192	1/4	€. 13.798
<b>TERRENO mapp. 471</b>	€ . 56.512	1/4	€. 14.128
<b>TERRENO mapp. 475</b>	€ . 84.462	1/4	€. 21.115
<b>TERRENO mapp. 74</b>	€ . 88.716	1/4	€. 22.179
			=====
<b>totale</b>			<b>€. 105.280</b>
<b>VALORE QUOTA</b>			
<b>€ . 105.000</b>			



### **FORMALITÀ**

La formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorato da Unicredit sono quelle indicate al punto **16)** che precede, quelle gravanti sugli immobili pignorati da Cassa di Risparmio del Veneto riportate al punto 9.19) della perizia agli atti 09/10/17.

### **23) STRALCIO IN NATURA DELLA QUOTA**

Lo stralcio in natura della quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura n. 670/17) può essere esclusivamente identificato sul fondo di cui al **LOTTO C)**.

Il relativo assegno è pari ad una superficie di circa mq. 17.500 (€ 105.000,00 : € 6,00).

Per rappresentare tale superficie sarà necessario eseguire un frazionamento di tipo strumentale secondo l'elaborato progetto di massima la cui dividente interessa l'attuale mapp. 74 - costo presunto della pratica € 2.800,00 (nel costo sono ricomprese le spese per visure, diritti catastali, onorario topografo, ecc.).

La pratica di frazionamento comprende :

- a) verifiche catastali;
- b) richiesta punti fiduciali;
- c) rilievo strumentale;
- d) elaborazione dati;
- e) presentazione pratica Agenzia del Territorio;
- f) picchettamento della dividente

L'esperto, su estratto di mappa, rappresenta due possibili soluzioni divisionali denominate IPOTESI 1) e IPOTESI 2).



Padova li, 07 AGO, 2018

l'Esperto del Giudice

allegati :

- 1) Cartaceo catastale -
- 2) Cartaceo comunale
- 3) Certificato urbanistico
- 4) Rappresentazione lotti
- 5) Progetto divisionale
- 6) Contratto d'affitto
- 7) Rogito notarile
- 8) Foto fabbricati

a parte :

comunicazioni alle parti e prospetto riepilogativo.

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

l'Esperto del Giudice

fine del rapporto suppletivo

