



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 105/2018**

**promossa da**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

**contro**

[REDACTED]

Il sottoscritto Arch. DAL PRA' SIMONE, con studio professionale in Selvazzano Dentro (Pd), Via Forno n.26/B ed ivi residente, iscritto al n. 2.469 dell'ordine degli ARCHITETTI, P.P.C. della Provincia di PADOVA, nominato C.T.U. alla causa n.105/2018 R.G. Esec. Imm. nel Decreto di Fissazione Udienza del 24/04/2018, G.E. Dott.ssa Elburgo Manuela, promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED] ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti così di seguito formulati.

**QUESITI**

1. Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;
2. Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;
3. Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:
  - a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, 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, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
  - c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
  - d. il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
  - e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
  - f. La regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
  - g. In caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
  - h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del studio via forno n.26/b - 35030 selvazzano dentro (pd) – info@architettodalpra.it





Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.
- B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una (c.d. di cortesia) con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/dei debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/dei debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello: (omissis)

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Punto 1 – Verifica dei documenti depositati**

Dall'esame dei documenti depositati, gli stessi risultano idonei alla procedura e vengono integrati con la documentazione di seguito riportata, che è stata reperita ed allegata alla presente relazione di stima.

- Estratto di Mappa al N.C.T.;
- Elenco subalterni assegnati al N.C.E.U.;
- Planimetrie catastali al N.C.E.U.;
- Documentazione autorizzativa rilasciata dal Comune di San Pietro in Gù;
- Atto di Provenienza: Denuncia di successione di [REDACTED] registrata all'ufficio territoriale di Cittadella (Pd) al n.232, volume 9.990 del 18.04.2016.

### **Punto 2 – Inizio operazioni peritali**

In data 05.07.2018, previa comunicazione alle parti ed accordo con il custode nominato, il sottoscritto ha effettuato il primo accesso con esito positivo, dando inizio alle operazioni peritali.

### **Punto 3 - Descrizione dei beni pignorati**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di San Pietro in Gù (Pd), Via Rebecca e si compone dei seguenti immobili:

1. Fabbricato residenziale unifamiliare composto da unità immobiliare ad uso civile abitazione, relativo garage di pertinenza ed area scoperta ad uso esclusivo, siti in Via Rebecca n. 7, identificati con il mappale 163 e mappale 216;
2. Fabbricato di antica costruzione e di interesse storico-architettonico-ambientale, composto da unità residenziale e adiacenti: porticato, stalle, fienile, soppalco, ubicato in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.2 e sub.3 (parte);
3. Fabbricato ad uso Porcilaia contiguo al fabbricato storico e interno all'ambito di tutela, ubicato in Via Rebecca n.16, identificato con il mappale 373 sub.3 (parte);
4. Fabbricato composto da laboratorio, spaccio aziendale e vani accessori vari, ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.3 (parte);
5. Fabbricato porcilaia e relativi impianti accessori quali vasca raccolta liquami e silos mangimi, ubicato in Via Rebecca n.16 ed identificato con il mappale 373 sub.3 (parte);
6. Fabbricato deposito attrezzi agricoli ed adiacente anti-w.c., ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.3 (parte);
7. Insieme di lotti di terreno ad uso agricolo ubicati in prossimità della Via Rebecca ed identificati con i





mappali 8, 24, 25, 38, 110, 182.

*Inquadramento territoriale*

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nel Comune di San Pietro in Gù (Pd), via Rebecca, a km. 1,5 circa a sud-est del centro comunale; poco più a nord sono presenti, con andamento est-ovest, la linea ferroviaria che collega i capoluoghi regionali di Vicenza e Treviso e la strada regionale S.R. 53 che collega Vicenza con Cittadella, Castelfranco e Treviso.

La zona in cui sono inseriti i fabbricati è caratterizzata da un contesto a vocazione prettamente agricola, con terreni coltivati, allevamenti zootecnici, nuclei abitativi isolati e fabbricati a servizio delle attività agricole; poco lontano, più ad ovest, è presente la zona industriale.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente ben collegato ai limitrofi assi stradali e ferroviari di valenza regionale; si evidenzia tuttavia che la zona è scarsamente dotata di servizi, attività commerciali ed altro, per le quali è necessario spostarsi verso il centro comunale.

*Fabbricato residenziale unifamiliare, garage ed area pertinenziale, Via Rebecca n. 7 (Mappale 163 e 216)*

Il fabbricato in questione si compone di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione e del relativo garage, si sviluppa su due piani fuoriterza collegati tra loro mediante scale interne ed è inserito in un ampio lotto di terreno ad uso esclusivo.

Il piano terra si compone di locale un scantinato/disimpegno, lavanderia, stanza (urbanisticamente non meglio definita), cantina, w.c. e disimpegno di collegamento con l'adiacente unità garage.

L'unità garage è composta da un'unica ambiente con antistante portico, è dotata di finestre con telaio in legno e portone anch'esso in legno per accesso automezzi.

I pavimenti del piano terra sono realizzati in piastrelle di ceramica, i battiscopa sono in pietra naturale, la scala di collegamento con il piano primo è rivestita in pietra naturale bianca, il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica ed è dotato di sanitari di primaria marca tra cui vaso, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono dotati di telaio in legno e vetro semplice, le murature sono intonacate 'a civile' e dipinte; alcune zone hanno un aspetto più 'rustico': il soffitto presenta finitura 'a rizzato' e le pareti rivestimento in perline di legno. L'altezza interna è di ml. 2,80.

Il piano primo è posto su piani sfalsati collegati tra loro da una rampa scale posta in corrispondenza del soggiorno-ingresso; si compone di zona giorno suddivisa in soggiorno-ingresso, cucina-pranzo, rampe scale di collegamento ai piani e zona notte suddivisa in disimpegno, bagno, ripostiglio, tre camere. Esternamente è presente un ampio portico principale prospettante sulla zona giorno ed un portico secondario laterale prospettante su una camera e sul ripostiglio della zona notte.

Il locale ingresso-soggiorno e la scala di collegamento con la zona notte sono pavimentati in marmo, il locale cucina-pranzo è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica; la zona notte è rifinita con pavimento in parquet di legno nel disimpegno, ripostiglio, camere. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, sanitari di primaria marca tra cui lavabo, tazza, bidet, vasca.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono con telaio in legno e vetro semplice e sono completi scuri esterni anch'essi in legno. Le pareti sono intonacate e dipinte. L'altezza interna del piano terra è di ml. 2,85.

L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idro termo sanitario gas posti sottotraccia, con componentistica di primaria marca.

Esternamente il fabbricato si caratterizza per la presenza di vari inserti tra cui parti murarie, pilastri, parapetti, camini in muratura facciavista, la scala di accesso principale è rivestita in pietra naturale come pure soglie e davanzali sono anch'essi in pietra naturale bianca; sono presenti scuri in legno ed alcune finestre presentano inferriate metalliche. Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in laterocemento, solai intermedi e di copertura del tipo 'bausta', il tetto è dotato di manto di copertura in tegole di laterizio e completato con lattonerie metalliche.

Il fabbricato s'inserisce in un'ampia area di terreno identificato con il mappale 163 di mq. 3.326 catastali e con il mappale 219 di mq. 190 catastali; solo una parte, pari a circa mq. 800 è effettivamente utilizzata e mantenuta a giardino con varie alberature, mentre la parte rimanente ha un grado di manutenzione più scarsa.

Il terreno individuato con il mappale 216, è catastalmente coltivato a prato e prato irriguo ed è strettamente collegato con la porzione di area scoperta di pertinenza del fabbricato unifamiliare individuato con il mappale 183 già descritto.

L'area scoperta in prossimità dell'abitazione è inoltre caratterizzata da una zona a terrapieno con muri di contenimento in calcestruzzo, marciapiedi e accesso carraio in cemento, impianto illuminazione; la proprietà è perimetrata sul lato strada con recinzione in muretto di calcestruzzo, stanti e rete metallica, cancelli carraio e pedonale in ringhiera metallica.

Il fabbricato è caratterizzato da finiture di buon livello e si trova in un complessivo buono stato d'uso e manutenzione.





*Fabbricato di antica costruzione, composto da unità residenziale, adiacenti porticato, stalle, fienile, soppalco, ubicato in Via Rebecca n.16, identificato con il mappale 373 sub.2 e sub.3 (parte);*

Il fabbricato in questione è di pluricentenaria costruzione ed è individuato, nel P.R.G. vigente, di interesse storico-architettonico-ambientale.

Il fabbricato si sviluppa in parte su 2 ed in parte su 3 piani fuoriterra, è caratterizzato per una struttura portante in muratura laterizio e pietra, solai intermedi e inclinato di copertura in legno, il tetto ha manto di copertura in coppi di laterizio e lattonerie metalliche. Esternamente le murature risultano intonacate e dipinte ma in mediocre stato di conservazione, in prossimità della linea di gronda del tetto è presente una cornice di valenza estetico-funzionale, le finestre sono dotate di serramenti con telaio in legno e vetro semplice, alcune complete di scuri in legno, altre anche con inferriate metalliche. Sul prospetto sud sono presenti 2 porticati ad archi di cui uno, facente parte dell'abitazione, ed uno delle stalle/fienile.

Internamente, l'abitazione si sviluppa su tre piani fuoriterra; il piano terra si compone del suddetto portico, ingresso, centrale termica-lavanderia, cucina, ripostiglio, ripostiglio-vano scale di collegamento tra i piani; altezza interna variabile da ml. 2,55 a ml.2,65. Il piano primo si compone di disimpegno, tre camere, bagno e vano scala di collegamento tra i piani; altezza interna ml. 2,70. Il piano soffitta è composto da vano scale e da un'unico ambiente, con soffitto inclinato corrispondente al solaio di copertura e con altezze interne variabili; altezza media ml. 3,05.

La cucina ha pavimento in marmette e rivestimento in piastrelle di ceramica, la lavanderia e il bagno sono pavimentati e rivestiti anch'essi in piastrelle di ceramica, il bagno è provvisto di sanitari ceramici, la zona notte e rampe scale ha pavimento rivestito in moquette usurata, le murature sono complessivamente intonacate e dipinte anche se alcuni locali, in particolare al piano terra, hanno intonaci vistosamente ammalorati e, a tratti, mancanti. Le porte interne sono in legno tamburato ed in legno con inserti in vetro; il porticato ha pavimento in piastrelle e murature in laterizio e pietra naturale facciavista.

L'unità residenziale, sebbene abitata, si trova in un complessivo cattivo stato di manutenzione e conservazione e richiederebbe una totale ed integrale ristrutturazione ad eccezione del porticato che internamente risulta in normale stato d'uso e manutenzione.

Il porticato collegato con le stalle, fienile, soppalco si sviluppa internamente in doppia altezza fino alla copertura inclinata, in esso si affacciano al piano terra le stalle mentre al piano primo crea un'unico ambiente con il fienile ed il soppalco; l'altezza interna media del portico è di ml.7 circa. La pavimentazione del piano terra è in cemento, le murature sono intonacate ma ammalorate per l'età, il pilastro centrale di sostegno del tetto è in mattoni pieni facciavista, le porte interne sono in legno; il tetto è internamente a vista, con struttura portante realizzata con triplice ordine di travi in legno, puntoni anch'essi in legno e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio. Le stalle hanno altezza interna di ml. 2,60 circa, solaio di copertura orizzontale, finestre esterne con telaio metallico e vetro semplice, ripartizione interna stand animali. Fienile, soppalco e stalle mantengono le medesime caratteristiche e finiture del portico, in quanto parte integrante dello stesso fabbricato.

*Fabbricato ad uso Porcilaia contiguo al fabbricato storico, ubicato in Via Rebecca n.16, identificato con il mappale 373 sub.3 (parte)*

Si tratta di un fabbricato contiguo al fabbricato storico ed interno all'ambito di tutela, posizionato sul lato est dello stesso. Si compone di una struttura a un piano, solaio di copertura inclinato del tipo 'bausta' sostenuto da travi e pilastri in calcestruzzo, ripartizione interna dei vari stand per animali, finestre esterne con telaio metallico e vetro semplice sul lato sud e semplici forature di aerazione senza serramento sul lato nord, pavimentazione e muretti di ripartizione interna stand, in cemento. Esternamente è provvista di murature intonacate e non, camini di sfiato. Il fabbricato si trova complessivamente in un mediocre stato d'uso e manutenzione.

*Fabbricato composto da laboratorio, spaccio aziendale e vani accessori vari, ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.3 (parte);*

Si tratta di fabbricato contiguo al fabbricato storico ed interno all'ambito di tutela, posizionato sul lato sud dello stesso; recentemente ristrutturato integralmente, il grado di finitura è molto buono ed è dotato di impianti ed attrezzature varie per lo svolgimento dell'attività di produzione e vendita salumi, quali celle stagionatura, asciugatura e altro.

Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuoriterra, il piano terra si compone di spaccio, disimpegno, cella spaccio, laboratorio, 2 celle stagionatura, disimpegno, cella asciugatura, deposito spezie, spogliatoio, anti, bagno, zona filtro, cella arrivo carne, ripostiglio. Al piano primo è presente un vano tecnico.

Esternamente il fabbricato ha murature intonacate e dipinte, serramenti metallici esterni di recente realizzazione, la copertura è composta da 3 strutture differenti: una parte a sud con solaio orizzontale del tipo 'bausta' con cornici sporgenti, una parte a nord-est con solaio inclinato a 2 falde composto da struttura portante in travi di calcestruzzo prefabbricato e solaio inclinato in tavole di laterizio, manto di copertura in coppi di laterizio, una parte a nordovest solaio inclinato ad unica falda e manto di copertu-





ra in coppi di laterizio; le lattonerie sono metalliche. In prossimità delle murature perimetrali sono presenti impianti tecnologici.

Internamente le finiture comprendono murature intonacate, dipinte, pavimentazione in piastrelle e altro, il bagno è pavimentato e l'anti anche rivestito in piastrelle di ceramica e dotati di lavabo, w.c. alla turca. Le porte interne sono dotate di maniglioni antipanico. Tutte le superfici interne inoltre finiture rispondenti ai requisiti igienico-sanitari richiesti per lo svolgimento dell'attività.

Sono presenti impianto elettrico con canalizzazioni a vista, prese di tipo industriale, impianto di condizionamento con split interno, impianti ed attrezzature adeguati per lo svolgimento dell'attività quali binario a soffitto spostamento carni, celle di stagionatura, cella di asciugatura, deposito spezie e altro.

Complessivamente il fabbricato si trova in un ottimo stato d'uso e manutenzione.

*Fabbricato porcilaia e relativi impianti accessori quali vasca raccolta liquami e silos mangimi, ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.3 (parte);*

Si tratta di un fabbricato sviluppato su un unico piano fuoriterra; esternamente è composto da murature perimetrali intonacate, tetto a 2 falde sfalsate, finestre con telaio metallico e vetro semplice, porte metalliche di accesso. Il manto di copertura è in tegole di laterizio, completato da lattoneria metallica e dotato di impianto fotovoltaico posto sulla copertura.

Sui 2 lati più lunghi sono presenti degli stand per animali realizzati in blocchi di cemento e coperti stagionalmente con tettoie realizzate in tubolari metallici e copertura in policarbonato.

Internamente la pavimentazione è in cemento con canali di deflusso liquami, si compone un corridoio centrale di passaggio e stand animali laterali affiancati e suddivisi da muretti in cemento e cancelli metallici, altezza media interna di ml. 3,85 circa.

Il fabbricato si trova complessivamente in un normale stato d'uso e manutenzione in particolare se commisurato alla tipologia di attività svolta.

In prossimità del fabbricato e a stretto servizio dello stesso, sono presenti a nord, direttamente in adiacenza alle murature perimetrali, vari impianti tecnologici, a sud una vasca circolare di raccolta liquami con struttura in calcestruzzo, ad ovest quattro silos stoccaggio mangimi con miscelatori protetti da tettoia composta da struttura metallica e pannello ondulato di copertura.

Tutte gli impianti descritti, strettamente correlati all'attività zootecnica svolta, sono in buono stato d'uso e manutenzione.

*Fabbricato deposito attrezzi agricoli e w.c., ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.3 (parte);*

Si tratta di un fabbricato posto in adiacenza al lato nord del fabbricato porcilaia sopradescritto.

Si sviluppa su un unico piano fuoriterra, ha struttura portante in laterocemento e copertura composta da pannello ondulato sostenuto da travatura in legno. Esternamente è composto da muratura intonacata e dipinta, 2 basculanti metallici con vetri; sul lato nord sono presenti 2 postazioni probabilmente per cucinare all'aperto, realizzate in blocchi di cemento.

L'annesso locale anti-w.c. è coperto mediante tavole in laterizio.

I fabbricati si trovano complessivamente in un normale stato d'uso e manutenzione.

*Insieme di lotti di terreno ad uso agricolo ubicati in prossimità della Via Rebecca ed identificati con i mappali 8, 24, 25, 38, 110, 182.*

I Terreni individuati con i mappali 8 e 110 sono quelli posti più a nord dell'intera compendio immobiliare, sono collegati tra loro mediante un ponte debitamente autorizzato. Catastalmente il mappale 8 ha una tipologia di coltura a seminativo mentre il mappale 110 a pascolo cespuglio.

I terreni individuati con i mappali 24, 25, e 38 hanno diretto accesso dalla Via Rebecca; sono catastalmente coltivati: il 24 e 25 a seminativo arborato, il 38 a seminativo.

Il terreno individuato con il mappale 182, è quello posto più a sud-ovest dell'intero compendio ed è catastalmente coltivato a seminativo.

#### **a. Identificazione dei beni**

Gli immobili sono ubicati in Comune di San Pietro in Gù (Pd), Via Rebecca e sono così censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Padova:

##### **1. Fabbricato residenziale unifamiliare composto da unità immobiliare ad uso civile abitazione, relativo garage di pertinenza ed area scoperta ad uso esclusivo, siti in Via Rebecca n. 7;**

Gli immobili di cui al punto 1 sono identificati al N.C.T. Comune di San Pietro in Gù,

- Foglio 15, Particella 163, Qualità Ente Urbano, Superficie 33 are 26 ca, in ditta a [redacted] nato a [redacted] il 28.04.1986, c.f. [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [redacted], nata a [redacted] il 23.01.1931, c.f. [redacted] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

- Foglio 15, Particella 216, Porz. AA, Qualità Prato, Classe 2, Superficie 01 are 00 ca, Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro 0,26, Porz. AB, Qualità Prato Irrig., Classe 3, Superficie 00 are 90 ca, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agricolo Euro 0,21, in ditta a [redacted] nato a [redacted] il 28.04.1986, c.f. [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

studio via forno n.26/b - 35030 selvazzano dentro (pd) – info@architettodalpra.it





e in ditta a [REDACTED], nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED]  
per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. Comune di San Pietro in Gù,

- Foglio 15, Particella 163, Sub 1, Categoria A7, Classe 1, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale mq. 30, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 297, Rendita Euro 1.110,38, Indirizzo Via Rebecca n.7, Piano Terra, 1,2, in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

- Foglio 15, Particella 163, Sub 2, Categoria C6, Classe U, Consistenza 54 mq, Superficie catastale totale mq.54, Rendita Euro 94,82, Indirizzo Via Rebecca n.7, Piano Terra, in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

2. Fabbricato di antica costruzione e di interesse storico-architettonico-ambientale, composto da unità residenziale e adiacenti: porticato, stalle, fienile, soppalco, ubicato in Via Rebecca n.16;

3. Fabbricato ad uso Porcilaia contiguo al fabbricato storico e interno all'ambito di tutela, ubicato in Via Rebecca n.16;

4. Fabbricato composto da laboratorio, spaccio aziendale e vani accessori vari, ubicati in Via Rebecca n.16;

5. Fabbricato porcilaia e relativi impianti accessori quali vasca raccolta liquami e silos mangimi, ubicato in Via Rebecca n.16;

6. Fabbricato deposito attrezzi agricoli ed adiacente anti-w.c., ubicati in Via Rebecca n.16;

Gli immobili di cui al punto 2, 3, 4, 5 e 6 sono identificati al N.C.T. Comune di San Pietro in Gù,

Foglio 15, Particella 373, Qualità Ente Urbano, Superficie 33 are 19 ca, in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. Comune di San Pietro in Gù,

- Foglio 15, Particella 373, Sub 1, Indirizzo Via Rebecca n.16, Piano Terra, in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

- Foglio 15, Particella 373, Sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale mq.214, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.207, Rendita Euro 415,75, Indirizzo Via Rebecca n.16, Piano Terra,1,2, in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] na, nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

- Foglio 15, Particella 373, Sub 3, Categoria D/10, Rendita Euro 5.138,00, Indirizzo Via Rebecca n.16, Piano Terra,1, in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

7. Insieme di lotti di terreno ad uso agricolo ubicati in prossimità della Via Rebecca.

Gli immobili di cui al punto 4, sono identificati al N.C.T., Comune di San Pietro in Gù:

- Foglio 15, Particella 8, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1 ha 08 are 44 ca, Reddito Dominicale Euro 56,00, Reddito Agrario Euro 47,60, in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1;

- Foglio 15, Particella 110, Qualità Pasc Cespug, Classe U, Superficie 01 are 20 ca, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agricolo Euro 0,06, in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà 1/1;

- Foglio 15, Particella 24, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie 30 are 46 ca, Reddito Dominicale Euro 22,02, Reddito Agrario Euro 14,94, in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] na, nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

- Foglio 15, Particella 25, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie 04 are 10 ca, Reddito Dominicale Euro 2,96, Reddito Agrario Euro 2,01, in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;





- Foglio 15, Particella 38, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 81 are 70 ca, Reddito Dominicale Euro 42,19, Reddito Agrario Euro 35,87, in ditta a [redacted], nato a [redacted] il 28.04.1986, c.f. [redacted], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [redacted] na, nata a [redacted] il 23.01.1931, c.f. [redacted] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;
- Foglio 15, Particella 182, Porz. AA, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 43 are 00 ca, Reddito Dominicale Euro 22,21, Reddito Agrario Euro 18,88; Porz. AB, Qualità Prato Irrig, Classe 3, Superficie 03 are, 80 ca, Reddito Dominicale Euro 1,96, Reddito Agrario Euro 0,88. in ditta a [redacted] nato a [redacted] il 28.04.1986, c.f. [redacted], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [redacted] nata a [redacted] il 23.01.1931, c.f. [redacted] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

#### Confini

1. Fabbricato residenziale unifamiliare composto da unità immobiliare ad uso civile abitazione, relativo garage di pertinenza ed area scoperta ad uso esclusivo, siti in Via Rebecca n. 7;

L'area di terreno in proprietà identificata con il Mappale 163 confina a nord con una roggia e con terreno agricolo (mapp.216), a ovest con terreno agricolo e a verde (mapp.li 267, 269, 9), sul lato sud con la via Rebecca, sul lato est con terreno agricolo (mapp. 12).

Il terreno identificato con la Particella 216 confina: a nord con roggia, a ovest con terreno agricolo (mapp.268), a sud con terreno agricolo (mapp. 269), a ovest con area scoperta di pertinenza abitazione (mapp.163).

L'abitazione identificata con il mappale 163, sub 1, è ubicata all'interno del lotto confina pertanto esternamente su tutti i lati con lo stesso; internamente, su lato nord-ovest confina con il garage identificato con il sub.2.

Il Garage identificato con il mappale 163, sub.2, è parte integrante del fabbricato residenziale, confina sul lato nord ed ovest con l'area scoperta esclusiva (mapp.163) e sul lato sud ed est con l'unità abitativa (sub.1).

2. Fabbricato di antica costruzione e di interesse storico-architettonico-ambientale, composto da unità residenziale e adiacenti: porticato, stalle, fienile, soppalco, ubicato in Via Rebecca n.16;

3. Fabbricato ad uso Porcilaia contiguo al fabbricato storico e interno all'ambito di tutela, ubicato in Via Rebecca n.16;

L'area identificata al N.C.T. con il mappale 373 e al N.C.E.U. con il mappale 373 sub.1, confina sul lato nord con la via Rebecca, sul lato ovest con terreno agricolo (mapp.38), con area scoperta a servizio dei fabbricati in questione (mapp.25), sul lato sud con terreno agricolo (mapp.38), a est con scolo, con terreno agricolo (mapp.31), area scoperta di pertinenza altri fabbricati (mapp.li 29, 30).

L'unità abitativa di vecchia costruzione, identificata con il mappale 373, sub.2, confina sul lato nord, ovest e sud con l'area scoperta pertinenziale (mapp.373) e sul lato est con portico, stalla e fienile (mapp.373, sub.3).

Il Porticato, Stalle, Porcilaia, Fienile, identificati con il mappale 373, sub.3 (parte) confina a nord con la via Rebecca, ad est con porcilaia (mapp. 373, sub.3 parte), ad ovest con unità residenziale sopradescritta, a sud con area scoperta pertinenziale e con fabbricato spaccio-laboratorio (mapp.li 373).

4. Fabbricato composto da laboratorio, spaccio aziendale e vani accessori vari, ubicati in Via Rebecca n.16;

Il fabbricato identificato con il mappale 373, sub 3 (parte), confina a nord con area scoperta pertinenziale (mapp.373) e con portico (mapp.373,sub.2), a ovest, sud ed est con area scoperta pertinenziale (mapp.373).

5. Fabbricato porcilaia e relativi impianti accessori quali vasca raccolta liquami e silos mangimi, ubicato in Via Rebecca n.16;

Il fabbricato identificato con il mappale 373, sub.3 (parte), confina a nord, ovest, est e sud con l'area scoperta di pertinenza (mapp. 373) e a nord anche con fabbricato deposito attrezzi agricoli e anti-w.c.

6. Fabbricato deposito attrezzi agricoli ed adiacente anti-w.c., ubicati in Via Rebecca n.16;

Il fabbricato identificato con il mappale 373 sub. 3 (parte), confina a nord, ovest, sud con l'area scoperta di pertinenza (mapp. 373), a est con scolo e a sud parzialmente anche con fabbricato porcilaia (mapp.373).

7. Insieme di lotti di terreno ad uso agricolo ubicati in prossimità della Via Rebecca.

- Il terreno identificato con il mappale 8 confina: a nord con linea ferroviaria (fg.11, mapp.159), fosso e terreno agricolo (mapp.110), a ovest e sud con roggia, a est con fosso e terreno agricolo (fg.19, mapp.4).

- Il terreno identificato con il mappale 110 confina: a nord con linea ferroviaria (fg.11, mapp.159), a ovest e sud con fosso e terreno agricolo (mapp.8), a est con fosso e terreno agricolo (fg.19, mapp.4).

- Il terreno identificato con il mappale 24 confina: a nord con la Via Rebecca, a ovest con terreni agricoli (mapp.li 20, 23), a sud con terreno agricolo (mapp.182), a est con terreno agricolo (mapp.38);

- Il terreno identificato con il mappale 25 confina: a nord con la Via Rebecca, a ovest e sud con terreno studio via forno n.26/b - 35030 selvazzano dentro (pd) — info@architettodalpra.it





no agricolo (mapp.38), a est con area scoperta di pertinenza dei fabbricati porcilaia, abitazione oggetto di perizia (mapp.373).

- Il terreno identificato con il mappale 38 confina: a nord con area a servizio attività e scoperto di pertinenza dei fabbricati porcilaia, abitazione oggetto di perizia (mapp.25, 373), a ovest con terreni agricoli (mapp.li 24, 182), a sud con scolo, a est con terreni agricoli (mapp.li 31, 40, 321, 323)
- Il terreno identificato con il mappale 182 confina: a nord con terreno agricolo (mapp.24), a ovest con terreno agricolo (mapp.23), a sud con roggia, a est terreno agricolo (mapp. 38).

#### **b. Corrispondenza degli elementi identificativi del bene**

Nel Verbale di Pignoramento Immobili e nell'Istanza di Vendita è colpito:

1) il diritto di **Piena Proprietà** di [REDACTED], dei beni immobili come di seguito identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova, Comune di San Pietro in Gù:

- N.C.T., Foglio 15, Mappale 8;

- N.C.T., Foglio 15, Mappale 110.

2) il diritto di **Piena proprietà** di cui per la quota di 1/1 di nuda proprietà di [REDACTED] e per la quota di 1/1 di usufrutto di [REDACTED], dei beni immobili come di seguito identificati all'Agenzia delle Entrate -Territorio di Padova, Comune di San Pietro in Gù:

- N.C.T., Foglio 15, Particella 163;

- N.C.T., Foglio 15, Particella 373

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 163, Sub 1;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 163, Sub 2;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 373, Sub 1;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 373, Sub 2;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 373, Sub 3.

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 24;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 25;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 38;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 182;

- N.C.E.U., Foglio 15, Particella 216.

Dal raffronto tra pignoramento e istanza di vendita, esiste corrispondenza degli elementi identificativi del bene, con l'identificazione catastale aggiornata e lo stato di fatto.

#### **c. lo stato di possesso del bene**

Per quanto riguarda i terreni agricoli identificati con i mappali 8 e 110, risultano in piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Per quanto riguarda il resto del compendio immobiliare su di essi sussiste il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] e di Usufrutto per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED].

L'abitazione residenziale unifamiliare identificata col mappale 163 è attualmente occupata dalla Sig.ra [REDACTED]. L'unità residenziale parte del fabbricato di antica costruzione e di interesse storico-architettonico-ambientale, identificata con il mappale 373 Sub.2 è occupata dal Sig. [REDACTED] e dalla madre, mentre il resto dei beni che compongono il compendio immobiliare sono usualmente utilizzati dall'azienda per lo svolgimento dell'attività.

Non sussiste l'esistenza di contratti registrati; non vi sono rapporti di locazione di altro tipo riscontrati e incidenti sul godimento degli immobili.

Al fine di concentrare il diritto di usufrutto su un'unica porzione separabile degli immobili pignorati, di aggregare gli immobili secondo ubicazione e funzionalità, di ottimizzare l'appetibilità commerciale degli stessi, si esprime l'opportunità di procedere alla suddivisione in 4 lotti di vendita come di seguito descritti. Per tale operazione non è richiesto alcun frazionamento catastale, come meglio evidenziato dalle risultanze catastali riportate.

##### Lotto 1

Lotti di terreno agricolo identificati al N.C.T., Comune di San Pietro in Gù:

- Foglio 15, Particella 8, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1 ha 08 are 44 ca, Reddito Dominicale Euro 56,00, Reddito Agrario Euro 47,60;

- Foglio 15, Particella 110, Qualità Pasc Cespug, Classe U, Superficie 01 are 20 ca, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agricolo Euro 0,06.

Entrambi i lotti di terreno sopraindicati, facenti parte del lotto 1, sono in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1.

##### Lotto 2

N.C.T. Comune di San Pietro in Gù,

Foglio 15, Particella 216, Porz. AA, Qualità Prato, Classe 2, Superficie 01 are 00 ca, Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro 0,26, Porz. AB, Qualità Prato Irrig., Classe 3, Superficie 00 are 90 ca, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agricolo Euro 0,21;

Foglio 15, Particella 163, Qualità Ente Urbano, Superficie 33 are 26 ca;

N.C.E.U. Comune di San Pietro in Gù,





Foglio 15, Particella 163, Sub 1, Categoria A7, Classe 1, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale mq. 30, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 297, Rendita Euro 1.110,38, Indirizzo Via Rebecca n.7, Piano Terra, 1,2;

Foglio 15, Particella 163, Sub 2, Categoria C6, Classe U, Consistenza 54 mq, Superficie catastale totale mq.54, Rendita Euro 94,82, Indirizzo Via Rebecca n.7, Piano Terra;

Gli immobili sopradescritti, relativi al lotto 2, sono in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED], nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

#### Lotto 3

N.C.T. Comune di San Pietro in Gù,

Foglio 15, Particella 24, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie 30 are 46 ca, Reddito Dominicale Euro 22,02, Reddito Agrario Euro 14,94;

Foglio 15, Particella 182, Porz. AA, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 43 are 00 ca, Reddito Dominicale Euro 22,21, Reddito Agrario Euro 18,88; Porz. AB, Qualità Prato Irrig, Classe 3, Superficie 03 are, 80 ca, Reddito Dominicale Euro 1,96, Reddito Agricolo Euro 0,88.;

Gli immobili sopradescritti, relativi al lotto 3, sono in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED], nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

#### Lotto 4

N.C.T. Comune di San Pietro in Gù,

Foglio 15, Particella 25, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie 04 are 10 ca, Reddito Dominicale Euro 2,96, Reddito Agrario Euro 2,01;

Foglio 15, Particella 38, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 81 are 70 ca, Reddito Dominicale Euro 42,19, Reddito Agrario Euro 35,87;

Foglio 15, Particella 373, Qualità Ente Urbano, Superficie 33 are 19 ca;

N.C.E.U. Comune di San Pietro in Gù,

Foglio 15, Particella 373, Sub 1, Indirizzo Via Rebecca n.16, Piano Terra;

Foglio 15, Particella 373, Sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale mq.214, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.207, Rendita Euro 415,75, Indirizzo Via Rebecca n.16, Piano Terra,1,2;

Foglio 15, Particella 373, Sub 3, Categoria D/10, Rendita Euro 5.138,00, Indirizzo Via Rebecca n.16, Piano Terra,1;

Gli immobili sopradescritti, relativi al lotto 4, sono in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED], nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

#### **d. formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto riguarda eventuali oneri, non si rileva l'esistenza di oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, oltre a quelli già conosciuti.

#### **e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Terreno N.C.T Foglio 15, Mappale 8; Terreno N.C.T Foglio 15, Mappale 110;

#### *Gravami degli immobili al Ventennio:*

- Concessione mutuo garanzia mutuo fondiario, atto del 28.06.2007 rep. n. 87296/29199, Notaio Gallo Lino, iscritto il 11.07.2007 ai nn.18745/4808 a carico di [REDACTED] a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- Concessione mutuo condiz., atto del 13.09.2010, rep.n. 24.470/8.449, Notaio Carraretto Paolo di Cittadella, iscritto il 21.09.2010 ai nn.19.664/4.201, a carico di [REDACTED] a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento, atto del 21.03.2012, rep. 26.860/10028, Notaio Carraretto Paolo di Cittadella, iscritto il 02.04.2012 ai nn.6.055/824, a carico di [REDACTED] a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto del 26.02.2013, rep. 28.171/10.868, Notaio Carraretto Paolo di Cittadella, iscritto il 28.02.1013 ai nn.4.304/480, a carico di [REDACTED] a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- Ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo, atto del 02.05.2017, Rep. 1.637/2017, Tribunale di Vicenza, iscritto il 10.05.2017, ai nn.9.138/1.503, a carico di [REDACTED] a favore di [REDACTED];
- Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili del 08.02.2018, rep.n.895, Ufficiale





Giudiziario del Tribunale di Padova, trascritto il 01.03.2018 ai nn. 4.468/3.109, a carico di [redacted], a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

Le suddette formalità, come da ispezioni ipotecarie svolte in data 10.10.2018 ed allegate alla presente, non hanno subito variazioni rispetto a quanto già riportato nella relazione legale notarile del Notaio Rollo Gigino in data 17.04.2018.

*Provenienza degli immobili al Ventennio*

Dal 18.04.2016, in forza di Atto di Successione rep. 232/990/16, pub.uf. di Cittadella, trascritto il 28.06.2016 ai nn. 12.019/8586, risultano in proprietà di [redacted] c.f. [redacted], quota 1/1.

Dal 14.04.1997, in forza di Atto di Compravendita, Notaio Gallo Lino di Cittadella, rep.59.388, trascritto il 22.04.1997 ai nn. 6.578/4.801, risultano di [redacted] c.f. [redacted], quota 1/1 in separazione di beni.

Terreni N.C.T. Foglio 15, Mappale 24, 25, 182, 216, 38, 163, 373.

Fabbricati N.C.E.U. Foglio 15, Mappale 163, sub 2-3.

*Gravami degli immobili al Ventennio:*

- a. Concessione mutuo garanzia mutuo fondiario, atto del 28.06.2007 rep. n. 87296/29199, Notaio Gallo Lino, iscritto il 11.07.2007 ai nn.18745/4808 a carico di [redacted], a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- b. Concessione mutuo condiz., atto del 13.09.2010, rep.n. 24.470/8.449, Notaio Carraretto Paolo di Cittadella, iscritto il 21.09.2010 ai nn.19.664/4.201, a carico di [redacted], a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- c. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento, atto del 21.03.2012, rep. 26.860/10028, Notaio Carraretto Paolo di Cittadella, iscritto il 02.04.2012 ai nn.6.055/824, a carico di [redacted] a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- d. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto del 26.02.2013, rep. 28.171/10.868, Notaio Carraretto Paolo di Cittadella, iscritto il 28.02.2013 ai nn.4.304/480, a carico di [redacted] a favore di Banca Antonveneta S.p.a.;
- e. Ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo, atto del 02.05.2017, Rep. 1.637/2017, Tribunale di Vicenza, iscritto il 10.05.2017, ai nn.9.138/1.503, a carico di [redacted], a favore di [redacted];
- f. Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili del 08.02.2018, rep.n.895, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, trascritto il 01.03.2018 ai nn. 4.468/3.109, a carico di [redacted], a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

Le suddette formalità, come da ispezioni ipotecarie svolte in data 10.10.2018 ed allegate alla presente, non hanno subito variazioni rispetto a quanto già riportato nella relazione legale notarile del Notaio Rollo Gigino in data 17.04.2018.

*Provenienza degli immobili al Ventennio*

Dal 18.04.2016, in forza di Atto di Successione rep. 232/990/16, pub.uf. di Cittadella, trascritto il 28.06.2016 ai nn. 12.019/8586, risultano in proprietà di [redacted], quota 1/1.

Dal 28.06.2007, in forza di Accettazione tacita di eredità, rep. 87.296/29.199, Notaio Gallo Lino di Cittadella, trascritto il 05.04.2010 ai nn.7.296/4.995, risultano di [redacted] quota 1/1 di nuda proprietà e di [redacted] quota 1/1 di usufrutto.

Dal 20.06.1998, in forza di Certificato denuncia successione, rep. 195/188, Pubblico Registro di Cittadella, trascritto il 13.07.1998 ai nn. 12.529/8972, risultano di [redacted] quota 1/1 di nuda proprietà e di [redacted] quota 1/1 di usufrutto.

Dal 19.05.1998, in forza di atto di acquisto di legato, rep. 3.926, Archivio Notarile distrettuale, di Padova, trascritto il 11.06.1998 ai nn. 10.321/7412, risultano di [redacted] quota 1/1 di nuda proprietà e di [redacted] quota 1/1 di usufrutto.

**f. La regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

Dall'esame della documentazione ad oggi disponibile presso il Comune di San Pietro in Gù, Settore Edilizia Privata, riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, risulta che le costruzioni esistenti sono state realizzate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi (di cui si allegano stralci alla presente):

1. Fabbricato residenziale unifamiliare composto da unità immobiliare ad uso civile abitazione, relati-





- vo garage di pertinenza ed area scoperta ad uso esclusivo, siti in Via Rebecca n. 7, identificati con il mappale 163 sub. 1-2 e relativa area scoperta censita al N.C.T. mappali 163 e 216.
- **Licenza Edilizia n.25/75 del 18.03.1975** per la costruzione del fabbricato;
  - **Autorizzazione di Abitabilità prot. n.1112, reg.edil n.26/75;**
  - **Condono Edilizio ai sensi Legge 46/85 n.3.766 del 04.06.1991** per la sanatoria del piano terra.
2. Fabbricato di antica costruzione e di interesse storico-architettonico-ambientale, composto da unità residenziale e adiacenti: porticato, stalle, fienile, soppalco, ubicato in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.2 e sub.3 (parte);  
Si tratta di immobili storici ed ante 1967 per i quali non esiste alcuna documentazione autorizzativa.
3. Fabbricato ad uso porcilaia contiguo al fabbricato storico e interno all'ambito di tutela, ubicato in Via Rebecca n.16, identificato con il mappale 373 sub.3 (parte);  
Si tratta di immobile ante 1967 per il quale non esiste alcuna documentazione autorizzativa.
4. Fabbricato composto da laboratorio, spaccio aziendale e vani accessori vari, ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.3 (parte);
  - **Permesso di Costruire n.111/10 del 19.05.2011** relativo alla trasformazione urbanistica, edilizia ed allestimento nuovo spaccio aziendale;
  - **Agibilità Prot. n.1.530 del 06.02.2013** relativa al fabbricato spaccio aziendale;
  - **D.I.A. n.66/10 del 27.05.2010** per sistemazione coperture ed installazione impianto fotovoltaico.
5. Fabbricato porcilaia e relativi impianti accessori quali vasca raccolta liquami e silos mangimi, ubicato in Via Rebecca n.16 ed identificato con il mappale 373 sub.3 (parte) e mappale 38;
  - **Licenza Edilizia n.31 del 09.06.1972** per la costruzione del fabbricato porcilaia;
  - **Autorizzazione edilizia n.18/87 del 04.07.1987** per realizzazione coperture laterali;
  - **D.I.A. n.66/10 del 27.05.2010** per sistemazione coperture ed installazione impianto fotovoltaico;
  - **Permesso di Costruire a sanatoria n. 59/2012 del 19.12.2012** per la sanatoria silos;
  - **Permesso di Costruire n.85/87 del 19.01.1986** per la realizzazione della vasca liquami;
  - **Agibilità n.85/87 del 10.02.1989**, relativa a vasca liquami.
6. Fabbricato deposito attrezzi agricoli ed adiacente anti-w.c., ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373 sub.3 (parte);
  - Dalle verifiche svolte emerge una richiesta di sanatoria Pratica edilizia n.54/11 del 18.06.2011 con relativo diniego, il fabbricato risulta pertanto non legittimato.
  - **D.I.A. n.66/10 del 27.05.2010** per sistemazione coperture ed installazione impianto fotovoltaico.
7. Insieme di lotti di terreno ad uso agricolo ubicati in prossimità della Via Rebecca ed identificati con i mappali 8, 24, 25, 38, 110, 182.
  - **Concessione Edilizia n.97/C/0450 del 09.09.1997** per la costruzione del ponte nei mappali 8 e 110;
  - Con particolare riferimento al terreno individuato con il mappale 25, si evidenzia la presenza di recinzione metallica, per la quale non si rilevano titoli autorizzativi;
  - Per quanto riguarda il mappale 38, sullo stesso insiste vasca liquami la cui legittimità è già stata precedentemente verificata al punto 5.

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, si allega certificato e si rimanda per le note urbanistiche, a quanto specificato nella presente relazione, al punto k.

#### **g. Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei**

##### Lotto 1

I Lotti di terreno agricolo identificati al N.C.T., Comune di San Pietro in Gù, Foglio 15, Particella 8 e Particella 110, sono in ditta a [redacted], nato a [redacted] il 28.04.1986, c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà 1/1.

##### Lotto 2, 3, 4

Gli immobili identificati al N.C.T. Comune di San Pietro in Gù, Foglio 15, Particella 24, 25, 38, 182, 216, 163, 373 e al N.C.E.U. Qualità Ente Urbano, Superficie 33 are 19 ca;  
N.C.E.U. Comune di San Pietro in Gù, Foglio 15, Particella 163, Sub 1, Sub 2 e Foglio 15, Particella [redacted] Sub 1, 2, 3, sono in ditta a [redacted], nato a [redacted] 28.04.1986, c.f. [redacted], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [redacted], nata a [redacted] il 23.01.1931, c.f. [redacted] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

I soggetti aventi diritti negli immobili in questione sono entrambi eseguiti nella causa in oggetto.

#### **h. Sussistenza opere abusive**

Dal confronto tra i titoli autorizzativi sopracitati al punto f) e lo stato di fatto, si rilevano le seguenti opere in difformità, così sintetizzate:





#### Lotto 2

Fabbricato residenziale unifamiliare composto da unità immobiliare ad uso civile abitazione, relativo garage di pertinenza ed area scoperta ad uso esclusivo, siti in Via Rebecca n.7, identificati con il mappali 163, sub. 1-2 e relativa area scoperta censita al N.C.T. mappali 163 e 216.

Dalle verifiche svolte e confronto stato di fatto/autorizzato emerge che, il piano terra del fabbricato unifamiliare e garage in questione è stato sanato con un'altezza interna di ml. 2,50 anziché ml.2,80 esistenti; si configura pertanto un aumento di volume non autorizzato oltre a modeste variazioni forometriche e distributive interne.

Il piano primo presenta delle difformità interne dovute a variazioni dimensionali dei locali, spostamento scala di collegamento con il piano terra, variazioni forometriche interne.

Esternamente vi sono variazioni dimensionali alle forometrie, alle geometrie della copertura, dei camini, pilastri e parapetto portico, finestre sottotetto.

Per quanto riguarda gli abusi interni ed esterni di minore importanza rilevati, il c.t.u., svolte le dovute verifiche, ritiene che possano essere sanate con permesso in sanatoria, da presentare presso il S.U.E del Comune di San Pietro in Gù e subordinato al pagamento a titolo di oblazione di € 1.032,00.

Per quanto riguarda l'aumento di volume al piano terra rilevato ed originato dalla maggiore altezza interna, il c.t.u., svolte le dovute verifiche con l'ufficio tecnico del Comune, ritiene che per lo stesso si debba procedere con un ripristino dello stato dei luoghi, riportando l'altezza interna originaria a ml. 2,50, mediante, ad esempio, la formazione di una zoccolatura di rialzo della pavimentazione di spess. cm.30 circa che, ai sensi dell'art.47 del R.E. Comunale, non costituisce volume.

Al fine di quantificare i costi di ripristino e relativi permessi autorizzativi e di sanatoria, il c.t.u. ha sviluppato un computo estimativo sulla scorta dei costi medi delle imprese locali, determinando quanto segue:

#### Opere di Ripristino

- Rimozione serramenti interni esistente, adeguamento delle forometrie, compreso l'eventuale trasporto a discarica di materiali, l'indennità di discarica del materiale di risulta e ogni altro onere.

Importo Totale € 2.000,00 (Euro duemila/00) iva compresa.

- Ripristino dello stato dei luoghi, mediante formazione di zoccolatura di massetto di calcestruzzo, soprastante pavimentazione in piastrelle di ceramica, adeguamento degli impianti tecnologici, delle porte interne, ripristino finiture fabbricato, il tutto senza creare danno e compromissione al fabbricato stesso, compreso l'asporto a discarica, l'indennità di discarica del materiale di risulta e ogni altro onere.

Importo Totale € 6.000,00 (Euro seimila/00) iva compresa.

Importo Totale Opere di Ripristino € 8.000,00 (Euro ottomila/00) iva compresa.

- Istanza di Permesso a Sanatoria e Ripristino stato dei luoghi, per variazioni minori interne, esterne e ripristino stato dei luoghi, comprese le prestazioni professionali e la sanzione da pagare per opere già svolte;

Importo Totale € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) iva compresa.

Importo Complessivo intervento di Ripristino e Sanatoria € 13.000,00 (Euro tredicimila/00) iva compresa.

#### Lotto 4

##### Recinzione individuata al mappale 25

Con particolare riferimento al terreno individuato al mappale 25, si evidenzia la presenza di recinzione metallica non autorizzata.

Il c.t.u., svolte le dovute verifiche, ritiene che possano essere sanate con permesso in sanatoria, da presentare presso il S.U.E del Comune di San Pietro in Gù e subordinato al pagamento a titolo di oblazione di € 516,00 (in misura minima).

Il c.t.u., quantifica i costi del Permesso in Sanatoria come segue:

- Istanza di Permesso a Sanatoria per opere minori, comprese le prestazioni professionali e la sanzione da pagare per opere già svolte;

Importo totale € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) iva compresa.

#### Lotto 4

Fabbricato ad laboratorio con spaccio aziendale e locali accessori, ubicati in Via Rebecca n.16, identificati con il mappale 373, sub.3 (parte).

Per quanto riguarda il laboratorio, spaccio aziendale e locali accessori, rispetto al titolo autorizzativo di allestimento nuovo spaccio aziendale, si rilevano alcune difformità interne che consistono in modifiche forometriche e distributive interne. In particolare del locale bagno, cella asciugatura, celle stagionatura.

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere non autorizzate sopradescritte, il c.t.u., svolte le dovute verifiche, ritiene che possano essere sanate con permesso in sanatoria, da presentare presso il S.U.E del Comune di San Pietro in Gù e subordinato al pagamento a titolo di oblazione di € 516,00 (in misura





minima).

Il c.t.u., quantifica i costi del Permesso in Sanatoria, determinati come segue:

- Istanza di Permesso a Sanatoria per variazioni minori interne, comprese le prestazioni professionali e la sanzione da pagare per opere già svolte;

Importo totale € 3.000,00 (Euro tremila/00) iva compresa.

#### Lotto 4

Fabbricato porcilaia identificato con il mappale 373, sub.3 (parte)

Silos verticali, tettoia quadri elettrici e altro ubicati nel mappale 373

Dalle verifiche svolte e confronto stato di fatto/autorizzato emerge che:

Relativamente alla porcilaia, internamente si rilevano modifiche dimensionali agli stand porcilaie e agli accessi alle stesse.

Esternamente si rileva la presenza di due finestre non autorizzate su ciascuno dei lati nord e sud, della variazione del numero e delle dimensioni delle finestre, l'assenza dei camini. Le tettoie esterne poste sui lati est ed ovest sono realizzate con materiali diversi (policarbonato) rispetto a quanto in progetto autorizzato.

Relativamente ai silos, si rilevano delle modeste difformità rispetto a quanto autorizzato in particolare per quanto riguarda la tettoia che risulta più corta.

Per quanto riguarda gli abusi interni ed esterni rilevati, il c.t.u., svolte le dovute verifiche, ritiene che possano essere sanate con permesso in sanatoria, da presentare presso il S.U.E del Comune di San Pietro in Gù e subordinato al pagamento a titolo di oblazione di € 1.032,00. Inoltre, con particolare riferimento alle modifiche esterne, pur trattandosi di opere di lieve entità, si ritiene che le stesse richiedano autorizzazione mediante accertamento di compatibilità paesaggistica; si evidenzia che la sanabilità delle stesse è condizionata al parere beni ambientali, a patto che le stesse non creino danno ambientale. L'esito positivo di tale sanatoria non è pertanto certo.

Il c.t.u., quantifica i costi del Permesso in Sanatoria e Accertamento di compatibilità paesaggistica, determinati come segue:

- Istanza di Permesso a Sanatoria per variazioni minori interne ed esterne, Accertamento di Compatibilità paesaggistica comprese le prestazioni professionali e la sanzione da pagare per opere già svolte;

Importo totale € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00) iva compresa.

#### Lotto 4

Vasca liquami raccolta liquami ubicata nel mappale 38

Si rileva un'altezza dal margine superiore della vasca alla quota pavimentazione esterne di ml. 1,85 circa anziché 2,60. Tale differenza non si ritiene imputabile a difformità della costruzione bensì ad innalzamento della pavimentazione circostante. Si evidenzia impossibilità di rilevazione vasca dall'interno per presenza liquami.

#### Lotto 4

Fabbricato ad uso ricovero attrezzi e servizio igienico identificati con il mappale 373, sub.3 (parte)

Dalle verifiche svolte emerge che il fabbricato non è legittimato in quanto la relativa richiesta di sanatoria Pratica edilizia n.54/11 del 18.06.2011 è stata negata

Il c.t.u., svolte le dovute verifiche, essendo il fabbricato di dubbia sanabilità, non avendo certezza dell'epoca di realizzazione, ritiene tale opera non sanabile e pertanto procede al calcolo del costo delle opere di demolizione e ripristino per condurre i luoghi al loro stato originario.

Al fine di quantificare i costi di demolizione e ripristino delle opere non assentibili e relativo permesso autorizzativo, il c.t.u. ha sviluppato un computo estimativo sulla scorta dei costi medi delle imprese locali, determinando quanto segue:

#### Opere di Ripristino

- Demolizione completa del fabbricato esistente abusivo; il tutto mantenendo in essere e senza creare danno e compromissione alle opere limitrofe autorizzate, compreso l'asporto a discarica, l'indennità di discarica del materiale di risulta e ogni altro onere.  
Importo Totale € 4.000,00 (Euro quattromila/00) iva compresa.
- Ripristino dello stato dei luoghi, mediante spianamento e compattazione del terreno, pavimentazione dello stesso, ripristino finiture fabbricati limitrofi, il tutto mantenendo in essere e senza creare danno e compromissione alle opere autorizzate, compreso l'asporto a discarica, l'indennità di discarica del materiale di risulta e ogni altro onere.  
.Costo totale dell'opera € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00) iva compresa.
- Titoli autorizzativi per ripristino stato dei luoghi, comprese le prestazioni professionali.  
Importo totale € 2.000,00 (Euro duemila/00) iva compresa.

Importo totale opere di ripristino € 8.500,00 (Euro ottomilacinquecento/00) iva compresa.





**g. Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei**

**Lotto 1**

I Lotti di terreno agricolo identificati al N.C.T., Comune di San Pietro in Gù, Foglio 15, Particella 8 e Particella 110, sono in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà 1/1.

**Lotto 2**

Gli immobili identificati al N.C.T. Comune di San Pietro in Gù, Foglio 15, Particella 24, 25, 38, 182, 216, 163, 373 e al N.C.E.U. Qualità Ente Urbano, Superficie 33 are 19 ca;

N.C.E.U. Comune di San Pietro in Gù, Foglio 15, Particella 163, Sub 1, Sub 2 e Foglio 15, Particella 373, Sub 1, 2, 3, sono in ditta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 28.04.1986, c.f. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23.01.1931, c.f. [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

I soggetti aventi diritti negli immobili in questione sono entrambi eseguiti alla causa in oggetto.

**i. Sussistenza di spese e procedimenti giudiziari**

Non si rilevano spese condominiali né spese già deliberate.

Per quanto riguarda le unità residenziali, le spese di gestione o di manutenzione sono relative a quelle di una normale abitazione, così pure si può dire per i fabbricati relativi all'attività zootecnica, agricola e produttiva svolta.

Oltre al procedimento giudiziario in oggetto, si evidenzia che relativamente agli immobili individuati al N.C.T. Foglio 15, Mappale 8, 24, 25, 110, 182, 216, 38, 163, 373, N.C.E.U. Foglio 15, Mappale 163, sub 2-3, Sussiste Ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo, atto del 02.05.2017, Rep. 1.637/2017, Tribunale di Vicenza, iscritto il 10.05.2017, ai nn.9.138/1.503, a carico di [REDACTED], a favore di [REDACTED].

**j. Criteri di stima, Superficie dell'immobile e valori di stima**

Ai fini della valutazione dei beni nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto alla stima mediante l'utilizzo del metodo "diretto comparativo" ovvero sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed ubicati in aree e zone di territorio aventi le medesime caratteristiche agricole, culturali, territoriali, urbanistiche e commerciali. Ai fini della valutazione del valore a base d'asta degli immobili, si è inoltre considerata la superficie commerciale.

**Lotto 1 - Lotti di terreno agricolo (Mappali 8 e 110)**

Dalle indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari, Agenzia delle Entrate e altro, sono emersi per immobili con analoga consistenza e caratteristiche, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, i seguenti valori medi:

| Tipologia           | Valore Unitario [€/mq] |
|---------------------|------------------------|
| Terreno Seminativo  | 6,00                   |
| Terreno Pasc Cespug | 3,50                   |

Ne consegue pertanto:

| Descrizione                                                             | Particella Catastale | Superficie [Mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore Totale [€] |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Seminativo                                                              | 8                    | 10.844,00       | 6,00                   | 65.064,00         |
| Pasc Cespug                                                             | 110                  | 120,00          | 3,50                   | 420,00            |
| SUB TOTALE                                                              |                      |                 |                        | 65.484,00         |
| Arrotondamento a                                                        |                      |                 |                        | 65.500,00         |
| <b>RISULTATO FINALE VALORE A BASE D'ASTA<br/>IMPORTO TOTALE LOTTO 1</b> |                      |                 |                        | <b>65.000,00</b>  |

**Lotto 2 – Abitazione unifamiliare e terreno agricolo (Mappali 163 e 216)**

Dalle indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari, Agenzia delle Entrate e altro, sono emersi per immobili con analoga destinazione, consistenza e caratteristiche, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, i seguenti valori medi:

| Tipologia                 | Valore Unitario [€/mq] |
|---------------------------|------------------------|
| Destinazione residenziale | 1.100,00               |
| Terreno a prato           | 5,00                   |
| Prato irrig               | 8,00                   |

**Adeguamenti e correzioni**

- Riduzione del valore del -5% per vetustà, medio stato d'uso e manutenzione;
- Riduzione del valore del -15% per assenza di garanzia per vizi bene venduto;





- Detrazione spese di ripristino e pratica di sanatoria opere eseguite in difformità e ripristino stato dei luoghi pari a - € 13.000,00 (Euro tredicimila/00);  
Nel consegue pertanto per l'abitazione un valore unitario per metro quadro di: € 1.100,00/mq. x 0,95 x 0,85= € 888,25/mq.

| Descrizione                                                                                     | Piano | Superficie [Mq] | Parametro di destinazione | Superficie commerciale convenzionale [Mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore Totale [€] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|---------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Abitazione                                                                                      | 1°    | 181,15          | 1                         | 181,15                                    | 888,25                 | 160.906,49        |
| Portici                                                                                         | 1°    | 58,06           | 0,35                      | 20,32                                     | 888,25                 | 18.050,13         |
| Portici                                                                                         | T     | 13,00           | 0,35                      | 4,55                                      | 888,25                 | 4.041,54          |
| Cantinato                                                                                       | T     | 166,41          | 0,50                      | 83,20                                     | 888,25                 | 73.906,84         |
| Garage                                                                                          | T     | 60,00           | 0,50                      | 30,00                                     | 888,25                 | 26.647,50         |
| Terreno pertinenziale                                                                           |       | 800,00          | 0,05                      | 80,00                                     | 888,25                 | 35.530,00         |
| Terreno agricolo                                                                                |       | 2.526           | -                         | 2.526                                     | 5,00                   | 12.630,00         |
| Prato                                                                                           | 216   | 100             | -                         | 100                                       | 5,00                   | 500,00            |
| Prato irrig                                                                                     | 216   | 90              | -                         | 90                                        | 8,00                   | 720,00            |
| SUB TOTALE                                                                                      |       |                 |                           |                                           |                        |                   |
| A detrarre spese pratica di sanatoria opere eseguite in difformità e costi di ripristino luoghi |       |                 |                           |                                           |                        | -13.000,00        |
| TOTALE                                                                                          |       |                 |                           |                                           |                        | 319.932,49        |
| Arrotondamento a                                                                                |       |                 |                           |                                           |                        | 320.000,00        |
| <b>RISULTATO FINALE VALORE A BASE D'ASTA</b>                                                    |       |                 |                           |                                           |                        | <b>320.000,00</b> |
| <b>IMPORTO TOTALE LOTTO 2</b>                                                                   |       |                 |                           |                                           |                        |                   |

Lotto 3 - Lotti di terreno agricolo (Mappali 24 e 182)

Dalle indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari, Agenzia delle Entrate e altro, sono emersi per immobili con analoga consistenza e caratteristiche, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, i seguenti valori medi:

| Tipologia                   | Valore Unitario [€/mq] |
|-----------------------------|------------------------|
| Terreno Seminativo          | 6,00                   |
| Terreno Seminativo Arborato | 6,20                   |
| Prato irrig                 | 8,00                   |

Ne consegue pertanto:

| Descrizione                                  | Particella Catastale | Superficie [Mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore Totale [€] |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Seminativo Arborato                          | 24                   | 3.046,00        | 6,00                   | 18.276,00         |
| Seminativo                                   | 182                  | 4.300,00        | 6,20                   | 26.660,00         |
| Prato irrig                                  | 182                  | 380,00          | 8,00                   | 3.040,00          |
| SUB TOTALE                                   |                      |                 |                        | <b>47.976,00</b>  |
| Arrotondamento a                             |                      |                 |                        | 48.000,00         |
| <b>RISULTATO FINALE VALORE A BASE D'ASTA</b> |                      |                 |                        | <b>48.000,00</b>  |
| <b>IMPORTO TOTALE LOTTO 3</b>                |                      |                 |                        |                   |

Lotto 4 - (Mappali 25, 38, 373)

Dalle indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari, Agenzia delle Entrate e altro, sono emersi per immobili con analoga consistenza e caratteristiche, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, i seguenti valori medi:

| Tipologia                   | Valore Unitario [€/mq.] |
|-----------------------------|-------------------------|
| Terreno Seminativo          | 6,00                    |
| Terreno Seminativo Arborato | 6,20                    |
| Destinazione residenziale   | 1.100,00                |
| Destinazione produttiva     | 850,00                  |
| Destinazione agricola       | 450,00                  |

Adeguamenti e correzioni

- Riduzione del valore del -45% per vetustà, cattivo stato d'uso e manutenzione applicato a all'unità





- abitativa e al portico, fienile, stalle del vecchio fabbricato e porcilaia adiacente ad esso;
- Riduzione del valore del -5% per vetustà, medio stato d'uso e manutenzione applicato al fabbricato porcilaia posto a sud;
  - Riduzione del valore del -15% per assenza di garanzia per vizi applicato a tutti i fabbricati venduti;
  - Detrazione spese pratica di sanatoria Laboratorio-Spaccio-Locali accessori, opere eseguite in difformità pari a - € 3.000,00 (Euro tremila/00);
  - Detrazione spese pratica di sanatoria Fabbricato porcilaia, Silos, opere eseguite in difformità pari a - € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00);
  - Detrazione spese di Demolizione Ricovero attrezzi-W.c., ripristino stato dei luoghi e relativa pratica autorizzativa € 8.500,00 (Euro ottomilacinquecento/00);
  - Detrazione spese pratica di sanatoria recinzione posta sul mappale 25 pari a - € 1.500,00 (Euro millecinecento/00);

Nei calcoli di superficie non vengono considerate le tettoie laterali della porcilaia in quanto opere soggette a rimozione stagionale.

I Valori di stima individuati, comprendono le strutture tecnologiche accessorie e funzionali allo svolgimento dell'attività quali celle, impiantistiche varie, silos, vasca raccolta liquami e quant'altro.

Nel consegue pertanto:

| Tipologia                                     | Valore Unitario [€/mq.] | Coefficienti di riduzione vetustà | Coefficienti di riduzione Assenza garanzia | Valore adeguato [€/mq.] |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
| Destinazione residenziale                     | 1.100,00                | 0,55                              | 0,85                                       | 514,25                  |
| Destinazione artigianale/produttiva           | 850,00                  | -                                 | 0,85                                       | 722,50                  |
| Destinazione agricola/zootecnica              | 450,00                  | 0,95                              | 0,85                                       | 363,38                  |
| Destinazione agricola/zootecnica area storica | 450,00                  | 0,55                              | 0,85                                       | 210,38                  |

Ne consegue pertanto:

| Descrizione                                                                 | Particella Catastale | Superficie [Mq] | Valore Unitario [€/mq.] | Valore Totale [€] |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Seminativo Arborato                                                         | 25                   | 410,00          | 6,20                    | 2.542,00          |
| Seminativo                                                                  | 38                   | 8.170,00        | 6,00                    | 49.020,00         |
| A detrarre spese pratica di sanatoria opere eseguite in difformità mapp. 25 |                      |                 |                         | -1.500,00         |
| SUB TOTALE                                                                  |                      |                 |                         | 50.062,00         |

| Descrizione                                                        | Parametro di destinazione | Superficie [Mq] | Superficie commerciale convenzionale [Mq] | Valore Unitario [€/mq.] | Valore Totale [€] |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Laboratorio, Spaccio e locali accessori                            | 1                         | 163,21          | 163,21                                    | 722,50                  | 117.919,23        |
| Vano Tecnico                                                       | 0,50                      | 50,45           | 25,23                                     | 722,50                  | 18.228,68         |
| A detrarre spese pratica di sanatoria opere eseguite in difformità |                           |                 |                                           |                         | - 3.000,00        |
| SUB TOTALE                                                         |                           |                 |                                           |                         | 133.147,90        |

| Descrizione                                                                              | Parametro di destinazione | Superficie [Mq] | Superficie commerciale convenzionale [Mq] | Valore Unitario [€/mq.] | Valore Totale [€] |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Fabbricato Porcile                                                                       | 1                         | 650,00          | 650,00                                    | 363,38                  | 236.197,00        |
| A detrarre spese pratica di sanatoria opere eseguite in difformità                       |                           |                 |                                           |                         | - 4.500,00        |
| A detrarre costi di demolizione e ripristino ricovero attrezzi e w.c. posti in adiacenza |                           |                 |                                           |                         | - 8.500,00        |
| SUB TOTALE                                                                               |                           |                 |                                           |                         | 223.197,00        |





| Descrizione      | Parametro di destinazione | Superficie [Mq] | Superficie commerciale convenzionale [Mq] | Valore Unitario [€/mq.] | Valore Totale [€] |
|------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Porcile          | 1                         | 107,00          | 107,00                                    | 210,38                  | 22.510,66         |
| Stalle           | 1                         | 88,21           | 88,21                                     | 210,38                  | 18.557,62         |
| Fienile/soppalco | 0,30                      | 112,21          | 33,66                                     | 210,38                  | 7.081,39          |
| Portico          | 0,50                      | 48,00           | 24,00                                     | 210,38                  | 5.049,12          |
| SUB TOTALE       |                           |                 |                                           |                         | 53.198,79         |

| Descrizione        | Parametro di destinazione | Superficie [Mq] | Superficie commerciale convenzionale [Mq] | Valore Unitario [€/mq.] | Valore Totale [€] |
|--------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Abitazione p.Terra | 1                         | 83,90           | 83,90                                     | 514,25                  | 43.145,58         |
| Portico            | 0,50                      | 28,60           | 14,30                                     | 514,25                  | 7.353,78          |
| Abitazione p.1°    | 1,00                      | 88,82           | 88,82                                     | 514,25                  | 45.675,69         |
| Soffitta           | 0,50                      | 88,82           | 44,41                                     | 514,25                  | 22.837,84         |
| SUB TOTALE         |                           |                 |                                           |                         | 119.012,88        |

| RIEPILOGO LOTTO 4                                                        |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Descrizione immobile                                                     | Importo totale a base d'asta [€] |
| Terreni agricoli sub 25 e 38                                             | 50.062,00                        |
| Laboratorio, Spaccio e locali accessori                                  | 133.147,90                       |
| Porcile                                                                  | 223.197,00                       |
| Portico, Stalle, Fienile, Soppalco                                       | 53.198,79                        |
| Abitazione                                                               | 119.012,88                       |
| SUBTOTALE                                                                | 578.618,57                       |
| ARROTONDAMENTO A                                                         | 580.000,00                       |
| <b>RISULTATO FINALE IMPORTO A BASE D'ASTA<br/>IMPORTO TOTALE LOTTO 4</b> | <b>580.000,00</b>                |

| RIEPILOGO LOTTI                              |                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| Descrizione lotto                            | Importo totale a base d'asta [€] |
| LOTTO 1                                      | 65.000,00                        |
| LOTTO 2                                      | 320.000,00                       |
| LOTTO 3                                      | 48.000,00                        |
| LOTTO 4                                      | 580.000,00                       |
| <b>IMPORTO COMPLESSIVO<br/>A BASE D'ASTA</b> | <b>1.013.000,00</b>              |

#### k. edificazione consentita, riferita al terreno edificabile

Il Piano Regolatore vigente individua gli immobili del compendio immobiliare, in zona territoriale omogenea D - Agricola, regolamentata dall'art 16 delle N.T.A.;

Il fabbricato di antica costruzione è individuato come Edificio di interesse Storico-Architettonico-Ambientale con grado di protezione 4, regolamentata ai sensi art. 6 delle N.T.A.

I fabbricati contigui allo stesso ovvero, la porcilaia posta ad est e lo Spaccio-Laboratorio-Locali accessori posto a sud, rientrano nei fabbricati contigui interni all'ambito di tutela.

Gli immobili individuati con i mappali 24, 38, 182 e 373 ricadono parzialmente all'interno dell'area con vincolo ambientale paesaggistico ai sensi D.Lgs. 42/2004; gli immobili individuati con i mappali 8 e 110, ricadono rispettivamente: parzialmente ed integralmente nelle fasce di rispetto ferroviario.

Il P.A.T. - Tavola 'Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale', individua sugli immobili oggetto della presente i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs.42/2004, art. 142, lett.c Corsi d'acqua Fiume Ceresone, regolamentato dall'art.15 del P.A.T.;
- Autorità di Bacino - Zone di Attenzione, art.5 N.d.A. del P.A.I., regolamentate dall'art.20 del P.A.T.;





- Aree esondabili o periodico ristagno idrico, regolamenta dall'Art. 22 del P.A.T.;
- Allevamenti zootecnici intensivi e relative distanze minime reciproche dalle residenze civili sparse regolamentate dall'art.28 del P.A.T.;
- Aree con vincolo idrogeologico del P.R.G.;
- Gas oleodotti e fasce di rispetto, regolamentate dall'art.29 del P.A.T.;
- Fascia di ricarica risorgive, regolamentata dall'art. 24 del P.A.T.;
- Paesaggi da rigenerare—prati stabili, regolamentate dall'art. 23 del P.A.T.;
- Vincolo sismico zona 3, regolamentato dall'art 14 P.A.T.

Viene allegata alla presente relazione, stralci documentali relativi alla normativa urbanistica sopraccitata e c.d.u. aggiornato.

**I. visure catastali, certificati di destinazione urbanistica, attestato di prestazione energetica (A-PE)**

Si allegano alla presente le visure catastali; gli attestati di prestazione energetica (APE) non sono esistenti.

B. Si deposita per via telematica e mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenete tutti gli allegati; si consegna ai creditori e al custode giudiziale, una copia dell'elaborato, spedendola via pec all'indirizzo indicato agli atti e si invia copia al debitore a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti;

D. Si allega alla presente n.4 Prospetti Riepilogativi su pagina separata per ciascun lotto, debitamente compilato in ogni sua parte come da modello.

E. Con quanto sopra scritto, lo scrivente ritiene di aver compiutamente e analiticamente risposto ai quesiti posti dall'III.mo G.E. Dott.ssa Elburgo Manuela.

F. Relativamente alla trasmissione della presente Perizia, si allega ricevuta di avvenuta consegna pec e ricevuta raccomandata a/r, inviata alle parti all'indirizzo pec e presso la residenza dichiarata.

Selvazzano Dentro lì, 10.10.2018

**Allegati:**

- All.1 - Relazione Fotografica (n.10 pagine);
- All.2 - n.4 Prospetti Riepilogativi (n.12 pagine);
- All.3 - Estratto P.I.-P.A.T. (n.27 pagine);
- All.4 - Estratto di Mappa (n.1 pagina);
- All.5 - Elenco subalterni assegnati (n.1 pagina);
- All.6 - Planimetrie catastali (n. 4 pagine);
- All.7 - Visure Catastali al N.C.T. e N.C.E.U. (n.32 pagine);
- All.8 - Visure Ipotecarie (n.5 pagine);
- All.9 - Titoli autorizzativi (n.33 pagine);
- All.10 - Atto di Provenienza (n.19 pagine);
- All.11 - Certificato di Destinazione Urbanistica (n.39 pagine);
- All.12 - Ricevute trasmissione Perizia alle parti (n.2 pagine).

Il C.T.U.

Dott. Arch. Simone Dal Prà

