

Arch. BETTINI Alessandra

Via Dante Alighieri n. 77/1 - 30030 Vigonovo (VE)

T. 349-4214063 - F. 049-9830227

mail: a.bettini.arch@gmail.com

PEC: alessandra.bettini@pctpecopen.it

Albo Professionale degli Architetti della Provincia di VE al N. 3580

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova - Ramo Civile al N. 2505

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA M. SABINO

N. 11/2013 R. Es.

(UDIENZA MONOCRATICA AL 16.03.2016)

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
con sede [REDACTED] (BZ) [REDACTED] I.V.A. [REDACTED] in persona
del legale rappresentante signor [REDACTED], rappresentata e difesa, dagli **Avv.ti**
Martin WENTER di Bolzano e **Giorgio CASTELLANI** di Padova con domicilio eletto in
Padova, Via S. Lucia n. 36,

DEBITORE:

[REDACTED]
socio amministratore della ditta [REDACTED] con sede a [REDACTED]
(PD) in [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 07.01.2013, cron. n. di Rep. 7133 ATTO GIUDIZIARIO, TRASCRITTO a
Padova il 15.07.2013 ai nn. 22228 R.G. e 14882 R.P.

ALLA QUALE RISULTA RIUNITA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N.430/2013 R. Es.

CREDITORE PROCEDENTE:

SOCIETA' AGRICOLA [REDACTED]
con sede in [REDACTED] partita I.V.A. [REDACTED], in
persona del legale rappresentante *pro tempore* signor [REDACTED]
rappresentata e difesa, dall'**Avv.to Oskar GSCHNITZER** con studio in Bolzano (BZ) ed
elettivamente domiciliata presso l'**Avv.to Carlo FILOSA** con studio in Padova, Via
Zabarella n. 64,

DEBITORE:



[redacted]
socio amministratore della ditta [redacted] con sede a [redacted]
(PD) in [redacted]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 13.05.2013, cron. n. di Rep. 3411 ATTO GIUDIZIARIO, TRASCRITTO a
Padova il 19.07.2013 ai nn. 22923 R.G. e 15329 R.P.

CREDITORI INTERVENUTI:

1. [redacted]
nato a Bianco (RC) il 20.10.1958, ivi residente in [redacted]
[redacted] titolare dell'omonima [redacted] di produzione e
commercializzazione di piante con sede [redacted] (RC), [redacted]
partita I.V.A. [redacted] rappresentato e difeso, dall'**Avv.to Angela**
GARGANO di Reggio, Calabria elettivamente domiciliato presso lo studio
dell'**Avv.to Emanuela ALLEGRO** in Padova, Via S. Lucia n. 36,
2. [redacted]
Agente della Riscossione per la Provincia di PADOVA, società con socio unico,
soggetta all'attività di direzione e coordinamento di [redacted] con sede
in [redacted] cod. fisc. [redacted] in persona del
legale rappresentante *pro tempore* [redacted] giusta procura speciale
Notaio L. CAVALLOTTI di Milano n. 20.019 di Rep. del 28.06.13 difesa dall'**Avv.**
Annalisa QUAGGIO del Foro di Padova con studio in Ponte san Nicolò (PD), Via
Boccherini n. 4/A, procuratore e domiciliatario.
3. [redacted]
di [redacted]
con sede [redacted], [redacted] partita I.V.A.
[redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore* signor [redacted]



[REDACTED], rappresentata e difesa dall'**Avv.to Grazia DE NICOLAO** del Foro di Padova con domicilio eletto in Padova, Via degli Zabarella n. 3,

COMPROPRIETARI:

[REDACTED]

cod. fisc. [REDACTED] residente [REDACTED]

[REDACTED]

cod. fisc. [REDACTED] residente in [REDACTED],

rappresentati e difesi dall'**Avv.to Francesca MAGNANI** e presso lo Studio della medesima in Padova, galleria dei Borromeo n. 3, elettivamente domiciliati,

ESPERTO: Arch. BETTINI Alessandra

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

La sottoscritta architetto, regolarmente iscritta all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 3580, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2505 nominata Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Caterina SANTINELLO, presentatasi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico del 18.09.2013, dopo aver accettato l'incarico previo giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito di cui il "*Verbale di giuramento dell'Esperto*".

L'Esperto chiedeva il termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione, lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti, per acquisire i documenti necessari e/o utili allo espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali e altresì, a ritirare il fascicolo curato dal creditore procedente agli atti del procedimento.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI DI CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO:



N. 11/2013 R. Es.

... omissis ... i seguenti beni immobili di proprietà di [REDACTED] siti in
Comune di Agna e Correzzola, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori:

Comune di Agna – Catasto dei Terreni:

1. Fg. 7, part. 16, qualità semin. arbor., classe 3, superficie 5.357 m², deduz. A10, A35, A58, reddito dominicale € 30,79.-, reddito agrario € 24,90.-, proprietà di 1/3;
2. Fg. 7, part. 17, qualità seminativo, classe 3, superficie 749 m², reddito dominicale € 5,42.-, reddito agrario € 3,48.-, proprietà di 1/3;
3. Fg. 7, part. 41, qualità semin. arbor., classe 3, superficie 2.344 m², deduz. A10, A35, A58, reddito dominicale € 13,47.-, reddito agrario € 10,90.-, proprietà 1/3;
4. Fg. 7, part. 53, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 1.400 m², deduz. A10; A35, A58, reddito dominicale € 10,21.-, reddito agrario € 7,23.-, proprietà di 1/3;
5. Fg. 7, part. 136, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 1.449 m², deduz. A10, A35, B58, reddito dominicale € 10,56.-, reddito agrario € 7,48.-, proprietà di 1/3;

Comune di Agna – Catasto dei Fabbricati:

6. Fg. 7, part. 135, sub. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita € 355,58.-, proprietà di 1/3;
7. Fg. 7, part. 135, sub. 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 188,25.-, proprietà di 1/3;

Comune di Correzzola – Catasto dei Terreni:

8. Fg. 44, part. 194, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 5.010 m², deduz. A10, A35, A58, reddito dominicale € 37,81.-, reddito agrario € 25,87.-, proprietà di 1/3;



9. Fg. 44, part. 378, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.106 m², reddito dominicale € 9,14.-, reddito agrario € 6,57.-, proprietà di 1/3;
10. Fg. 45, part. 369, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 890 m², deduz. A10, A35, A58, reddito dominicale € 6,72.-, reddito agrario € 4,60.-, proprietà di 1/3;
11. Fg. 45, part. 371, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 260 m², deduz. A10, A35, A58, reddito dominicale € 1,96.-, reddito agrario € 1,34.-, proprietà di 1/3;
12. Fg. 45, part. 567, qualità semin. arbor., classe 4, superficie 234 m², deduz. A10, A35, A58, reddito dominicale € 1,04.-, reddito agrario € 0,97.-, proprietà di 1/3;
13. Fg. 45, part. 569, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 821 m², deduz. A10, A35, A58, reddito dominicale € 6,20.-, reddito agrario € 4,24.-, proprietà di 1/3;

Comune di Correzzola – Catasto dei Fabbricati:

14. Sezione Urbana D, Fg. 11, part. 139, sub. 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 150,81.-, proprietà per $\frac{1}{2}$.
15. Sezione Urbana D, Fg. 11, part. 175, sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 426,08.-, proprietà di 1/3;
16. Sezione Urbana D, Fg. 11, part. 175, sub. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 821 m², rendita € 16,11.-, proprietà di 1/3;
17. Sezione Urbana D, Fg. 11, part. 139, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 255,65.-, proprietà di 1/3;

... omissis ...

N. 430/2013 R. Es.

... omissis ...

che intende sottoporre ad esecuzione forzata **la quota di diritti reali pari alla proprietà di 1/3 (quota di un terzo) dei seguenti beni immobiliare:**

- Comune di Agna, catasto dei terreni: foglio 7, particella 136, qualità seminativo, classe 2 superficie are 14, ca 49;



- Comune di Agna, catasto dei Fabbricati: foglio 7, particella 135, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, indirizzo: via Malipiera n. 11, piano T-1;
- Comune di Agna, catasto dei Fabbricati: foglio 7, particella 135, sub 3, Categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, indirizzo: via Malipiera n. 11, piano T;
- Comune di Correzzola, catasto dei Fabbricati: sezione Urbana D, foglio 11, particella 139, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, indirizzo: via Cona n. 56, piano T-1;
- Comune di Correzzola, catasto dei terreni: foglio 44, particella 378, qualità vigneto, classe 2 superficie are 11, ca 06;
- Comune di Correzzola, catasto dei terreni: foglio 45, particella 369, qualità seminativo, classe 2 superficie are 08, ca 90;
- Comune di Correzzola, catasto dei terreni: foglio 45, particella 371, qualità seminativo, classe 2 superficie are 02, ca 60;
- Comune di Correzzola, catasto dei terreni: foglio 45, particella 567, qualità seminativo, classe 4 superficie are 02, ca 34;
- Comune di Correzzola, catasto dei terreni: foglio 45, particella 569, qualità seminativo, classe 2 superficie are 08, ca 21;

con diritti congiunti, pertinenze ed accessori come per legge

... omissis ...

INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi:

→ è stata esaminata la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità della stessa con l'identificazione dei beni pignorati,



- sono state effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova allo scopo di reperire la documentazione mancante aggiornando il fascicolo agli atti curato dal CREDITORE PROCEDENTE,
- sono state effettuate delle indagini presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale allo scopo di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei BENI PIGNORATI con quelli indicati, sia nell'ATTO DI PIGNORAMENTO che nell'ISTANZA DI VENDITA depositata dal CREDITORE PROCEDENTE,
- è stata reperita copia dell'ATTO DI PROVENIENZA: N. 18384 di Rep. del 30.12.1985 a rogito del Notaio M. LEOTTA di Piove di Sacco (COPIA RIFERITA AL BENE: Catasto Fabbricati - Comune di Correzzola - particella 139 - sub. 3),
- sono state effettuate delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate: Direzione Provinciale di PADOVA - Ufficio Territoriale PADOVA 1 per reperire delle informazioni su eventuali ulteriori CONTRATTI DI LOCAZIONE a nome del DEBITORE,
- sono state effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico [REDACTED] [REDACTED] (PD) per reperire:
- ✓ le informazioni riguardanti le pratiche edilizie del FABBRICATO RURALE al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo,
 - ✓ Certificato di destinazione urbanistica – CDU relativo i TERRENI PIGNORATI,
- sono state effettuate delle indagini presso il [REDACTED] [REDACTED] del comune di Correzzola (PD) per reperire:
- ✓ le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei FABBRICATI RURALI al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo,
 - ✓ Certificato di destinazione urbanistica – CDU relativo i TERRENI PIGNORATI,
- sono stati ispezionati i luoghi in data 25.03.2013 previa comunicazione scritta al signor [REDACTED] con lettera RACCOMANDATA A.R. n. 15793097090-8 più comunicazione ai COMPROPRIETARI signori [REDACTED] allo



scopo di accertare l'attuale STATO DI FATTO dei BENI PIGNORATI e la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto,
→ è stato realizzato un SERVIZIO FOTOGRAFICO dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione **N. 40 STAMPE - N. 6 LOTTI**,
→ è stata verificata la documentazione per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica: VEDASI DICHIARAZIONE CERTIFICATORE ENERGETICO + A.P.E.,
→ sono state effettuate delle INDAGINI DI MERCATO,
ISPEZIONI ed INDAGINI TUTTE UTILI ALLA STIMA.

Si è provveduto, infine, alla stesura più DEPOSITO TELEMATICO del presente elaborato peritale, alla trasmissione di una copia al PROCURATORE DEL CREDITORE PROCEDENTE (e-mail PEC) ed una al signor [REDACTED] (a mezzo RACCOMANDATA A.R.) nonché una copia all'AVV. F. MAGNANI (e-mail PEC).

CORRISPONDENZA E/O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI DI CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, L'ISTANZA DI VENDITA E LO STATO DI FATTO DEI LUOGHI:

N. 11/2013 R. Es.

A seguito accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale **SONO EMERSE DISCORDANZE** tra l'ATTO DI PIGNORAMENTO, NOTA DI TRASCRIZIONE dello stesso e l'ISTANZA DI VENDITA e precisamente:

ATTO DI PIGNORAMENTO notificato il 07.01.2013, cron. n. di Rep. 7133 TRASCRITTO a Padova il 15.07.2013 ai nn. 22228 R.G. e 14882 R.P.

È STATO TRASCRITTO SOLO IL BENE identificato:

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)



A seguito accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i DATI CATASTALI dei beni definiti al Catasto Fabbricati del Comune di Correzzola NON DIFFERISCONO da quelli riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO AD ECCEZIONE per la CANCELLAZIONE DELLA SEZIONE:

PARTICELLA 139 sub. 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

individuata al Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola (PD) – Sez. Urb. D – foglio 11 è stata modificata a seguito VARIAZIONE IDENTIFICATIVI per ALLINEAMENTO MAPPE DEL 08/07/2015 N. 56/2015:

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola (PD) – foglio 44

Il BENE PIGNORATO è comunque da ritenersi univocamente identificato catastalmente.

N. 430/2013 R. Es.

A seguito accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale NON SONO EMERSE DISCORDANZE tra l'ATTO DI PIGNORAMENTO, NOTA DI TRASCRIZIONE dello stesso e l'ISTANZA DI VENDITA.

A seguito accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i DATI CATASTALI dei beni definiti al Catasto Fabbricati del Comune di Correzzola NON DIFFERISCONO da quelli riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO AD ECCEZIONE per la CANCELLAZIONE DELLA SEZIONE:

PARTICELLA 139 sub. 4 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI),

PARTICELLA 175 sub. 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI),

PARTICELLA 175 sub. 3 (nat. C6 – cons. 13m²)

individuate al Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola (PD) – Sez. Urb. D – foglio 11 sono state modificate a seguito VARIAZIONE IDENTIFICATIVI per ALLINEAMENTO MAPPE DEL 08/07/2015 N. 56/2015:



Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola (PD) – foglio 44

I BENI PIGNORATI sono comunque da ritenersi univocamente identificato catastalmente.

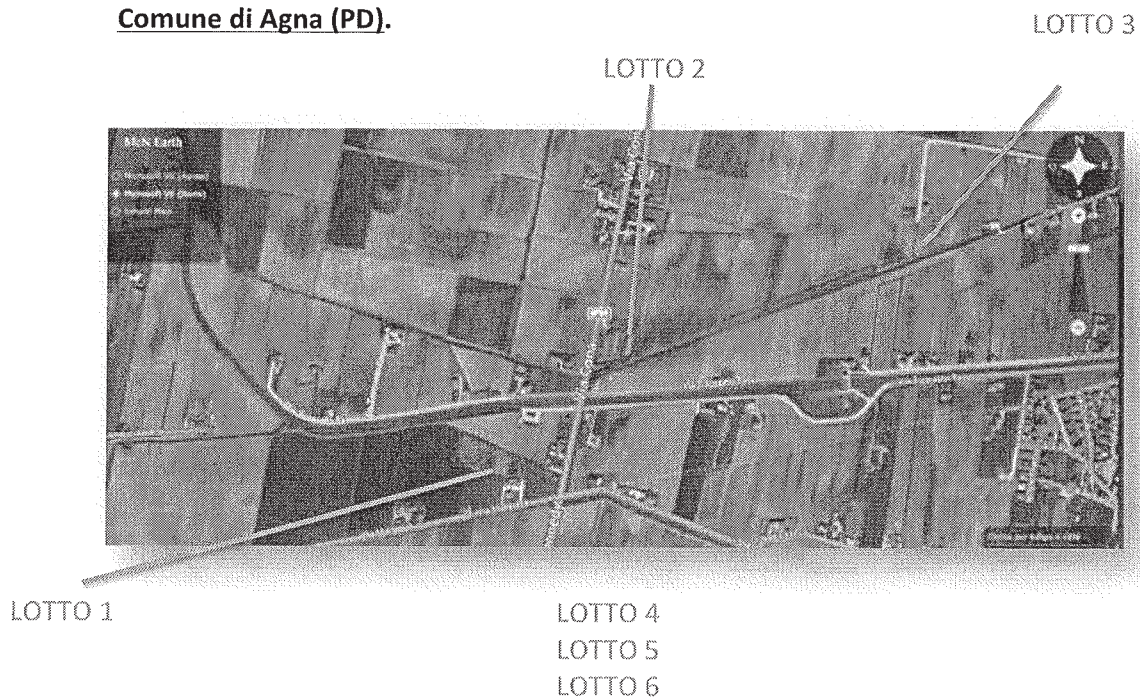
A seguito accertamenti effettuati rispettivamente presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Correzzola (PD) e l'Agenzia del Territorio di Padova SONO EMERSE DISCORDANZE tra lo STATO DEI LUOGHI, le RISULTANZE CATASTALI e QUANTO LEGITTIMATO COME DI SEGUITO RELAZIONATO.

IDONEITÀ E/O MENO DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Nel fascicolo agli atti è presente CERTIFICAZIONE SOSTITUTIVA NOTARILE DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI ai sensi dell'art. 567, c.p.c. redatta in data 16.07.2013 dal Notaio DOTT. C. CASSANO Coadiutore del Notaio NICOLA CASSANO di Padova, poco ESAUSTIVA in relazione all'IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

PREMESSA:

Dall'esame della documentazione agli atti della presente procedura, è emerso che i BENI IN OGGETTO sono situati, parte nel Comune di Correzzola (PD) e parte nel Comune di Agna (PD).



Per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere tali beni nei seguenti SEI LOTTI e precisamente trattasi della COMPROPRIETA' di:

1. $\frac{1}{3}$ di un FABBRICATO RURALE (completamente da ristrutturare) definito da una porzione di due piani fuori terra (sub2: terra e primo ad uso residenziale) ed una porzione adiacente da un piano fuori terra (sub. 3: annessi locali accessori più un ripostiglio in un corpo staccato), nonché, vicino APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO della superficie catastale complessiva di 11.299 m², il tutto ubicato nel Comune di Agna (PD) di Via Malipiera,
2. $\frac{1}{3}$ di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO della superficie catastale di 5.010 m² con sovrastanti strutture metalliche del tipo SERRE PER LA COLTIVAZIONE DI PIANTE DA VASO, il tutto ubicato nel Comune di Correzzola (PD) con ingresso dal civ. 49 di Via Cona e precisamente dalla PARTICELLA 353 (ALTRA PROPRIETÀ: [REDACTED]),
3. $\frac{1}{3}$ di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO della superficie catastale complessiva di 2.205 m² e situato nel Comune di Correzzola (PD) con accesso dalla principale Via Pegolotte,
4. $\frac{1}{3}$ di FABBRICATO RURALE disabitato da molti anni e definito da una porzione di due piani (vespaio e primo: ad uso residenziale) ed una porzione adiacente da un piano fuori terra (annessi locali accessori) più garage, nonché adiacente appezzamento di terreno della superficie catastale di 1.106 m² con sovrastante box per ricovero attrezzi il tutto ubicato nel Comune di Correzzola (PD) di Via Cona,
5. $\frac{1}{3}$ di una PORZIONE di FABBRICATO RESIDENZIALE definita da due piani fuori terra (terra e primo) ubicata nel Comune di Correzzola (PD) al civ. 55/A di Via Cona,
6. $\frac{1}{2}$ di una PORZIONE di FABBRICATO RESIDENZIALE definita da un piano fuori terra ubicata nel Comune di Correzzola (PD) al civ. 55 di Via Cona,



LOTTO 1

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi e caratterizzanti del LOTTO 1:

DIRITTO VENDUTO:

COMPROPRIETA' per la quota di $\frac{1}{3}$ (UN TERZO)

DITTA INTESTATA:

[REDACTED]
nato a Cona (VE) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED]

residente in comune [REDACTED]

COMPROPRIETA' per la quota di $\frac{1}{3}$ (UN TERZO)

CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA [REDACTED]

COMPROPRIETARI:

[REDACTED]
nato a Correzzola (PD) il 29.04.1962 cod. fisc. [REDACTED]

residente in comune [REDACTED]

COMPROPRIETA' per la quota di $\frac{1}{3}$ (UN TERZO)

CONIUGATO IN REGIME DI [REDACTED] RAZIONE DEI BENI

[REDACTED]
nata a Cona (PD) il 26.08.1960 cod. fisc. [REDACTED]

residente in comune [REDACTED]

COMPROPRIETA' per la quota di $\frac{1}{3}$ (UN TERZO)

CONIUGATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE:

Comune di Agna (PD) – Via Malipiera – piano T 1

QUALITA':

FABBRICATO RURALE (completamente da ristrutturare) definito, parte da due piani



fuori terra (sub2: terra e primo ad uso residenziale) della superficie lorda di circa m² 250 e parte da un piano fuori terra (sub. 3: annessi locali accessori più un ripostiglio in un corpo staccato) della superficie lorda di circa m² 110, nonché, adiacente **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** della superficie catastale complessiva di 11.299 m²

DESCRIZIONE CATASTALE:

1. UNITÀ IMMOBILIARI URBANE CENSITE AL:

Catasto Fabbricati:

Comune di Agna (PD) – foglio 7:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>rendita</u>
135	2	VIA MALIPIERA N. 11	T-1	A/4	1	8,5 VANI	213 m ²	€ 355,58
135	3	VIA MALIPIERA N. 11	T	A/4	1	4,5 VANI	---	€ 188,25

(VEDASI: VISURE STORICHE PER IMMOBILE: **ALL. N. 1** – PLANIMETRIE CATASTALI: **ALL. N. 2** –

ELABORATO PLANIMETRICO + ELENCO DIE SUB. ASSEGNATI: **ALL. N. 3**)

COSTITUENTI IL FABBRICATO RURALE ERETTO SULL'AREA DISTINTA AL:

Catasto Terreni:

Comune di Agna (PD) – foglio 7:

PARTICELLA 135 di are 11 e centiare 13 – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA **ALL. N. 4** – VISURA STORICA PER IMMOBILE: **ALL. N. 5**)

2. APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL:

Catasto Terreni:

Comune di Piove di Agna (PD) – foglio 7:

<u>part.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>sup.</u>			<u>reddito</u>	
			<u>ha</u>	<u>are</u>	<u>ca</u>	<u>dominicale</u>	<u>agrario</u>
16	SEMIN ARBOR	3	53	57		€ 30,79	€ 24,90
17	SEMINATIVO	3	07	49		€ 5,42	€ 3,48
41	SEMINATIVO	3	23	44		€ 13,47	€ 10,90



53	SEMIN ARBOR	2	14	00	€ 10,21	€ 7,23
136	SEMIN ARBOR	2	14	49	€ 10,56	€ 7,48

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA **ALL. N. 4** – VISURA STORICA PER IMMOBILE: **ALL. N. 6**)

CONFINI:

dell'intero LOTTO 1:

(in senso orario partendo da NORD secondo l'ESTRATTO DI MAPPA del Catasto Terreni **ALL. N. 4**): altro Comune e Foglio (Comune di Correzzola: Foglio 44) – VIA CONA – particella 106 – particella 105 – particella 104 particella 103 particella 112 particella 48 – particella 117 stesso Comune e Foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1:

Lo STATO DEI BENI al momento del sopralluogo si è presentato come da foto allegate alla presente relazione (VEDASI: DOC. FOTOGRAFICA **ALL. N. 7**).



Trattasi di un fabbricato rurale (da ristrutturare: disabitato da molti anni) definito da una porzione di due piani fuori terra (sub. 2: terra e primo ad uso residenziale) ed una porzione adiacente da un piano fuori terra (sub. 3: annessi locali ripostiglio più un ripostiglio in un corpo staccato) (VEDASI FOTO NN. 1-2) nonché vicino



appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 11.299 m² (VEDASI FOTO NN. 3-4), il tutto ubicato nel Comune di Agna (PD) di Via Malipiera.

Il tessuto morfologico dell'edificato si caratterizza per l'esclusiva presenza di edifici del tipo rurale: zona agricola.

Il fabbricato rurale risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, ad oggi lo stato di conservazione è fatiscente e pericolante, finiture interne ed esterne inesistenti manca di qualsiasi tipo di impianto tecnologico (VEDASI FOTO N. 5).

Un'eventuale ristrutturazione anche parziale comporterebbe una spesa gravosa, diventa quindi più vantaggioso pensare di eseguire la totale demolizione con il recupero della volumetria esistente.

L'appezzamento di terreno agricolo fa parte della zona di bonifica con giacitura alla ferrarese di medio impasto con strati significativi di limi sabbiosi (alla data del sopralluogo: campi incolti), definito da cinque particelle (appezzamento di terreno non delimitato) di cui una della qualità seminativo (part. 17: presente un porcile crollato VEDASI FOTO N. 6) e quattro della qualità seminativo arborea.

Al LOTTO 1 si accede dalla principale Via Cona (confina con il vicino comune di Correzzola) attraverso un ingresso carraio dotato di cancello con struttura in profilati metallici con apertura del tipo manuale (struttura precaria).

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato rurale (area lasciata incolta) è recintata su tre confini (lato NORD, SUD ed OVEST) con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata.

Il LOTTO 1 ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

FABBRICATO RURALE – PART. 135 sub. 2

→ **PIANO TERRA:**

ingresso soggiorno (H m 2.50), camera (H m 2.50), magazzino (H m 2.60), cantina (H m 2.50), ripostiglio (H m 2.30), cucina (H m 2.50) e annesso ripostiglio (H m 2.25) della superficie lorda complessiva di **circa m² 125** più un



portico (H m 5.10) di **circa m² 6**

→ **PIANO PRIMO:**

due camere (H m 2.50), camera (Hm m 3.36), due locali ripostiglio (Hm m 2.37)
più annesso ripostiglio (Hm m 2.05) della superficie lorda complessiva di **circa m² 125**

FABBRICATO RURALE – PART. 135 sub. 3

→ **PIANO TERRA:**

→ ingresso soggiorno cucina (H m 2.45) di **circa m² 17**, più un w.c. (Hm m 2.70) e
diversi annessi locali ripostiglio (Hm diverse) della superficie lorda complessiva
di **circa m² 81**, nonché un locale ripostiglio in un corpo staccato (Hm m 2.15) di
circa m² 12

La composizione del FABBRICATO RURALE è stata dedotta dalla PLANIMETRIA
CATASTALE, in quanto, in occasione del sopralluogo l'accesso allo stesso
FABBRICATO RURALE è risultato molto precario e pericoloso, in tale occasione il
signor [REDACTED] riferiva alla scrivente che il FABBRICATO RURALE
corrisponde alla PLANIMETRIA CATASTALE.

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO:

<u>part.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>sup.</u>			<u>reddito</u>	
			ha	are	ca	<u>dominicale</u>	<u>agrario</u>
16	SEMIN ARBOR	3		53	57	€ 30,79	€ 24,90
17	SEMINATIVO	3		07	49	€ 5,42	€ 3,48
41	SEMINATIVO	3		23	44	€ 13,47	€ 10,90
53	SEMIN ARBOR	2		14	00	€ 10,21	€ 7,23
136	SEMIN ARBOR	2		14	49	€ 10,56	€ 7,48



OCCUPAZIONE:

Per quanto accertato:

IL FABBRICATO RURALE NON RISULTA OCCUPATO

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO:

RISULTA LOCATO al signor [REDACTED] nato a Cona (VE) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED] a seguito **CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO** in deroga alla Legge n. 203 del 03.05.1982 ai sensi dell'art. 45 registrato a Padova in data 13.03.1987 al n. 4179, la durata del contratto è di anni 10 (dal 09.02.1987 al 08.02.1997), **CANONE DI AFFITTO ANNUO: £ 500.000** (*Lire cinquecentomila*) (VEDASI: CONTRATTO DI AFFITTO ALL. N. 8)

Si precisa che da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate: Direzione Provinciale di PADOVA - Ufficio Territoriale PADOVA 1 NON SONO REGISTRATI ULTERIORI CONTRATTI DI LOCAZIONE A NOME DEL DEBITORE.

REGOLARITA' EDILIZIA:

A norma e per gli effetti della L. del 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. del 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. del 24.11.2003, n. 326, ed, infine, sulla base di quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico - [REDACTED] (PD) e precisamente nella persona del GEOM. A. TASINATO, si è potuto accertare che il fabbricato rurale (disabitato da molti anni) risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967: REGOLARE dal PUNTO DI VISTA AMMINISTRATIVO.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente strumento urbanistico generale, approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. del 9 luglio 1996 n. 3060, successive modifiche e alla Variante Parziale 2003 al P.R.G. approvata dalla Regione Veneto con D.G.R. del 12.06.2007



n. 1176 (B.U.R. del 03.07.2007 n.59), visto il Decreto Presidenziale n. 2 del 02.01.2014 Prot. n. 2 (Unione dei Comuni del Conselvano), il LOTTO 1 ricade in **E3 - ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E3 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA - MONUMENTALE ED AMBIANTALE** per il quale valgono le prescrizioni di cui l'art. 13 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale e le Norme Tecniche (Elaborato A6) del P.A.T.I. del Conselvano adottato con Delibera di Consiglio n. 24 del 30.09.2008 (VEDASI: C.D.U. ALL. N. 9).

Si precisa che ad oggi il LOTTO 1 È CONFORME ALLE PRESCRIZIONI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO come sopra richiamato e come indicato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10.03.2014 dal Comune di Agna.

PROVENIENZA DEL LOTTO 1:

I beni di cui il LOTTO 1 sono pervenuti al signor [REDACTED] nato a Cona (VE) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà a seguito SUCCESSIONE LEGITTIMA del *de cuius* signora [REDACTED] deceduta in data 06.04.2005 denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Padova 2 in data 06.04.2006 annotata al n. 679, vol. 17 e TRASCRITTA in data 01.07.2006 ai nn. 36138 R.G. e 19955 R.P.

* * * * *



* * * * *

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti ad oggi sui beni oggetto di pignoramento (VEDASI:

AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA ALL. N. 49).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

NN. 24336 R.G. e 15047 R.P. del 21.06.2000

a favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO S.COOP. A R.L.**

con sede in Piove di Sacco (PD) cod. fisc. 00311340285

contro:

[REDACTED]

nata ad Agna (PD) il 28.03.1931 cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI ½

[REDACTED]

nata ad Agna (PD) il 03.11.1938 cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI ½

[REDACTED]

nato a Cona (VE) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI ½

[REDACTED]



nata a Cavarzere (VE) il 19.05.1960 cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI ½

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10.06.2000 n. 2603/2000 di Rep. ATTO
GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7

particella 16 (nat. TERRENO)

particella 17 (nat. TERRENO)

particella 18 (nat. TERRENO)

particella 41 (nat. TERRENO)

particella 53 (nat. TERRENO)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

particella 154 (nat. TERRENO)

particella 175 (nat. TERRENO)

particella 194 (nat. TERRENO)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 175 sub 2 (nat. A3)

particella 175 sub 3 (nat. C6)

particella 139 sub 2 (nat. X – FABBRICATO)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

particella 139 (nat. TERRENO)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 139 sub 3 (nat. X – FABBRICATO)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

particella 139 (nat. TERRENO)



NN. 22228 R.G. e 14882 R.P. del 15.07.2013

a favore: [REDACTED]

nato a Bolzano (BZ) il 11.06.1971 cod. fisc. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

nato a Cona (PD) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED]

PER QUOTA DI ½ DELLA PIENA PROPRIETA'

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.01.2013 n. 7133 di Rep. ATTO
GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

NN. 22923 R.G. e 15329 R.P. del 19.07.2013

a favore: [REDACTED]

con sede in Bolzano (BZ) cod. fisc. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

nato a Cona (PD) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED]

PER QUOTA DI ½ DELLA PIENA PROPRIETA'

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.05.2013 n. 3411 di Rep. ATTO
GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7

particella 136 (nat. TERRENO – cons. 14 are 49 centiare)

Catasto Fabbricati – Comune di Agna – foglio 7 – **particella 135**

sub 2 (nat. A4 – cons. 8,5 VANI)

sub 3 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 139 sub 4 (nat. A3 – cons. 4,5 VANI)



Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

particella 378 (nat. TERRENO – cons. 11 are 06 centiare)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 45

particella 369 (nat. TERRENO – cons. 08 are 90 centiare)

particella 371 (nat. TERRENO – cons. 02 are 60 centiare)

particella 567 (nat. TERRENO – cons. 02 are 34 centiare)

particella 569 (nat. TERRENO – cons. 08 are 21 centiare)

Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7

particella 16 (nat. TERRENO – cons. 53 are 57 centiare)

particella 17 (nat. TERRENO – cons. 7 are 49 centiare)

particella 41 (nat. TERRENO – cons. 23 are 44 centiare)

particella 53 (nat. TERRENO – cons. 14 are)

particella 136 (nat. TERRENO – cons. 14 are 49 centiare)

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

NN. 24386 R.G. e 5532 R.P. del 04.06.2008

(IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO
DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01)

a favore:

[REDACTED]
con sede in Napoli (NA) cod. fisc. [REDACTED] e DOMICILIO IPOTECARIO
ELETTO in [REDACTED] ZONA STANGA

contro:

[REDACTED]
nato a Cona (VE) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED]
RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI $\frac{1}{2}$
RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI $\frac{1}{3}$

titolo:

ATTO AMMINISTRATIVO del 29.05.2008 n. 107426/77 di Rep. – per la
somma totale di € 26.191,34 (capitale: € 13.095,67)

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:



UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 139 sub 3

(nat. A APPARTAMENTO – cons. 4 VANI – VIA CONA N. 17 – piano T)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 175 sub 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI)

particella 139 sub 2 (nat. X FABBRICATO)

NN. 16055 R.G. e 2231 R.P. del 17.05.2013

(IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO
DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01)

a favore:

[REDACTED]
con sede in Milano (MI) cod. fisc. [REDACTED] DOMICILIO IPOTECARIO

ELETTO in [REDACTED] ZONA STANGA

contro:

[REDACTED]
nato a Cona (VE) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI $\frac{1}{3}$

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI $\frac{1}{2}$

titolo: ATTO AMMINISTRATIVO del 02.05.2013 n. 375/7713 di Rep. – per la
somma totale di € 78.097,58 (capitale: € 39.048,79)

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Agna – foglio 7

particella 135 sub 3 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI)

particella 135 sub 2 (nat. A4 – cons. 8,5 VANI)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 139 sub 4 (nat. A3 – cons. 4,5 VANI)



particella 175 sub 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI)

particella 175 sub 3 (nat. C6 – cons. 13 m²)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

NN. 21596 R.G. e 3278 R.P. del 09.07.2013

(IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

a favore:

nato a Bianco (RC) il 20.10.1958 cod. fisc. [REDACTED]

contro:

nato a Cona (VE) il 20.03.1959 cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI ½

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI ⅓

titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 31.05.2013 n. 83 di Rep. - TRIBUNALE DI LOCRI

per la somma totale di € 12.000,00 (capitale: € 7.738,50)

beni colpiti: quelli della presente procedura e precisamente:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

particella 175 sub 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI)

particella 175 sub 3 (nat. C6 – cons. 13 m²)

particella 139 sub 4 (nat. A3 – cons. 4,5 VANI)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

particella 194 (nat. TERRENO – cons. 50 are 10 centiare)

particella 378 (nat. TERRENO – cons. 11 are 06 centiare)



Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 45

particella 369 (nat. TERRENO – cons. 08 are 90 centiare)

particella 371 (nat. TERRENO – cons. 02 are 60 centiare)

particella 567 (nat. TERRENO – cons. 02 are 34 centiare)

particella 569 (nat. TERRENO – cons. 08 are 21 centiare)

Catasto Fabbricati – Comune di Agna – foglio 7 – **particella 135**

sub 2 (nat. A4 – cons. 8,5 VANI)

sub 3 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI)

* * * * *

STIMA DEL VALORE DEI SEI LOTTI:

Tenendo conto di quanto SOPRA RELAZIONATO, della CONSISTENZA dei LOTTI, della loro UBICAZIONE, del loro ATTUALE STATO DI CONSERVAZIONE, dei MODESTI IMPIANTI TECNOLOGICI in dotazione (per il LOTTO 1 e LOTTO 4 ASSENZA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO), delle OPERE REALIZZATE (ABUSIVE) e, soprattutto, delle informazioni che l'Esperto ha reperito in loco si ritiene di poter esprimere il seguente PRUDENZIALE VALORE DI STIMA:

La SUPERFICIE COMMERCIALE è stata dedotta dalle PLANIMETRIE CATASTALI e calcolate in base alle norme UNI 10750.

Per la determinazione del valore degli appezzamenti di terreno sono state utilizzate come riferimento le tabelle del Valore Agricolo Medio della provincia di Padova (valevoli per l'anno 2016) per tipo di coltura e ubicazione della Regione Agraria (i comuni di Agna e di Correzzola appartengono alla pianura padana meridionale e rispettivamente alla Regione Agraria n. 6 e n. 7):

SEMINATIVO	Val.Medi €/Ha 49.000,00
SEMINATIVO ARBORATO	Val.Medi €/Ha 49.000,00

STIMA LOTTO 1

A. APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO



$$11.299 \text{ m}^2 \times 4,9 \text{ €/m}^2 = \text{€ 55.365,10}$$

$$\text{arrotondabili} \quad \text{€ 55.000,00}$$

B. FABBRICATO RURALE

date le condizioni molto precarie in cui versa il fabbricato rurale è consigliabile eseguire una valutazione dello stesso determinando la sua consistenza in metri cubi per poi moltiplicare il risultato ottenuto per il valore del singolo metro cubo raggiungibile nel libero mercato in una libera contrattazione di compravendita:

per la determinazione del volume esistente si terrà conto del 100% del volume vuoto per pieno potendolo ritenere verosimilmente tutto residenziale,

il conteggio di detti volumi porta complessivamente ad avere circa 1.000 m^3

$$1.000 \text{ m}^3 \times 50,00 \text{ €/m}^3 = \text{€ 50.000,00}$$

STIMA DELL'INTERO LOTTO 1:

$$(A) \text{ € 55.000,00} + (B) \text{ € 50.000,00} = \text{€ 105.000,00}$$

STIMA PER LA QUOTA DI $\frac{1}{3}$

$$\text{€ 105.000,00} : 3 = \text{€ 35.000,00}$$

