

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice Esecuzione : Dr.ssa P. Rossi

Custode : Dr.ssa N. Zemella

Esecuzione Immobiliare n. 183 / 2016

promossa da: contro:

██████████ / ██████████

Avv.ta G. Maschera

porta unite le

Esecuzione Immobiliare n. 263 / 2017

promossa da: contro:

Cassa di Risparmio del Veneto spa / ██████████

Avv.ta N. Giacomelli

Esecuzione Immobiliare n. 184 / 2019

promossa da: contro:

Intesa San Paolo spa / ██████████

Avv.ta E. Francescato

Esecuzione Immobiliare n. 103 / 2022

promossa da: contro:

Intesa San Paolo spa / ██████████

Avv.ta E. Francescato

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO E RIDEFINIZIONE DEI LOTTI

ANNULLA E SOSTITUISCE INTEGRALMENTE TUTTE LE PRECEDENTI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183 / 2016:

CREDITORE PROCEDENTE: Ditta PREO & RIGON snc, in persona dei legali rappresentanti Rigon Luciano e Preo Guido, codice fiscale-partita IVA: 00183830272, sede a Mira (VE), via XXV Aprile 90, [REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 12-03-2016, rep. n. 1802/2016 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 21-04-2016 ai nn. 12601 RG e 7948 RP.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 263 / 2017:

CREDITORE PROCEDENTE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO spa, con sede legale in Padova, corso Garibaldi 22/26, c.f.: 02099931204 (Avv.ta N. Giacomelli).

DEBITORE: Società [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 04-04-2017, rep. n. 1857/2017 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 27-04-2017 ai nn. 15382 RG e 9804 RP.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184 / 2019:

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SAN PAOLO spa, con sede legale in Torino, piazza San Carlo 156, c.f.: 00799960158 (Avv.ta E. Francescato).

DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 09-04-2019, rep. n. 1936/2019 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 17-05-2019 ai nn. 19563 RG e 12438 RP.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103 / 2022:

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SAN PAOLO spa, con sede legale in Torino, piazza San Carlo 156, c.f.: 00799960158 (Avv.ta E. Francescato).

DEBITORE: [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 18-03-2022, rep. n. 1403/2022 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 17-05-2022 ai nn. 19968 RG e 13408 RP.

INCARICO-QUESITO

A seguito delle circostanze emerse nel corso dell'udienza del 15-02-2022, e cioè, in sintesi:

1. *manca del pignoramento di alcuni mappali di terreno necessari alla vendita del lotto 2B;*
2. *verifica della possibile natura di "res sacra" del lotto 2C;*

lo scrivente CTU deposita la presente relazione che, per comodità di trattazione, riprende e mantiene lo schema di quella depositata il 13-01-2022, nella quale erano stati descritti gli aggiornamenti e gli interventi adottati per effettuare:

- A. aggiornamento della voltura catastale;
- B. disarticolazione degli originali lotti 1 e 2 e creazione di nuovi lotti;
- C. aggiornamento delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni;
- D. incidenza della procedura di esproprio sui nuovi lotti;
- E. aggiornamento della stima dell'impianto distributore carburanti.

* * * * *

A – AGGIORNAMENTO DELLA VOLTURA CATASTALE

A partire dall'elencazione dei beni colpiti dai vari pignoramenti, e precisamente:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183 / 2016:

*" ... immobili di proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED] di cui sono gli unici eredi,
beni così censiti all'Agenzia delle Entrate, Catasto di Padova:*

1. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCEU, Foglio 12, Particella 118, sub 1, Abitazione Cat. A/3, Cl. 1, Vani 6, in via Commerciale n. 83;*
2. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCEU, Foglio 12, Particella 118, sub 2, Negozio Cat. C/1, Cl. 2, mq 92, in via Commerciale n. 85;*
3. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCT, Foglio 9, Particella 112, Seminativo Cl. 4, di mq. 1374;*
... immobili di proprietà personale della Sig.ro. [REDACTED]
[REDACTED] beni così censiti all'Agenzia delle Entrate, Catasto di Padova:
4. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 946, senza sub, Cat. E/3, in via Commerciale;*
5. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCT, Foglio 9, Particella 942, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq. 209;*
6. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCT, Foglio 9, Particella 943, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq. 170;*
7. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCT, Foglio 9, Particella 967, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq. 84;*
8. *Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) NCT, Foglio 9, Particella 968, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq 438;*
9. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCT, Foglio 9, Particella 969, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq. 90;*
10. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCT, Foglio 9, Particella 970, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq. 1479;*
11. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCT, Foglio 9, Particella 971, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq. 28;*
12. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCT, Foglio 9, Particella 972, Seminativo Arborato Cl. 3, di mq. 732;*
13. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 5, in corso di costruzione, in via Commerciale;*
14. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 6, Cat. C/3, Cl. 1, di mq 130, in via Commerciale;*
15. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 7, Cat. C/1, Cl. 1, di mq 50, in via Commerciale;*

16. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 8, Cat. C/1, Cl. 1, di mq 240, in via Commerciale;*
17. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 9, Cat. A/3, Cl. 1, Vani 8, in via Commerciale;*
18. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 10, Cat. A/3, Cl. 1, Vani 6,5, in via Commerciale;*
19. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 11, Cat. C/1, in corso di costruzione, in via Commerciale;*
20. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 890, sub 12, Cat. C/2, Cl. 1, di mq 138, in via Commerciale;*
21. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 944, Area Urbana di mq 29, in via Commerciale;*
22. *COMUNE di SANTA GIUSTINA IN COLLE. (PD) NCEU, Foglio 9, Particella 945, Area Urbana di mq 147, in via Commerciale... “*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 263 / 2017:

*“ ... beni immobili in proprietà della società [redacted]
con sede in Santa Giustina in Colle ... (omissis) ... così identificati:*

“Piena proprietà

N.C.E.U. COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE, via Commerciale

23. *Fg. 9 – mapp. 138 sub 1 – cat. E (Ente Comune) – p. T*
24. *Fg. 9 – mapp. 138 sub 2 – cat. E3 (Costruzioni e Fabbricati per Esigenze Pubbliche)
p. T*
25. *Fg. 9 – mapp. 138 sub 3 – cat. E3 (Costruzioni e Fabbricati per Esigenze Pubbliche)
p. T*

N.C.T. COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE

26. *Fg. 9 – mapp. 138 – cat. EU are 20.72*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184 / 2019:

*“ ... bene immobile in proprietà della [redacted]
[redacted]*

“Piena proprietà

N.C.T. COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE

27. Fg. 9 – mapp. 938 – cat. Terreno – 18 centiare”

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103 / 2022:

“ ... beni immobili in proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]

“Piena proprietà

N.C.T. COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE

28. Fg. 9 – mapp. 966 – cat. Terreno

29. Fg. 9 – mapp. 963 – cat. Terreno

30. Fg. 9 – mapp. 962 – cat. Terreno

N.C.E.U. COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE

31. Fg. 9 – mapp. 964 – cat. F/1 – 91 mq”

Come già in precedenza precisato, dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Catasto), è emerso che:

1. il bene immobile elencato al n. 4 (... Particella 946, senza sub, ...) è, più correttamente, identificato come: Particella 946 sub 1 (all. 1 – n. 10);
2. il bene immobile elencato al n. 21 (... Particella 944, ...) risulta soppresso ed oggi identificato nella Particella 946 sub 2 (all. 1 – n. 11);

A parte queste precisazioni, dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia; dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento e le istanze di vendita.

A seguito, infine, dell'accettazione tacita di eredità (dichiarata il 16-01-2020 nell'ambito della Causa Civile 3302/2019) dopo la morte (avvenuta il [REDACTED] della signora [REDACTED]

[REDACTED] scrivente C.T.U ha completato la voltura catastale dei beni immobili pignorati (nn. da 1 a 22 dell'elenco precedente) che ora risultano **tutti intestati agli esecutati stessi come beni personali.**

* * * * *

B – DISARTICOLAZIONE DEI LOTTI 1 E 2

Allo scopo di rendere più facilmente vendibili i beni immobili originariamente raggruppati nel LOTTO 1 è possibile disarticolarli nei seguenti:

LOTTO 1A (in giallo)	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale 83 Appartamento (superficie commerciale mq 113 ca.) al piano 1° di un fabbricato a due piani fuori terra
LOTTO 1B (in giallo)	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale 85 Negozio (superficie commerciale mq 110 ca.) al piano T di un fabbricato a due piani fuori terra

Per rendere commercialmente più appetibili i beni originariamente raggruppati nel LOTTO 2 (impianto distributore di carburanti, bar-trattoria, negozio, appartamento soprastante, magazzino, deposito-laboratorio, palazzetto e fienile disabitati, officina e appartamento disabitati, chiesetta con piazzale e diversi terreni ineditati) e disarticolarli in più lotti, è risultato necessario verificare, attraverso alcuni incontri con i Vigili del Fuoco di Padova, la possibilità del distributore di carburanti di proseguire l'attività rispettando ciò che la normativa (DPR 340 del 24-10-03, DL 05-07-2005 ecc.) prevede quanto alle distanze minime dai fabbricati (invariate data l'assenza di nuove costruzioni) ed all'esigenza di mantenere invariata l'estensione del piazzale esistente.

Verificata questa premessa è possibile, pertanto, disarticolare anche il LOTTO 2 in più lotti, come segue:

LOTTO 2A (in verde)	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale 90, 92, 94 e 96 Complesso di fabbricati e terreni costituito da: • bar-trattoria (inutilizzato – mq 312 ca.), • negozio (inutilizzato – mq 65 ca.), • appartamento (disabitato – mq 175 ca.), • magazzino (mq 125 ca.) e deposito-laboratorio (mq 140 ca.), • palazzetto e fienile (disabitati – mq 395 ca.), • officina e appartamento (disabitati – mq 353 ca.), • terreni (superficie catastale mq 5.947, compresi sedime dei fabbricati e terreni incolti).
--------------------------------------	---

LOTTO 2B (in arancione)	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale 108 • impianto distributore di carburanti, • terreni (superficie catastale mq 4.773, compresi piazzale e terreni incolti)
LOTTO 2C (in azzurro)	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale • chiesetta con piazzale (superficie catastale del terreno mq 1.374).



Appare opportuno anticipare, come spiegato più dettagliatamente in seguito, che:

- nel **LOTTO 2A** confluiscono beni immobili colpiti dalle EE.II. 183/2016 e 184/2019;
- nel **LOTTO 2B** confluiscono beni immobili colpiti dalle EE.II. 183/2016, 263/2017 e 103/2022.

omissis



* * * * *

LOTTO 2A	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale 90, 92, 94 e 96 Complesso di fabbricati e terreni costituito da: • bar-trattoria (inutilizzato – mq 312 ca.), • negozio (inutilizzato – mq 65 ca.), • appartamento (disabitato – mq 175 ca.), • magazzino (mq 125 ca.) e deposito-laboratorio (mq 140 ca.), • palazzetto e fienile (disabitati – mq 395 ca.), • officina e appartamento (disabitati – mq 353 ca.), • terreni (superficie catastale mq 5.947, compresi sedime dei fabbricati e terreni incolti).
-----------------	---

NOTA DEL C.T.U.: come sommariamente anticipato, in questo lotto confluiscono beni colpiti da due distinte procedure esecutive; tranne il mappale 938 (colpito dalla E.I. 184/2019) tutti gli altri mappali sono colpiti dalla E.I. 183/2016; più precisamente:



E.I. 183/2016 relativamente a:

Catasto Fabbricati					Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo	
9	890	5	In corso di costruzione							Via Commerciale	
9	890	6			C/3	1	130 mq	143 mq	221,56	Via Commerciale, piano T	
9	890	7			C/1	1	50 mq	53 mq	658,48	Via Commerciale, piano T	
9	890	8			C/1	1	240 mq	273 mq	3.160,72	Via Commerciale, piano T-1	
9	890	9			A/3	1	8 vani	207 mq	495,80	Via Commerciale, piano T-2	
9	890	10			A/3	1	6,5 vani	178 mq	402,84	Via Commerciale, piano 1	
9	890	11	In corso di costruzione							Via Commerciale, piano T	
9	890	12			C/2	1	138	142 mq	263,70	Via Commerciale, piano T	

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà**ATTUALI PROPRIETARI:**

1 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] – Quota di 1 / 2

2 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] – Quota di 1 / 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1 – nn. da 1 a 8), elaborato planimetrico (all. 7) e planimetrie catastali (all. da 8 a 13).

I fabbricati sorgono sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 890, Ente Urbano, superficie mq 3.074, come da visura storica per immobile (all. 14) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

Ed anche:

Catasto Fabbricati					Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo	
9	945		Area urbana				147 mq			Via Commerciale, piano T	

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

1 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] Quota di 1 / 2

2 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] Quota di 1 / 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1 – n. 9) e planimetria catastale (all. 15).

Il fabbricato e l'area urbana sorgono sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 945, Ente Urbano, superficie mq 147,

come da visure storiche (all. 17) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

Ed anche:

Catasto Terreni					Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						Ha	are	ca			
9	942			Seminativo Arborato	3		02	09		1,32	0,97
9	943			Seminativo Arborato	3		01	70		1,07	0,79
9	969			Seminativo Arborato	3		00	90		0,57	0,42
9	970			Seminativo Arborato	3		14	79		9,33	6,87
9	971			Seminativo Arborato	3		00	28		0,18	0,13
9	972			Seminativo Arborato	3		07	32		4,62	3,40

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

1 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] Quota di 1 / 2

2 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] Quota di 1 / 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1 – nn. 14, 15, 18, 19, 20 e 21) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

E.I. 184/2019 relativamente a:

Catasto Terreni				Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova							
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						Ha	are	ca			
9	938			Relitto stradale			00	18			

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALE PROPRIETARIA

[REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED] 7 – Quota di 1 / 1

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 18, n. 6) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

CONFINI

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): map-pali 138, 946, 968, 967, 881, 815, 271, 815 e via Commerciale.

ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Occorre aggiornare le planimetrie dei sub 8 (bar-trattoria) e 10 (appartamento) anche se va segnalato che si tratta solo di redistribuzione degli spazi interni perché non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2A – FOTO DA 11 A 44

Il lotto si trova nella frazione di Fratte a circa 3 km a Nord dal centro del comune di Santa Giustina in Colle (PD), in contiguità a Sud con il lotto precedente.

Si tratta di un complesso di fabbricati molto ravvicinati tra loro (foto da 11 a 14), sorti in epoche diverse (e rimaneggiati da diversi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento) ed accomunati dallo spazio comune (mappale 890).

La situazione così creata rende praticamente impossibile, la vendita separata delle varie unità immobiliari perché:

- tutte le unità, ancorché catastalmente distinte da subalterni diversi, afferiscono ad una unica utenza (corrente elettrica, acqua e gas); gli impianti, cioè, non sono né distinti, né facilmente separabili;
- i ridotti spazi scoperti rimasti tra i fabbricati rendono estremamente scomodo l'accesso indipendente alle varie unità: in pratica, solo il bar-trattoria, il negozio e l'appartamento hanno comodo accesso dalla strada.

Per una migliore comprensione dei luoghi conviene fare riferimento alle planimetrie catastali, pur se non esattamente corrispondenti allo stato di fatto, date le modifiche interne apportate alla distribuzione dei locali.

Il fabbricato principale comprende: bar-trattoria, negozio e soprastante appartamento.

Il bar-trattoria (mappale 890, sub 8 – foto da 14 a 18) si sviluppa interamente a piano T con una superficie lorda di mq 218 ca.; la distribuzione dei locali rispetta quasi del tutto la planimetria catastale, a parte la porzione al piano 1° (foto 23) della superficie lorda di mq 94 ca., in origine sala-giochi ma oggi entrata a far parte dell'appartamento soprastante.

Il negozio a piano T (mappale 890, sub 7 – foto 18 e 19) sorge in contiguità con il bar-trattoria ed anch'esso rispetta sostanzialmente la distribuzione dei locali descritta nella planimetria catastale; la superficie lorda del locale principale e dei retrobottega è di mq 65 ca.

L'appartamento (mappale 890, sub 10 – foto da 25 a 32) ha superficie lorda di mq 164 ca., oltre ad un terrazzo di mq 44 ca.; la distribuzione dei locali è sostanzialmente invariata rispetto alla planimetria catastale: le variazioni più evidenti sono la modifica della scala interna, la costruzione di una scala esterna (foto 28), l'abbattimento e/o la costruzione di alcune tramezze e, come anticipato, l'accorpamento della porzione del sub 8 (bar-trattoria) al primo piano.

Le finiture del fabbricato sono chiaramente visibili nelle fotografie allegate e risalgono agli anni '80-90; pavimenti piastrellati (o in parquet lamellare nelle camere) e pareti tinteggiate a tempera semi-lavabile, infissi in legno e vetro-semplce con avvolgibili in legno (appartamento), vetrine in alluminio anodizzato (negozio).

Anche l'impiantistica è di quell'epoca (riscaldamento centralizzato, con caldaia alimentata a legna) e non prevede utenze separate (elettriche e idro-termiche) fra le tre unità prima descritte.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono complessivamente discrete ed in linea con la vetustà del fabbricato.

Sul retro del fabbricato principale sorgono un magazzino ed un fabbricato adibito a deposito-laboratorio, collegati da due tettoie in lamiera al fabbricato principale.

Il magazzino (mappale 890, sub 12 – foto da 33 a 35) ha superficie lorda di mq 125 ca. (compresa una piccola porzione staccata dal corpo principale); la struttura non è in muratura ma in pannelli metallici coibentati di materiale plastico con intelaiatura metallica di copertura e pavimento in cemento lisciato; esiste solo l'impianto di illuminazione interna.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono complessivamente discrete.

Il deposito-laboratorio (mappale 890, sub 6 – foto da 36 a 39) ha superficie lorda di mq 140 ca.; la distribuzione dei locali rispetta sostanzialmente la planimetria catastale (a parte l'abbattimento di una tramezza interna).

Esiste solo l'impianto di illuminazione interna e le finiture sono di livello minimo; le condizioni

generali di conservazione e manutenzione sono complessivamente scadenti.

In contiguità con il fabbricato principale sorgono un palazzetto con un annesso rustico ex-fienile (mappale 890, sub 9 – foto da 20 a 24) con superficie lorda complessiva di mq 395 ca., distribuiti su tre piani; la distribuzione dei locali rispetta la planimetria catastale.

Le finiture e l'impiantistica sono inesistenti dato lo stato di quasi abbandono; le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono pessime.

Staccato dall'edificio principale sorge un fabbricato (mappale 890, sub 5 ed 11 – foto da 40 a 44) del quale non esistono le planimetrie catastali, poiché si tratta di un fabbricato ancorain corso di costruzione, ma in stato di evidente abbandono.

La distribuzione dei locali corrisponde a quella delle tavole allegate alle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e le superfici lorde sono di mq 202 ca. (sub 5 – piano T) e di mq 134 ca., oltre a mq 68 ca. di terrazzo (sub 11 – piano 1°); non vi sono né finiture né impiantistica, il tetto è crollato in più punti e l'intero fabbricato si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

* * * * *

Il mappale 938 (l'unico colpito dalla E.I. 184/2019) ha superficie e valore inconsistenti (è un relitto stradale di 18 mq) ma risulta necessario ricomprenderlo in questo lotto per evitare interclusioni e dare forma regolare al lotto stesso.

OCCUPAZIONE – OCCUPATO DAGLI ESECUTATI

Il bar-trattoria (sub 8), il negozio (sub 7) ed il retrostante magazzino-merci (sub 12), tutti a piano T, sono attualmente inutilizzati dato che entrambe le attività commerciali sono, oggi, completamente interrotte, anche se i locali sono ancora occupati dal mobilio e dalle attrezzature.

L'appartamento al piano 1° (sub 10) è, parimenti, oggi disabitato.

Il deposito-laboratorio (sub 6) è utilizzato saltuariamente dagli esecutati mentre i restanti immobili (palazzetto – sub 9 ed officina-abitazione – sub 5 e sub 11) non sono occupati perché pericolanti ed inabitabili

Non verranno, pertanto, effettuate riduzioni sui valori di stima delle varie unità immobiliari per effetto dell'occupazione.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Tutti i fabbricati ne sono sprovvisti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

La vetustà delle strutture murarie, delle finiture e dell'impiantistica, nonché l'assenza di qualsiasi forma di isolamento termico, lasciano prevedere, **per tutti i fabbricati, una classificazione di bassissimo livello dal punto di vista energetico.**

REGOLARITÀ EDILIZIA – NO

A norma e per gli effetti:

1. della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni;
2. dell'art. 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni;
3. dell'art. 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato che:

1 – il fabbricato in cui si trovano il bar-trattoria (sub 8), il negozio (sub 7) e l'appartamento (sub 10) è stato costruito per successivi ampliamenti di un vecchio fabbricato di cui non è risultato possibile reperire la pratica edilizia originale; sono state, peraltro, reperite pressol'Ufficio Tecnico Comunale le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per Costruzione Edilizia n. 61/58 del 06-10-1958 (ampliamento) **(all. 31)**;
- Autorizzazione per Costruzione Edilizia del 01-02-1962 (costruzione di un vano annesso), seguita da Certificato di Abitabilità n. 115/61 del 24-04-1962 **(all. 32)**;
- Licenza Edilizia n. 313/71 del 10-08-1971 (sistemazione casa d'abitazione ed esercizio pubblico), seguita da Autorizzazione di Agibilità n. 313/71 del 01-12-1971 (limitata al solo piano T) **(all. 33)**;

risultano, rispetto a quest'ultima pratica, delle volumetrie abusive, delle variazioni interne ed

esterne che rendono il fabbricato, anche per la mancanza dell'Autorizzazione di Abitabilità del piano 1°, **non regolare dal punto di vista edilizio**;

2 – il magazzino retrostante (sub 12) è stato costruito senza Autorizzazione, ma successivamente regolarizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 80 del 05-05-2003 (Pratica n. 54) cui, però, non sono seguiti né l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista nella Concessione stessa, né il rilascio del Certificato di Agibilità **(all. 34)**;

tali mancanze rendono il fabbricato **non regolare dal punto di vista edilizio**;

3 – il deposito-laboratorio (sub 6) è stata costruito per restauro ed ampliamento di un vecchio fabbricato di cui non è risultato possibile reperire la pratica edilizia originale; è stata, peraltro, reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale la:

- Concessione Edilizia n. 7/78 del 03-04-1978 (restauro ad uso magazzino) cui, però, non è seguito il rilascio del Certificato di Agibilità **(all. 35)**;

tale mancanza rende il fabbricato **non regolare dal punto di vista edilizio**;

4 – il fabbricato incompiuto, con officina (piano T – sub 5) ed appartamento (piano 1° – sub 11) è stato costruito per successivi ampliamenti di un vecchio fabbricato di cui non è risultato possibile reperire la pratica edilizia originale; sono state, peraltro, reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 66/67 (ampliamento officina meccanica) del 28-11-1967 **(all. 36)**;
- Concessione Edilizia n. 133/77 (ampliamento, recinzione e rampa-lavaggio) del 26-04-1978 **(all. 37)**;
- Concessione Edilizia n. 71 (ampliamento abitazione custode) del 29-09-1984 **(all. 38)** e 64 (variante della precedente) del 07-10-1985 **(all. 39)**;
- Concessione Edilizia n. 52-25/89 (rinnovo della precedente, subordinata a prescrizioni) del 26-06-1989 **(all. 40)**;

pur nel suo stato di incompletezza ed abbandono, il fabbricato può essere considerato **regolare dal punto di vista edilizio**;

5 – il palazzetto con ex-annesso rustico (sub 9) è stato costruito, con tutta probabilità, ai primi del '900, ma non è risultato possibile reperire nessuna pratica edilizia ad esso relativa; pur con questa carenza documentale, il fabbricato, date sia l'epoca di costruzione (sicuramente ante 1967), sia la rispondenza all'unica planimetria esistente (quella catastale), può essere considerato **regolare dal punto di vista edilizio**.

CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI – SÌ

A parere del C.T.U., i beni possono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, avendo l'eventuale aggiudicatario centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per presentare la domanda di sanatoria (art. 40 – ultimo comma, legge 28-02-1985 n. 47).

Gli abusi più consistenti riguardano il fabbricato principale (bar-trattoria, negozio ed appartamento – sub 7, 8 e 10) e sono rilevabili per confronto **(all. 41)** con le tavole dell'ultimo progetto legittimato reperito in Ufficio Tecnico Comunale, cioè la Licenza Edilizia n. 313/71 del 10-08-1971, **(all. 33)**; essi consistono, in estrema sintesi, in:

- porzioni abusive di mq 10 ca. ciascuna al piano T ed al piano 1°, sul retro del fabbricato;
- porzione abusiva di mq 7 ca. al piano T, per tamponamento di un portico sul fianco del fabbricato;
- eliminazione/modifica della scala interna;
- costruzione della scala esterna;
- redistribuzione degli spazi interni (non evidenziate) con demolizione/costruzione di tramezze.

Tenuto conto, inoltre, delle **irregolarità degli altri fabbricati** componenti il presente lotto, il costo complessivo della sanatoria di tutte le irregolarità (oblazione, oneri concessori, adempimenti catastali, spese tecniche ed accessorie) può essere stimato in **Euro 30.000**.

* * * * *

LOTTO 2B	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale 108 • impianto distributore di carburanti. • terreni (superficie catastale mq 4.773, compresi piazzale e terreni incolti)
-----------------	---

NOTA DEL C.T.U.: come sommariamente anticipato, **confluiscono nel presente lotto beni colpiti da tre distinte procedure esecutive**, poiché l'impianto distributore carburanti si estende su un piazzale che comprende:

- un mappale (138) colpito dalla sola E.I. 263/2017;
- parte di un mappale (946) colpito dalla sola E.I. 183/2016;
- tre mappali (963, 964 e 966) colpiti dalla sola E.I. 103/2022.

Esterni al piazzale, ma rientranti nel lotto, sono anche i mappali 967 e 968, colpito dalla sola E.I. 183/2016.

E.I. 263/2017 relativamente a:

Catasto Fabbricati					Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
9	138	2			E/3				4.378,00	Via Commerciale, piano T
9	138	3			E/3				1.008,00	Via Commerciale, piano T

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALE PROPRIETARIA

codice fiscale: 0 220 818 028 7 – Quota di 1 / 1

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 18, nn. 2 e 3), planimetrie catastali (all. 19 e 20), elenco subalterni (all. 21) ed elaborato planimetrico (all. 22).

I fabbricati sorgono sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 138, Ente Urbano, superficie mq 2.072, come da visura storica (all. 23) ed

estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

E.I. 183/2016 relativamente a:

Catasto Fabbricati					Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
9	946	1			E/3				2.640,00	Via Commerciale, piano T
9	946	2	F/1-Area urbana				29 mq			Via Commerciale, piano T

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

1 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] – Quota di 1 / 2

2 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] Quota di 1 / 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1 – nn. 10 e 11) e planimetria catastale (all. 15); il fabbricato e l'area urbana sorgono sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 946, Ente Urbano, superficie mq 2.039,

come da visure storiche (all. 16) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

Ed anche:

Catasto Terreni				Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova							
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito	Reddito
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
9	967			Seminativo Arborato	3			84		0,53	0,39
9	968			Seminativo Arborato	3		04	38		2,76	2,04

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

1 – [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] Quota di 1 / 2

2 – [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] Quota di 1 / 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1 – nn. 16 e 17) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

E.I. 103/2022 relativamente a:

Catasto Fabbricati					Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
9	964				F/1		mq 91	mq 91	0,00	

Ed anche:

Catasto Terreni				Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova							
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca			
9	963			Seminativo	3			38		0,24	0,18
9	966			Seminativo Arborato	3			11		0,07	0,05

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALE PROPRIETARIA

[REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] – Quota di 1 / 1

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 18, nn. 1, 5 e 7).

CONFINI

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): mappali 564, 560, 1070, 962, 207, 881, 970, 972, 942, 945, 938 e via Commerciale.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2B – FOTO DA 45 A 54

Il lotto si trova nella frazione di Fratte a circa 3 km a Nord dal centro del comune di Santa Giustina in Colle (PD), a 100 mt circa a Nord del lotto precedente; si tratta di un impianto a struttura tradizionale corrispondente alle planimetrie catastali (all. da 19 a 22) e che comprende:

- **un piazzale (sub 1)** pavimentato in cemento e asfalto (mappali 138, 964, 966, 963 e parte del mappale 946, come anticipato);
- **un fabbricato (sub 2 – mq 90 ca.)** adibito a mini-market, magazzino, servizi WC ecc., con tettoia metallica (mq 270 ca.) che ricopre la zona dei distributori;
- **un tunnel-lavaggio (sub 3)** la cui struttura fissa risulta essere stata sostituita, alla fine del 2016, da un impianto con struttura mobile, a spese (all. 42) del sig. [REDACTED] [REDACTED] che gestisce l'impianto;
- una pompa con due erogatori per GPL;
- una pompa con erogatore per gasolio (DIESEL);
- due pompe multiprodotto, ciascuna dotata di due erogatori per gasolio (DIESEL), due erogatori per benzina (VERDE) e due erogatori per benzina (VERDE – 100 ottani);
- una centralina per Self-Service;
- un serbatoio-deposito per il GPL semi-interrato (protetto da grata metallica perimetrale);
- serbatoi interrati per benzina e gasolio;
- un terreno incolto (parte del mappale 946 ed i mappali 968 e 967).

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'impianto sono discrete.

Come rilevabile anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 48) i terreni in questione risultano, in generale, praticamente privi di capacità edificatoria; la loro valutazione, pertanto,

verrà effettuata considerandoli come terreni tenuti a verde.

Tutti i terreni risultano liberi ed incolti tranne **il mappale 946 (sia Catasto Terreni che Fabbri-
cati) che risulta parzialmente occupato sia dal serbatoio-deposito di GPL (foto 56), sia dal
piazzale dell'impianto distributore.**

NOTA DEL C.T.U. SUL MAPPALE 962 – FOTO 57 E 58

Appare opportuno, in questa sede, precisare che **il mappale 962, ancorché pignorato, viene
escluso dal presente lotto** dato che:

- la sagoma del piazzale del distributore non lo comprende;
- sul mappale 962 sorge un fabbricato di civile abitazione di cui sono dubbie sia la regola-
rità edilizia che la comproprietà, ma è certa la assenza dalla mappa catastale.

La modesta abitazione presente, che si sviluppa anche sul contiguo mappale 207 (estraneo), è
tuttora oggetto di un contenzioso che rende invendibile, di fatto, il mappale 962.

Per tali motivi conviene escludere tale mappale dal lotto; il fabbricato, tuttavia, è stato rilevato dai
Vigili del Fuoco nella procedura autorizzativa dell'impianto e si trova a distanza superiore a quella
minima di legge.

OCCUPAZIONE –

La gestione dell'impianto è affidata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED], con contratto di comodato gratuito, dal 12-03-2012 al 28-02-2018, rinnovato taci-
tamente per altri sei anni a partire da quest'ultima data e registrato a Cittadella (PD) il 12-03-
2012, n. 801/3 (all. 43).

Non verranno, pertanto, effettuate riduzioni sul valore di stima per effetto dell'occupazione an-
che perché risulta vantaggioso, ai fini del mantenimento dell'attività commerciale, mantenere la
presenza di un gestore dell'impianto distributore carburante per il quale, attualmente, è in vigore
un contratto di fornitura esclusiva con TAMOIL ITALIA spa.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Il fabbricato ne è sprovvisto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca.;

Pavimento e soffitto: privi di isolamento termico;

Infissi: metallo e vetro semplice;

Appare prevedibile una classificazione di livello basso dal punto di vista energetico.

REGOLARITÀ EDILIZIA – SÌ

A norma e per gli effetti:

1. della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni;
2. dell'art. 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni;
3. dell'art. 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato che:

l'impianto distribuzione carburanti, l'autolavaggio e la vasca-serbatoio di GPL sono stati edificati a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 36 (Ristrutturazione e potenziamento impianto distribuzione con demolizione di fabbricati esistenti) del 13-03-1995 e variante del 01-07-1996, cui è seguita la richiesta del Certificato di Agibilità, che può ritenersi maturato per silenzio-assenso (all. 44);
- Permesso di costruire n. 84 (Realizzazione impianto autolavaggio a tunnel) del 02-11-2004 (all. 45);
- Permesso di costruire n. 73 (Adeguamento vasca GPL) del 18-06-2008 (all. 46).

L'impianto è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.

REGOLARITÀ IMPIANTISTICA – SÌ

L'impianto ha superato nel 2011 la revisione quindicennale; il Certificato Prevenzione Incendi

(pratica 16652), rinnovato il 19-04-2021 è valido sino al 20-04-2026 (all. 47).

* * * * *

LOTTO 2C	SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD), via Commerciale Chiesetta con piazzale (superficie catastale mq 1.374).
-----------------	---

Catasto Terreni				Comune censuario di S.ta Giustina in Colle – Agenzia del Territorio di Padova							
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca			
9	112			Seminativo Arborato	3		13	74		7,43	6,39

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

1

codice fiscale: Quota di 1 / 2

2

codice fiscale: – Quota di 1 / 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1 – n. 22) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 24).

CONFINI

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): via Commerciale via Roara, mappali 863, 429 e 261.

ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Occorre denunciare il fabbricato al Catasto Fabbricati ed inserirlo in mappa.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2C – FOTO 55 E 56

Il lotto si trova nella frazione di Fratte a circa 3 km a Nord dal centro del comune di Santa Giustina in Colle (PD), sul lato opposto di via Commerciale rispetto ai lotti 2A e 2B precedentemente descritti.

Su di uno spiazzo approssimativamente triangolare di terra battuta (mappale 112, foto 14 e 46), della superficie catastale di mq 1.374, sorge una chiesetta della superficie lorda di mq 27 ca. (oltre ad un piccolo portico di mq 9 ca.) edificata alla fine degli anni '80 dal padre degli esecutati; lo spiazzo è anche saltuariamente utilizzato come parcheggio dei clienti del bar-trattoria.

OCCUPAZIONE – DESTINATO AD OCCASIONALI CELEBRAZIONI RELIGIOSE

Il fabbricato è destinato ad occasionali attività religiose; a questo proposito, l'Ufficio Legale della Curia ha confermato allo scrivente CTU che la chiesetta costituisce “res sacra” **(all. 48)**.

La circostanza, unita all'assoluta inedificabilità dell'area (mappale 112) priva di qualsiasi valore economico l'immobile al quale verrà, pertanto, attribuito un valore “simbolico”.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Il fabbricato ne è sprovvisto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'assenza di qualsiasi forma di isolamento termico lascia prevedere **una classificazione di bassissimo livello dal punto di vista energetico.**

REGOLARITÀ EDILIZIA – SÌ

A norma e per gli effetti:

1. della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni;
2. dell'art. 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni;
3. dell'art. 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato che:

la chiesetta è stata costruita con Concessione Edilizia n. 32 del 20-05-1985 e Variante n. 1 del 15-01-1987.

Pur non risultando mai richiesto né rilasciato un Permesso di Abitabilità/Agibilità, il fabbricato corrisponde alle tavole di progetto e può essere considerato regolare dal punto di vista edilizio-amministrativo.

* * * * *

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il Comune di Santa Giustina in Colle è dotato di Piano Regolatore Generale; come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 49), i terreni in questione risultano così classificati:

LOTTO 1A e 1B: Foglio 12:

- mappale n. 118: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "C1/A" - RESIDENZIALE, priva di potenzialità edificatoria;

LOTTO 2A: Foglio 9:

- mappali n. 890, 942, 943, 945: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "PEREQUATA RESIDENZIALE" soggetta a piano urbanistico attuativo;
- mappali n. 970, 972: parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "PEREQUATA RESIDENZIALE" soggetta a piano urbanistico attuativo e parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "F" - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT;
- mappali n. 969, 971: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "F" – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT;
- mappale n. 938: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "C1/A" – RESIDENZIALE, priva di potenzialità edificatoria.

LOTTO 2B: Foglio 9:

- mappale n. 946: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "PEREQUATA RESIDENZIALE" soggetta a piano urbanistico attuativo;
- mappali n. 967, 968: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "F" – AREE AT-

TREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT;

- mappale n. 138: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "C1/A" – RESIDENZIALE priva di potenzialità edificatoria e parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "E2a" DI INTERESSE AMBIENTALE – AGRICOLA;
- mappale n. 964: parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "D2" – ARTIGIANALE, COMMERCIALE, e parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "E2a" DI INTERESSE AMBIENTALE – AGRICOLA;
- mappali 963 e 966: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "E2a" DI INTERESSE AMBIENTALE – AGRICOLA.

LOTTO 2C: Foglio 9:

- mappale n. 112: parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "C1/A".

Per ulteriori dettagli si rinvia al citato Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 49).

PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

LOTTI 1A e 1B – Tutti i beni sono pervenuti agli esecutati per successione dal padre [REDACTED]

LOTTO 2A – Tutti i beni sono pervenuti agli esecutati per successione dal padre [REDACTED]

LOTTO 2B – I beni sono così pervenuti alla Società esecutata:

- in parte (mappale 138) dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita del Notaio G. Merone del 24-11-1993 (rep. 73668, trascritto il 13-12-1993 ai nn. 27901/19295) ed in parte dalla Pro-[REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita del medesimo Notaio del 03-08-1994 (rep. 78184, trascritto il 30-08-1994 ai nn. 19636/13484);
- in parte (mappale 963, ex-208) dai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita del Notaio G.

Merone del 06-12-2000 (rep. 113143, trascritto il 21-12-2000 ai nn. 48797/30411);

- in parte (mappali 964, ex-560 e 966, ex-561) da [REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita del Notaio S. Cardarelli del 25-11-2009 (rep. 85687/24125, trascritto il 21-12-2009 ai nn. 48695/27183);
- a questa erano pervenuti [REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita del Notaio S. Cardarelli del 09-11-2008 (rep. 84170/23106, trascritto il 15-12-2008 ai nn. 54471/32146);
- a questa erano pervenuti da [REDACTED]
[REDACTED] con atto di vendita del Notaio R. Paone del 23-05-1995 (rep. 15482, trascritto il 30-05-1995 ai nn. 13436/8860).

LOTTO 2C – Tutti i beni sono pervenuti agli esecutati per successione dal padre [REDACTED]
[REDACTED]

C – CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA

Lo scrivente C.T.U elenca tutte le trascrizioni ed iscrizioni a carico degli esecutati Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 46215 R.G. e 8974 R.P. del 26-11-2001

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo spa

a carico: [REDACTED]
[REDACTED]

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, capitale Lire 500.000.000 più interessi
per un totale di Lire 1.000.000.000

beni colpiti: TUTTI I LOTTI

nn. 27942 R.G. e 6374 R.P. del 26-06-2008

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo spa

[REDACTED]

[REDACTED]

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, capitale Euro 300.000 più interessi per un totale di Euro 600.000

beni colpiti: TUTTI I LOTTI

nn. 44219 R.G. e 10217 R.P. del 17-11-2010

a favore: Cassa di Risparmio del Veneto spa

a carico: [REDACTED]

[REDACTED]

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, capitale Euro 750.000 più interessi per un totale di Euro 1.500.000

beni colpiti: TUTTI I LOTTI

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 12601 R.G. e 7948 R.P. del 21-04-2016

a favore: Ditta [REDACTED]

[REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: atto di pignoramento notificato il 12-03-2016, rep. n. 1802/2016 Atti Giudiziari.

beni colpiti: LOTTO 1A, LOTTO 1B, LOTTO 2A (parte), LOTTO 2B (parte), LOTTO 2C

nn. 15382 R.G. e 9804 R.P. del 27-04-2017

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo spa

a carico: [REDACTED]

titolo: atto di pignoramento notificato il 04-04-2017, rep. n. 1857/2017 Atti Giudiziari

beni colpiti: LOTTO 2A (parte)

nn. 19563 RG e 12438 RP del 17-05-2019

a favore: INTESA SAN PAOLO spa

a carico: [REDACTED]

titolo: atto di pignoramento notificato il 09-04-2019, rep. n. 1936/2019 Atti Giudiziari

beni colpiti: LOTTO 2A (parte), LOTTO 2B (parte).

nn. 19968 RG e 13408 RP del 17-05-2022

a favore: INTESA SAN PAOLO spa

a carico: [REDACTED]

titolo: atto di pignoramento notificato il 18-03-2022, rep. n. 1403/2022 Atti Giudiziari

beni colpiti: LOTTO 2B (parte).

D – INCIDENZA DELLA PROCEDURA DI ESPROPRIO SUI NUOVI LOTTI

Come illustrato nella pagina seguente, la procedura di esproprio avviata dal Comune di Santa Giustina in Colle riguarda tre interventi:

- a) **la prosecuzione della pista ciclabile lungo il lato Est di via Commerciale**, che oggi si arresta poco prima della proprietà [REDACTED] (LOTTI 2A e 2B).

L'esproprio riguarda una striscia larga circa 1 mt lungo il fronte-strada per realizzare, tra l'altro, un cordolo (10-15 cm da terra) divisorio tra proprietà privata e pista ciclabile; quest'ultima allontana il traffico veicolare dai fabbricati ed aumenta la sicurezza della fascia fronte-strada, attualmente esposta al traffico veicolare perché priva di marciapiede;

- b) **l'arrotondamento della svolta a destra via Roara-via Commerciale**, che comporta una lieve riduzione degli spazi antistanti i fabbricati privati (LOTTI 1A e 1B);

- c) **la nuova regolamentazione dell'incrocio via Roara-via Commerciale**.

È prevista la realizzazione di un'aiuola spartitraffico, riducendo il piazzale della chiesetta (LOTTO 2C); è abbastanza percepibile la riduzione dello spiazzo (che, come anticipato, non ha praticamente nessuna prospettiva edilizia) mentre, come al punto precedente, vengono meglio regolamentati entrata ed uscita dei veicoli.

I lavori inizieranno, presumibilmente, entro la fine del 2022 e ciò comporterà, dopo il frazionamento dei mappali coinvolti, l'aggiornamento dei numeri di mappale e, quindi, dell'identificazione catastale di tutti i lotti.



In definitiva, l'intervento espropria porzioni modeste di terreno (sottili strisce lungo il fronte- strada delle varie proprietà private, tranne per lo spiazzo di fronte alla chiesetta, percepibilmente ridotto) ma ne escono migliorati l'assetto complessivo urbanistico e la sicurezza dell'incrocio.

Le superfici da espropriare sono, presuntivamente: mappale 964 (non pignorato – mq 10), mapp. 138 (mq 170), mapp. 890 (mq 130), mapp. 112 (mq 515), mapp. 118 (mq 120).

Essendo prevedibile un indennizzo dell'ordine di 5-8 Euro/mq per le superfici espropriate, **i valori di stima dei lotti**, a parere dello scrivente C.T.U, **non subiscono riduzioni**; ciò vale anche per la chiesetta, già di per sé quasi priva di valore economico.

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione dei lotti, della destinazione urbanistica e dell'accessibilità delle aree, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture e degli impianti in dotazione, della mancanza di garanzia contro i vizi, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere i seguenti valori da porre a base d'asta:

omissis

* * * * *



LOTTO 2A – BAR-TRATTORIA, APPARTAMENTO, ALTRI FABBRICATI E TERRENI CONTIGUI					
E.I. 183/2016 – FABBRICATI					
	sub 8 – bar trattoria p T	mq	218,0		
	sub 8 – bar trattoria p 1°	mq	94,0		
	sub 8 – superficie lorda totale		312,0		
valutazione unitaria	500	Euro/mq	mq		
valutazione totale sub 8	500	x	312,0	=	156.000
	sub 7 – negozio e retro	mq	65,0		
valutazione unitaria	500	Euro/mq	mq		
valutazione totale sub 7	500	x	65,0	=	32.500
sub 10 – appartamento	mq 164,0 x 100% =	mq	164,0		
sub 10 – terrazze	mq 44,0 x 25% =	mq	11,0		
	sub 10 - superficie commerciale totale	mq	175,0		
valutazione unitaria	500	Euro/mq	mq		
valutazione totale sub 10	500	x	175,0	=	87.500
	sub 12 – magazzini	mq	125		
valutazione unitaria	200	Euro/mq	mq		
valutazione totale sub 12	200	x	125,0	=	25.000
	sub 6 – deposito-laboratorio	mq	140		
valutazione unitaria	200	Euro/mq	mq		
valutazione totale sub 6	200	x	140,0	=	28.000
	sub 9 – palazzo e fienile p T	mq	136,0		
	sub 9 – palazzo e fienile p 1°	mq	173,0		
	sub 9 – palazzo e fienile p 2°	mq	86,0		

	sub 9 – superficie lorda totale	mq	395,0		
valutazione unitaria	100	Euro/mq			
valutazione totale sub 9	100	x	395,0	=	39.500

	sub 5 – casa pericolante – p T	mq	202,0		
valutazione unitaria	100	Euro/mq			
valutazione totale sub 5	100	x	totale	=	20.200
sub 11 – casa pericolante p – 1°	mq 134,0 x 100% =	mq	134,0		
sub 11 – idem – terrazza	mq 68,0 x 25% =	mq	17,0		
	sub 11 - superficie commerciale totale		151,0		
valutazione unitaria	100	Euro/mq			
valutazione totale sub 11	100	x	totale	=	15.100
		Sommano: Euro			403.800
		a detrarre i costi prevedibili per la sanatoria: Euro			-30.000
		Valutazione totale fabbricati: Euro			373.800

E.I. 183/2016 – TERRENI					
Mappale		superficie mq			
945			147		
942			209		
943			170		
969			90		
970			1.479		
971			28		
972			732		
Superficie complessiva mq			2.855		
valutazione unitaria	5,00	Euro/mq	mq		
Valutazione totale terreni : Euro				=	14.275

E.I. 184/2019 – TERRENI			
Mappale 938	Mq 18 x 5 Euro/mq = Euro		90

Sommando tutti i valori appena esposti e ripartendo il valore di stima del lotto sulle due distinte procedure, è possibile calcolare:

E.I. 183/2016	Fabbricati	Euro 373.800	99,98%
	Terreni	“ 14.275	
E.I. 184/2019	Mappale 138	“ 90	0,02%
Sommano Euro		388.165	100,00%

arrotondabili, per comprendere lo scoperto comune a tutti i fabbricati, a:

STIMA DEL LOTTO 2A Euro 390.000,00

diconsi Euro TRECENTONOVANTAMILA / 00

* * * * *

LOTTO 2B – IMPIANTO DISTRIBUTORE CARBURANTI E TERRENI CONTIGUI

E – AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELL'IMPIANTO DISTRIBUTORE CARBURANTI

La stima dell'impianto distributore carburanti richiede alcune considerazioni più specifiche e relative a questo tipo di strutture produttive, per le quali la valutazione, indipendentemente dalla superficie, dal numero delle pompe, o da altre caratteristiche tecniche dell'impianto stesso, si rifà alla più classica **capitalizzazione dei redditi** codificata dalla matematica finanziaria.

I **parametri fondamentali** per la stima dell'impianto distributore in questione sono:

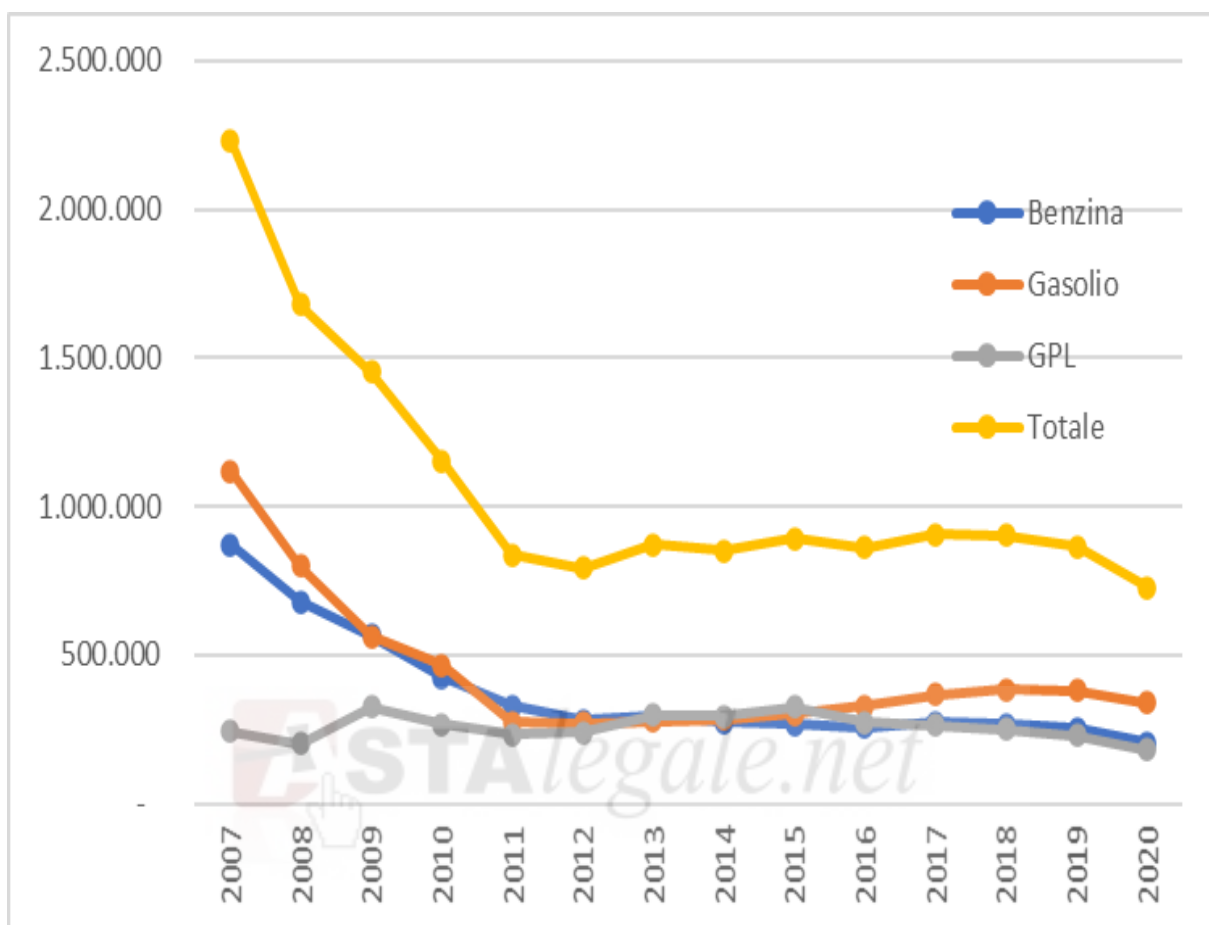
1. **quantità “L” di carburanti venduta in un anno (litri/anno);**
2. **marginale “m” di utile netto per litro (Euro/litro);**
3. **tasso “r” di capitalizzazione annuo;**
4. **numero “n” di anni di vita prevedibile per l'impianto.**

Più in dettaglio, tali parametri possono essere così calcolati od assunti:

1. **quantità “L” di carburanti venduta in un anno (litri/anno);**

Dai dati contabili **(all. 50)** forniti allo scrivente C.T.U dalla Società esecutata è possibile ricavare,

in sintesi, il seguente andamento delle vendite degli ultimi anni:



anno	Litri Benzina	Litri Gasolio	Litri GPL	Litri Totali
2007	870.104	1.118.758	243.304	2.232.166
2008	678.357	799.299	201.167	1.678.823
2009	565.483	563.673	324.866	1.454.022
2010	423.654	465.703	265.624	1.154.982
2011	327.851	275.235	232.697	835.783
2012	280.815	271.672	240.827	793.314
2013	294.556	278.242	299.273	872.071
2014	272.616	284.679	294.531	851.826
2015	268.296	299.539	325.554	893.389

2016	257.947	329.695	273.641	861.283
2017	275.270	367.954	263.216	906.440
2018	265.784	385.188	250.294	901.266
2019	254.158	380.788	228.704	863.850
2020	205.870	338.757	181.236	725.863
Media 2011-2020				859.499

Risulta abbastanza evidente, nell'ultimo decennio 2011-2020, una sostanziale stabilità delle vendite per tutti e tre i tipi di carburante (e, quindi, anche per il totale delle vendite), con un leggero calo negli ultimi 2-3 anni esaminati; i dati di vendita del 2021 non sono ancora disponibili ma sono stimabili in leggero aumento rispetto al 2020.

Dalla media dell'ultimo decennio (2011-2020) è possibile, quindi, calcolare una quantità totale annua di litri venduti pari a: **L = 859.499 litri / anno.**

2. margine “m” di utile netto per litro (Euro/litro);

Dai dati reperibili sul mercato, questo valore oscilla nell'intervallo 0,05 ÷ 0,10 Euro / litro, a seconda, principalmente, dell'ubicazione dell'impianto (viabilità normale poco o molto trafficata, autostrada); può essere, pertanto, cautelativamente assunto: **m = 0.075 Euro / litro**

3. tasso “r” di capitalizzazione annuo;

Dai dati reperibili sul mercato, questo valore oscilla nell'intervallo 0,03 ÷ 0,06 (cioè 3% ÷ 6% di rendimento annuo), a seconda della minore o maggiore redditività dell'impianto; può essere, pertanto, cautelativamente assunto: **r = 0.04 (cioè 4%)**

4. numero “n” di anni di vita prevedibile per l'impianto.

Tenuto conto del fatto che l'impianto ha superato nel 2011 la revisione quindicennale, può essere ragionevolmente prevista una vita utile di almeno altri: **n = 5 anni**

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione dei redditi, è possibile calcolare:

$$\text{valore attuale impianto } V_a = \frac{(L \times m) \times ((1 + r)^n - 1)}{(1 + r)^n \times r} = \text{Euro } 286.975$$

Non sono stati ricompresi nella stima né l'impianto di autolavaggio (perché smontabile e considerato di proprietà dell'attuale gestore, Sig. [REDACTED] **né il valore residuo dell'impianto distributore alla fine della sua vita utile** (perché prevedibilmente quasi nullo).

Occorre, però, ripartire tale valore sui diversi mappali (138, 946, 963, 964 e 966) di terreno, colpiti da differenti procedure esecutive, e cioè:

E.I. 263/2017 – mappale 138, impianto distributore carburanti e piazzale;

E.I. 103/2022 – mappali 963, 964 e 966, piazzale;

E.I. 183/2016 – mappale 946, sede del serbatoio-deposito di GPL.

Poiché nel decennio esaminato le vendite di GPL hanno oscillato tra il 25% ed il 36% delle vendite totali, **può essere ragionevolmente attribuito al mappale 946**, che ospita solo il serbatoio-deposito di GPL, **un valore pari al 30% di quanto stimato per l'intero impianto**:

- mappale 946:

sede del serbatoio-deposito di GPL: Euro 286.975 x 30% = Euro 86.092

- mappali 138, 963, 964 e 966:

impianto distributore carburanti e piazzale: Euro 286.975 x 70% = Euro 200.883

tornano Euro 286.975

Occorre, a questo punto, ripartire il valore dell'impianto distributore e del piazzale sui mappali (138 di mq 1.734 e 963, 964, 966 insieme di mq 140, per una superficie totale di mq 1.874) che compongono quest'ultimo e sulle diverse procedure esecutive che li colpiscono; con riferimento alle superfici, è possibile calcolare:

- mappali 138 (mq 1.734, pari al 92,53% della superficie del piazzale),

Euro 200.883 x 92,53% = Euro 185.877

- mappali 963, 964 e 966 (insieme mq 140, pari al 7,47% della superficie del piazzale):

Euro 200.883 x 7,47% = Euro 15.006

tornano Euro 200.883

Aggiungendo, infine, i mappali 968 e 967 (valutabili come terreni agricoli), e ripartendo il valore di stima del lotto sulle tre distinte procedure, è possibile calcolare definitivamente:

E.I. 263/2017	Mapp. 138	Euro 185.877	64,19%
E.I. 103/2022	Mapp. 963, 964 e 966	Euro 15.006	5,18%
E.I. 183/2016	Mapp. 946	" 86.092	30,63%
	Mapp. 968: mq 438 x 5 Euro/mq =	" 2.190	
	Mapp. 967: mq 84 x 5 Euro/mq =	" 420	
	Sommano Euro	289.585	100,00%

arrotondabili a:

STIMA DEL LOTTO 2B Euro 290.000,00

diconsi Euro DUECENTONOVANTAMILA / 00

* * * * *

LOTTO 2C – CHIESETTA

Per quanto esposto nella descrizione del lotto viene proposta una valutazione "simbolica" a corpo:

STIMA DEL LOTTO 2C Euro 5.000

diconsi Euro CINQUEMILA / 00

* * * * *

Confidando di aver esaurito l'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U. deposita la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, lì 5 agosto 2022

Luigi Corti



il C.T.U. – Ing. Luigi Corti