

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott.ssa M. Elburgo

Esecuzione Immobiliare n. 380 / 2021

promossa da: **VOLKSBANK Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

(Avv. Gianni Solinas Via N. Tommaseo n.78/A Padova)

contro: [REDACTED] con sede legale in Cittadella (PD), [REDACTED]

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: Dott. Fabio Incastrini, via Sarmeola n. 14, Selvazzano Dentro (PD)

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotti nn. 1-2

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, presentatosi nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari, presso l'ufficio del G.E., dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

Immobili oggetto della presente relazione – Lotti nn. 1-2

Gli immobili colpiti dalla procedura consentono la formazione di n. 2 lotti autonomi aventi la seguente ubicazione e consistenza:

Lotto n. 1 Terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 49.671 composto di tre particelle confinanti tra loro (mapp. 119, mapp. 122 e mapp. 195 del Foglio 44) sito in Comune di Cittadella (PD) con accesso dalla strada comunale San Rocco

Lotto n. 2 Terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 17.635 composto di una sola particella sito in Comune di Cittadella (PD) con accesso dalla strada comunale San Rocco.

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
 - acquisire copia dei contratti di fitto e subaffitto;
 - aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
 - acquisire gli estratti di mappa;
 - verificare la regolarità catastale degli immobili;
 - aggiornare al 20.04.2022 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico della società esecutata;
 - verificare la regolarità urbanistica;
 - richiedere ed acquisire i certificati di destinazione urbanistica dei terreni Lotti nn. 1-2
- E' stato eseguito un sopralluogo in loco in data 26 gennaio 2022 durante il quale è stato effettuato un rilievo fotografico dei luoghi, in parte allegato alla c.t.u..

Comunicazioni al debitore

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava con l'esecutato il sopralluogo che veniva fissato per il giorno 26 gennaio 2022 alle ore 16,00. L'accesso ed il sopralluogo avvenivano regolarmente alla presenza del legale della società esecutata avv. Claudio Pretin, del custode giudiziario dott. Fabio Incastrini oltre che dello scrivente C.T.U..

Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. al debitore contestualmente al deposito telematico.

Lotto n. 1

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 (All. 1 – Rilievo fotografico)

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 49.671 sito in Comune di Cittadella (PD) con accesso dalla strada comunale denominata Via San Rocco.

L'appezzamento di terreno è costituito da tre particelle confinanti tra loro, censite al Fg.44 del Comune di Cittadella con i mapp. nn. 122-195-119, ha forma regolare ed è classificato come seminativo irriguo arborato, attualmente il terreno è incolto.

Il terreno ha giacitura piana con un fronte su via San Rocco di circa di circa 120 ml., l'irrigazione è garantita dai canali circostanti.

E' classificato dal vigente strumento urbanistico come zona Agricola E parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale, per una maggiore precisione si veda il paragrafo "Destinazione Urbanistica Lotto n. 1".

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:

- [REDACTED] ede in Cittadella CF [REDACTED] Proprietà per 1/1

N.C.T.: Comune di Cittadella Fg. 44

- **mapp. 122** di Ha. 1.60.54 Sem Irr Arb Cl 2 R.D. € 158,44 R.A. € 95,35
- **mapp. 195** di Ha. 1.31.42 Sem Irr Arb Cl 2 R.D. € 129,70 R.A. € 78,05
- **mapp. 119** di Ha. 2.04.75 Sem Irr Arb Cl 2 R.D. € 202,08 R.A. € 121,61

Confini del Lotto n. 1 (secondo gli allegati estratti di mappa NCT Cittadella Fg. 44): a nord mapp. 306-642-643-644-645-646-647-682-683-319, ad est mapp. 123, a sud Via San Rocco.

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Provenienza dei beni - Lotto n. 1

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutata [REDACTED] con sede in Cittadella CF. [REDACTED] in piena Proprietà per 1/1 in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Speranza Riccardo da Padova in data 31.10.2019 rep. n. 36466/19337 e trascritto il 14.11.2019 ai n.ri 10906/7486 da potere di [REDACTED]

Il suddetto atto a seguito della notifica del Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione in data 06.08.1964 era sottoposto alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione da parte dello stato nel termine di 60 gg. Dalla comunicazione del presente conferimento. Detta condizione sospensiva è stata avverata con atto del notaio Speranza Riccardo del 27.04.2020 rep. 37339/19879 annotato a margine il 05.05.2020 ai n. 3404/472 recante cancellazione della condizione sospensiva.

Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 1

I beni erano pervenuti alla signora [REDACTED] per quota 1/1 per successione testamentaria in morte di [REDACTED] e deceduta il 23.06.1975 a Cittadella regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Braccio di Cittadella del 03.07.1975 rep. n.38297 trascritto il giorno 08.07.1975 ai nn. 2309/1994 dichiarazione di successione n. 43 volume 154 trascritta il 06.04.1976 ai nn. 1453/1236. Non risulta trascritta accettazione di eredità.

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

Occupazione – Lotto n. 1

Il terreno che costituisce il Lotto n. 1 è oggetto di due contratti di locazione, un primo contratto ultranovennale di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 L 203/82 ed un

successivo contratto di subaffitto ultranovennale di fondo rustico ex art. 45 Legge 203/1982, più precisamente:

1)“Contratto Ultranovennale di affitto di fondo rustico ai sensi dell’art. 45 L 203/82”
del 09.02.2017 rep.n. 32923714090 notaio Carraretto Paolo di Cittadella, trascritto il 20.02.2017 ai nn. 6728/4337 tra [REDACTED]

[REDACTED] parte concedente”;

- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED]

nella loro qualità di soci esclusivi della società “ [REDACTED] ” con sede in Cittadella (PD) [REDACTED] parte conduttrice” assistiti nella scrittura del presente contratto ai sensi dell’art. 45 della L. 203/82 da [REDACTED] [REDACTED] a tutela della parte concedente quale Delegato del sindacato Proprietà Fondiaria Confagricoltura di Padova con sede in Albignasego e [REDACTED], a tutela della parte conduttrice quale Delegato Coldiretti di Padova con sede in Padova

i quali danno atto di essere intervenuti nelle trattative e di sottoscrivere detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati tutti gli interessi di entrambe le categorie alle quali le parti dichiarano di essere associati acconsentendo di sottoscrivere il presente contratto. La signora [REDACTED] è proprietaria dei terreni siti in Comune di Fontaniva a Tombolo e dei terreni e fabbricati con annessi rustici e relative pertinenze siti in Comune di Cittadella (PD) e San Giorgio in Bosco della superficie complessiva di ha. 157.09.72 (mq. 1.570.972).

La durata del contratto è prevista dalla data di sottoscrizione dello stesso, (9 febbraio 2017) al 10 novembre 2050; il canone di affitto è di comune accordo convenuto in complessivi € 51.000,00 (Euro cinquantunomila annui).

N.B. Tra gli innumerevoli immobili concessi in fitto sono compresi quelli costituenti Lotto n. 1 di questa C.T.U. e cioè i terreni censiti al N.CT. Comune di Cittadella Fg. 44 mapp. 119-122-195 di complessivi mq. 49.671.

2) Subaffitto ultranovennale di fondo rustico ex art. 45 Legge 203/1982

del 12.05.2020 rep.n. 37402/19937 notaio Speranza Riccardo di Padova, reg.to a Padova il 26.05.2020 al n. 15562 Serie 1T tra la " [REDACTED] con sede in Cittadella (PD) [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] nella sua qualità di socio amministratore e [REDACTED]." rappresentata da [REDACTED] nella sua qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della società.

Le parti, assistite da: a tutela della parte concedente subaffittante: [REDACTED] quale Delegato del sindacato Proprietà Fondiaria Confagricoltura di Padova con sede in Albignasego e [REDACTED] direttore CIA di Padova che interviene per conto di Associazione Coltivatori a contratto di Padova, a tutela della conduttrice subaffittuaria, i quali danno atto di essere intervenuti nelle trattative e di sottoscrivere detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati tutti gli interessi di entrambe le categorie alle quali le parti dichiarano di essere associati acconsentendo di sottoscrivere il presente contratto. La [REDACTED] in qualità di affittuaria fino al 10 novembre 2050 concede in subaffitto alla [REDACTED] alcuni terreni agricoli siti in Comune di Cittadella, tra i quali il terreno censito al **Fg. 44: mapp. 119 di Ha. 2.04.75 mapp. 122 di Ha. 1.60.54 mapp. 195 di Ha. 1.31.42** che costituiscono Lotto n. 1 di questa c.t.u... Il canone tenuto conto delle condizioni del fondo concesso in subaffitto e del valore dei titoli che vengono affittati secondo una valutazione degli stessi nell'anno 2020 come da consultazione pubblica del registro titoli PAC 2015/2020 è convenuto ed accettato per il terreno in **Euro 600,00 (seicento) annui per ettaro**, per un totale di Euro 21.154,68 per

quanto riguarda il canone del terreno oltre all'incasso del relativo valore per quanto riguarda i titoli PAC. La durata del contratto è prevista dal 10 giugno 2020 alla data del 10 novembre 2035.

Si rimanda all'allegato contratto per un più esaustivo esame di tutte le clausole in esso contenute.

Congruietà del canone di locazione – Lotto n. 1

Lo scrivente C.T.U. esprimerà il proprio parere relativamente ai due contratti ultranovennali di locazione e di subaffitto sopra riportati.

Congruietà del canone di locazione relativamente al primo contratto di fitto

Non esiste uno specifico contratto relativo ai soli beni costituenti Lotto n.1 di questa C.T.U., ma gli immobili del Lotto n.1 sono anch'essi parte dei beni oggetto del contratto di locazione dell'intero compendio immobiliare che riguarda: terreni per una estensione complessiva di oltre 157 ettari e fabbricati di consistenza importante quali quelli in Comune di Cittadella (Via Bolzonella: Fg. 43 mapp. 971 sub. 1-2-3: A/3 di 10 vani, C/1 di 53 mq., C/2 di 662 mq.; Fg. 44 mapp. 881 sub 2 A/8 di 51 vani e 2.125 mq., sub 3 C/6 di mq. 86, sub 4 C/2 di 797 mq., sub 7 D/10; Via delle Risare mapp. 298 A/4 di 13,5 vani e mq.509; Comune di San Giorgio in Bosco: Via Bolzonella Fg. 7 mapp. 1 sub 2 A/3 di Vani 6,5 e mq. 156, mapp.1 sub 4 Cat. D/10, Via Ponte Sauro n. 726 Fg.9 mapp. 253 D/10).

Il canone annuo di locazione previsto nel contratto relativo all'intero compendio è indicato complessivamente in € 51.000,00, senza alcuna specifica relativa al canone di competenza di ciascun immobile costituente il compendio. Il valore di mercato per la locazione dei terreni agricoli (circa 5 ettari) che costituiscono Lotto n. 1 di questa C.T.U, si aggira sui 3.000,00 Euro annui (circa 600 Euro annui ad ettaro).

L'entità del compendio oggetto di contratto, la consistenza sia dei terreni che dei fabbricati (alcuni dei quali sono stati già oggetto di stima da parte dello scrivente C.T.U.), rende

evidente la sproporzione tra i valori indicati nel contratto, pur non espressi specificatamente per il Lotto n. 1, ed il canone di locazione ai valori di mercato; il solo canone di locazione dei 157 ettari di terreni, ai valori di mercato, porterebbe ad un canone annuo di circa € 94.000,00 annui rispetto ai 51.000,00 € indicati in contratto, questo prescindendo dalla valutazione dei canoni dei numerosi e consistenti fabbricati.

E' possibile pertanto affermare in maniera verosimile, considerata la corposa consistenza dell'intero compendio, che il canone indicato nel contratto di locazione per l'intero compendio non è assolutamente congruo con i valori di mercato.

Congruità del canone di locazione relativamente al secondo contratto di subaffitto

I valori indicati nel contratto di subaffitto, 600,00 € annui per ettaro, appaiono congrui ed in linea con i valori di mercato.

Spese condominiali – Lotto n. 1

Non ci sono spese condominiali.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 1 dicembre 2021 a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Castelvetro (TP) e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 20 aprile 2022 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bassano del Grappa - nn. 11149 / 7900 del 28.10.2021 – Pignoramento immobiliare

a favore: Volksbank Banca Pop. dell'Alto Adige s.p.a. con sede in Bolzano (CF 00129730214);

contro: [REDACTED]

titolo: pignoramento immobiliare del 05.10.2021 rep. 4458 Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 44

- mapp 119 di 2 ettari 4 are 75 centiare

- **mapp 122** di 1 ettari 60 are 54 centiare
- **mapp 195** di 1 ettari 31 are 42 centiare
- mapp 166 di 1 ettari 76 are 35 centiare

Bassano del Grappa - nn. 7508 / 949 del 10.09.2013 – Ipoteca volontaria

a favore: Banca Popolare di Marostica Soc. coop. per azioni con dede in Marostica (VI)

CF. 00145380242;

contro: in qualità di terzo datore di ipoteca [REDACTED]

debitore non datore: [REDACTED]

titolo: concessione a garanzia di apertura di credito del 04.09.2013 rep. 28817/11283 notaio Carraretto Paolo;

somma iscritta: complessivamente € 550.000,00, per capitale € 275.000,00;

beni colpiti: **N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 44**

- **mapp 119** di 2 ettari 4 are 75 centiare
- **mapp 122** di 1 ettari 60 are 54 centiare
- **mapp 195** di 1 ettari 31 are 42 centiare
- mapp 166 di 1 ettari 76 are 35 centiare

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Sui terreni in oggetto non insiste alcun fabbricato.

Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 07.03.2022 dal Comune di Cittadella da cui risulta che l'area costituita dai terreni censiti in **Comune di Fg. 44**:

- **mapp. 195, Zona Agricola E** parzialmente ricadente in fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92, parzialmente ricadente in Zona di Tutela di profondità diverse (Idrografia LR 11/2004 art. 41 lett. G), totalmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua

– D Lgs 42/2004 , totalmente compresa in ambito Territoriale cui attribuire corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione a valorizzazione;

- **mapp. 119, Zona Agricola E** parzialmente ricadente in fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92, parzialmente ricadente in Zona di Tutela di profondità diverse (Idrografia LR 11/2004 art. 41 lett. G), parzialmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d’acqua – D Lgs 42/2004, totalmente compresa in ambito Territoriale cui attribuire corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione a valorizzazione.

- **mapp. 122, Zona Agricola E** parzialmente ricadente in fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92, parzialmente ricadente in Zona di Tutela di profondità diverse (Idrografia LR 11/2004 art. 41 lett. G), parzialmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d’acqua – D Lgs 42/2004, totalmente compresa in ambito Territoriale cui attribuire corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione a valorizzazione.

Criterio di stima adottato - Lotto n. 1

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del “Valore di mercato”.

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell’ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al II semestre 2020) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito Asta Legale, viene rettificato, attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica solo un abbattimento del 15% per l’ assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Stima del valore dei beni – Lotto n. 1

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Superficie terreno: mq. 49.671 Valore unitario: 9,00 €/mq.

mq. 49.671 x 9,00 €/mq. = € 447.039,00

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto:- 15%

Valore della piena proprietà del Lotto n. 1

€ 447.039,00 – 15% di € 447.039,00 = € 378.983,15

Arrotondabili ad **€ 380.000,00 (Euro trecentottantamila/00).**



L'originaria particella al NCT mapp. 166 del Fg. 44 del Comune di Cittadella di complessivi Ha. 01.76.35 è stata suddivisa in due particelle mapp. 166AA di Ha. 0.05.00 e mapp. 166AB di Ha. 1.71.35 a seguito di variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 3.10.2006 n. 262 convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006.

Provenienza dei beni - Lotto n. 2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutata [REDACTED] con sede in Cittadella CF. [REDACTED] in piena Proprietà per 1/1 in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Speranza Riccardo da Padova in data 31.10.2019 rep. n. 36466/19337 e trascritto il 14.11.2019 ai n.ri 10906/7486 da potere di [REDACTED]

Il suddetto atto a seguito della notifica del Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione in data 06.08.1964 era sottoposto alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione da parte dello stato nel termine di 60 gg. Dalla comunicazione del presente conferimento. Detta condizione sospensiva è stata averata con atto del notaio Speranza Riccardo del 27.04.2020 rep. 37339/19879 annotato a margine il 05.05.2020 ai n. 3404/472 recante cancellazione della condizione sospensiva.

Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 2

I beni erano pervenuti alla signora [REDACTED] per quota 1/1 per successione testamentaria in morte di [REDACTED] e deceduta il 23.06.1975 a Cittadella regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Braccio di Cittadella del 03.07.1975 rep. n.38297 trascritto il giorno 08.07.1975 ai nn. 2309/1994 dichiarazione di successione n. 43 volume 154 trascritta il 06.04.1976 ai nn. 1453/1236. Non risulta trascritta accettazione di eredità.

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 2

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

Occupazione – Lotto n. 2

Il terreno che costituisce il Lotto n. 2 è oggetto di due contratti di locazione, un primo contratto ultranovennale di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 L 203/82 ed un successivo contratto di subaffitto ultranovennale di fondo rustico ex art. 45 Legge 203/1982, più precisamente:

1)“Contratto Ultranovennale di affitto di fondo rustico ai sensi dell’art. 45 L 203/82”

del 09.02.2017 rep.n. 32923714090 notaio Carraretto Paolo di Cittadella, trascritto il 20.02.2017 ai nn. 6728/4337 tra [REDACTED]

[REDACTED] “parte concedente”;

- [REDACTED];

- [REDACTED]

- [REDACTED]

nella loro qualità di soci esclusivi della socie... [REDACTED]” con sede in Cittadella (PD) [REDACTED] “parte conduttrice” assistiti

nella scrittura del presente contratto ai sensi dell’art. 45 della L. 203/82 da [REDACTED]

[REDACTED] a tutela della parte concedente quale Delegato delsindacato Proprietà Fondiaria Confagricoltura di Padova con sede in Albignasego e

[REDACTED] a tutela della parte conduttrice quale Delegato Coldiretti di Padova con sede in Padova

i quali danno atto di essere intervenuti nelle trattative e di sottoscrivere detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati tutti gli interessi di entrambe le categorie alle quali le parti dichiarano di essere associati acconsentendo di sottoscrivere il presente contratto. La signora [REDACTED] è proprietaria dei terreni siti in Comune di Fontaniva a Tombolo e dei terreni e fabbricati con annessi rustici e relative pertinenze siti in Comune di Cittadella (PD) e San Giorgio in Bosco della superficie complessiva di ha. 157.09.72 (mq. 1.570.972).

La durata del contratto è prevista dalla data di sottoscrizione dello stesso, (9 febbraio 2017) al 10 novembre 2050; il canone di affitto è di comune accordo convenuto in complessivi € 51.000,00 (Euro cinquantunomila annui).

N.B. Tra gli innumerevoli immobili concessi in fitto sono compresi quelli costituenti Lotto n. 2 di questa C.T.U. e cioè i terreni censiti al N.CT. Comune di Cittadella Fg. 44 mapp. 166 (ora mapp. 166AA e mapp. 166AB) di complessivi mq. 17.635.

2) Subaffitto ultranovennale di fondo rustico ex art. 45 Legge 203/1982

del 12.05.2020 rep.n. 37402/19937 notaio Speranza Riccardo di Padova, reg.to a Padova il 26.05.2020 al n. 15562 Serie 1T tra la [REDACTED] con sede in Cittadella (PD) [REDACTED], rappresentata da [REDACTED] nella sua qualità di socio amministratore e [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] nella sua qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della società.

Le parti, assistite da: a tutela della parte concedente subaffittante: [REDACTED] [REDACTED] quale Delegato del sindacato Proprietà Fondiaria Confagricoltura di Padova con sede in Albignasego e [REDACTED] direttore CIA di Padova che interviene per conto di Associazione Coltivatori a contratto di Padova, a tutela della conduttrice subaffittuaria, i quali danno atto di essere intervenuti nelle trattative e di sottoscrivere detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati tutti gli interessi di entrambe le categorie alle quali le parti dichiarano di essere associati acconsentendo di sottoscrivere il presente contratto. La [REDACTED] in qualità di affittuaria fino al 10 novembre 2050 concede in subaffitto alla [REDACTED] alcuni terreni agricoli siti in Comune di Cittadella, tra i quali il terreno censito al **Fg. 44: mapp. 166 di Ha. 1.76.35** che costituisce Lotto n. 2 di questa c.t.u... Il canone tenuto conto delle condizioni del fondo concesso in subaffitto e del valore dei titoli che vengono affittati secondo una valutazione degli stessi

nell'anno 2020 come da consultazione pubblica del registro titoli PAC 2015/2020 è convenuto ed accettato per il terreno in **Euro 600,00 (seicento) annui per ettaro**, per un totale di Euro 21.154,68 per quanto riguarda il canone del terreno oltre all'incasso del relativo valore per quanto riguarda i titoli PAC. La durata del contratto è prevista dal 10 giugno 2020 alla data del 10 novembre 2035.

Si rimanda all'allegato contratto per un più esaustivo esame di tutte le clausole in esso contenute.

Congruità del canone di locazione – Lotto n. 2

Lo scrivente C.T.U. esprimerà il proprio parere relativamente ai due contratti ultranovennali di locazione e di subaffitto sopra riportati.

Congruità del canone di locazione relativamente al primo contratto di fitto

Non esiste uno specifico contratto relativo ai soli beni costituenti Lotto n. 2 di questa C.T.U., ma gli immobili del Lotto n. 2 sono anch'essi parte dei beni oggetto del contratto di locazione dell'intero corposo compendio immobiliare che riguarda: terreni per una estensione complessiva di oltre 157 ettari e fabbricati di consistenza importante quali quelli in Comune di Cittadella (Via Bolzonella: Fg. 43 mapp. 971 sub. 1-2-3: A/3 di 10 vani, C/1 di 53 mq., C/2 di 662 mq.; Fg. 44 mapp. 881 sub 2 A/8 di 51 vani e 2.125 mq., sub 3 C/6 di mq. 86, sub 4 C/2 di 797 mq., sub 7 D/10; Via delle Risare mapp. 298 A/4 di 13,5 vani e mq.509; Comune di San Giorgio in Bosco: Via Bolzonella Fg. 7 mapp. 1 sub 2 A/3 di Vani 6,5 e mq. 156, mapp.1 sub 4 Cat. D/10, Via Ponte Sauro n. 726 Fg.9 mapp. 253 D/10).

Il canone annuo di locazione previsto nel contratto relativo all'intero compendio è indicato complessivamente in € 51.000,00, senza alcuna specifica relativa al canone di competenza di ciascun immobile costituente il compendio. Il valore di mercato per la locazione dei terreni agricoli (circa 5 ettari) che costituiscono Lotto n. 2 di questa C.T.U, si aggira sui 1.000,00 Euro annui (circa 600 Euro annui ad ettaro).

L'entità del compendio oggetto di contratto, la consistenza sia dei terreni che dei fabbricati (alcuni dei quali sono stati già oggetto di stima da parte dello scrivente C.T.U.), rende evidente la sproporzione tra i valori indicati nel contratto, pur non espressi specificatamente per il Lotto n. 2, ed il canone di locazione ai valori di mercato; il solo canone di locazione dei 157 ettari di terreni, ai valori di mercato, porterebbe ad un canone annuo di circa € 94.000,00 annui rispetto ai 51.000,00 € indicati in contratto, questo prescindendo dalla valutazione dei canoni dei numerosi e consistenti fabbricati.

E' possibile pertanto affermare in maniera verosimile, considerata la corposa consistenza dell'intero compendio, che il canone indicato nel contratto di locazione per l'intero compendio non è assolutamente congruo con i valori di mercato.

Congruità del canone di locazione relativamente al secondo contratto di subaffitto

I valori indicati nel contratto di subaffitto, 600,00 € annui per ettaro, appaiono congrui ed in linea con i valori di mercato.

Spese condominiali – Lotto n. 2

Non ci sono spese condominiali.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 2

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 2

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 1 dicembre 2021 a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Castelvetro (TP) e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 20 aprile 2022 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bassano del Grappa - nn. 11149 / 7900 del 28.10.2021 – Pignoramento immobiliare

a favore: Volksbank Banca Pop. dell'Alto Adige s.p.a. con sede in Bolzano (CF 00129730214);

contro: [REDACTED]

titolo: pignoramento immobiliare del 05.10.2021 rep. 4458 Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] :

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 44

- mapp 119 di 2 ettari 4 are 75 centiare
- mapp 122 di 1 ettari 60 are 54 centiare
- mapp 195 di 1 ettari 31 are 42 centiare
- **mapp 166 di 1 ettari 76 are 35 centiare**

Bassano del Grappa - nn. 7508 / 949 del 10.09.2013 – Ipoteca volontaria

a favore: Banca Popolare di Marostica Soc. coop. per azioni con dede in Marostica (VI)

CF. 00145380242;

contro: in qualità di terzo datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] ;

debitore non datore: [REDACTED]

titolo: concessione a garanzia di apertura di credito del 04.09.2013 rep. 28817/11283
notaio Carraretto Paolo;

somma iscritta: complessivamente € 550.000,00, per capitale € 275.000,00;

beni colpiti: N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 44

- mapp 119 di 2 ettari 4 are 75 centiare
- mapp 122 di 1 ettari 60 are 54 centiare
- mapp 195 di 1 ettari 31 are 42 centiare
- **mapp 166 di 1 ettari 76 are 35 centiare**

Regolarità Edilizia – Lotto n. 2

Sui terreni in oggetto non insiste alcun fabbricato.

Destinazione urbanistica – Lotto n. 2

Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 07.03.2022 dal Comune di Cittadella da cui risulta che l'area costituita dai terreni censiti in **Comune di Fg. 44:**

- **mapp. 166, Zona Agricola E** parzialmente ricadente in fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92, parzialmente ricadente in Zona di Tutela (Idrografia)

Criterio di stima adottato - Lotto n. 2

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del “Valore di mercato”.

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell’ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al II semestre 2020) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito Asta Legale, viene rettificato, attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica solo un abbattimento del 15% per l’ assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Stima del valore dei beni – Lotto n. 2

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d’asta:

Superficie terreno: mq. 17.635 Valore unitario: 9,00 €/mq.

mq. 17.635 x 9,00 €/mq. = € 158.715,00

Coefficienti correttivi specifici relativi all’immobile in oggetto

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

Valore della piena proprietà del Lotto n. 2

€ 158.715,00 – 15% di € 158.715,00 = € 134.907,75

Arrotondabili ad **€ 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00).**

Tanto si doveva ad espletamento dell’incarico affidato.

Padova 27 aprile 2022

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1: Rilievo fotografico di n. 6 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: n. 3 Visure storiche per immobile al NCT –
n. 2 Estratti di mappa al NCT

Allegato 3: Conferimento rep. 3646 del 31.10.2019 notaio dott. R. Speranza di Padova (*)

Allegato 4: Contratto di locazione ultranovennale notaio P. Carraretto di Cittadella rep. 32923 del
9.02.2017 reg.to a Cittadella il 17.02.2017(*)

Allegato 5: Contratto di subaffitto ultranovennale notaio R.Speranza di PD rep. 37402 del 12.05.2020 (*)

Allegato 6: Aggiornamento al 20.04.2022 note trascrizioni ed iscrizioni a carico (*)

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica del 07.03.2022 (*)

Allegato 8: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Allegati – Lotto n. 2

Allegato 9: Rilievo fotografico di n. 4 stampe

Allegato 10: Documenti catastali: Visura storica per immobili al NCT - Estratto di mappa al NCT

Allegato 11: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 2

Allegato 12: Attestazione di invio copia alle parti (*)

(*) Allegato comune ai Lotti nn. 1-2