

dottore agronomo Lorenzo Benvenuti

È conforme al corrispondente  
documento inviato telematicamente  
Il Consulente Tecnico

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**GIUDICE ALL'ESECUZIONE dott.ssa M.A. MAIOLINO**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
**796/2016 (564/2014)**

\*\*\*\*\*

PROMOSSA DA **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO**  
**SOCIETÀ COOPERATIVA**

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE **Avv. Luca Filipponi**

CUSTODE **Avv. Arianna Cattin**

C.T.U. **Dott. agronomo Lorenzo Benvenuti**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**

\*\*\*\*\*

**Oggetto**

Esecuzione Immobiliare 796/2016, unita alla n. 564/2014, promossa da  
BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO  
SOCIETÀ COOPERATIVA, rappresentata e difesa dall'avvocato Luca Filipponi  
con studio in Padova, piazzale Stazione n. 6 – contro [REDACTED] nato a  
[REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e residente in  
[REDACTED] via [REDACTED], nato [REDACTED] il  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] e residente in [REDACTED] via  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.  
[REDACTED], residente in [REDACTED] vi [REDACTED]

\* \* \*

**Incarico, giuramento e quesito**

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto  
all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258,  
e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575,  
nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott.ssa Maiolino



in data 01.02.2018 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al quesito riportato nel verbale di giuramento che qui si omette per brevità.

\* \* \*

### **Beni colpiti**

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni immobili tutti del Comune di Correzzola (PD), sono così individuati:

Quota di 1/2 proprietà di [REDACTED] 1/2 proprietà di [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 48;
- C.T., Foglio 1, mapp. 63;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202;
- C.T., Foglio 1, mapp. 255;
- C.T., Foglio 1, mapp. 279;
- C.T., Foglio 1, mapp. 281;
- C.T., Foglio 1, mapp. 283;
- C.T., Foglio 1, mapp. 285;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 277, sub 6 C/6;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 277, sub 5 A/3;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 4 A/26;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 6 C/2;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 5 C/6;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 7 A/2;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 306, D/1;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 302, D/8;



Quota di 2/4 proprietà di [REDACTED], 1/4 proprietà di [REDACTED] 1/4 di proprietà di [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213;

OMISSIS

Al riguardo si precisa che i mappali riportati nelle righe sottostanti sono già stati oggetto di relazione e stima nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 564/2014, e più precisamente colpiti per l'intero i mappali:

- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>;

e colpiti per 3/4 della proprietà i mappali:

- C.T., Foglio 1, mapp. 62, 17.058 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65, 11.475 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213, 2.500 m<sup>2</sup>;

tutti del Comune di Correzzola.

\* \* \*

**Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

La documentazione presente nel fascicolo è integrata con le visure catastali, le planimetrie e i documenti collegati, con gli esiti dell'indagine urbanistico-



edilizia, con il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

Gli atti di provenienza saranno depositati successivamente in quanto pur richiesti con ampio margine non sono ancora pronti.

\* \* \*

#### Costituzione dei lotti di vendita

Analizzata la composizione e la natura del bene pignorato, il CTU propone, ai fini della vendita, la costituzione di 5 lotti così composti:

LOTTO	Catasto
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 63;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 66;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 67;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 107;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 163;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 166;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 182;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 183;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 202;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 62;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 65;
1	- C.T., Foglio 1, mapp. 213;

omissis

3	- C.T., Foglio 1, mapp. 279;
3	- C.T., Foglio 1, mapp. 281;
3	- C.T., Foglio 1, mapp. 283;
3	- C.T., Foglio 1, mapp. 285;
3	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 306, D/1;
3	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 302, D/8;
4	- C.T., Foglio 1, mapp. 48;
4	- C.T., Foglio 1, mapp. 255;
4	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 4 A/26;
4	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 6 C/2;
4	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 5 C/6;
4	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 7 A/2;
5	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 277, sub 6 C/6;
5	- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 277, sub 5 A/3;

\* \* \*



### Indagini svolte

In giorni diversi il sottoscritto ha compiuto:

- ispezioni dirette e telematiche presso l'Agazia del Territorio di Padova, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- ricerche in data 18.09.2018 presso il Settore Tecnico del Comune di Correzzola (PD) per reperire informazioni urbanistiche, edilizie e il CDU;
- sopralluoghi in Correzzola (PD), in date 31.05.18, 08.06.18, 18.09.18, per individuare gli immobili pignorati, accertarne lo stato di fatto, verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche dei beni pignorati;
- ricerche di mercato in loco e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

\* \* \*

### Note preliminari

- LOTTO 1. Comprende tutti e solo i mappali colpiti dalla E.I. n. 564/2014. Pertanto si rimanda a quella relazione per un'analisi completa degli allegati. In questa sede si aggiornano e si integrano alcune informazioni (rinnovando il prospetto riepilogativo) e si riformula il valore in quanto questa procedura colpisce l'intera proprietà. Superflui i progetti divisionali prodotti in sede di E.I. 564/2014.
- LOTTO 1. Sui terreni non coltivati è necessaria l'esecuzione di almeno un taglio/trinciatura annuo della vegetazione erbacea affinché siano mantenute, sino alla vendita, condizioni agronomiche tali da non influire negativamente sul valore.
- LOTTO 2. La relazione notarile indica per il compendio esposto nel lotto 2 una quota in proprietà a [REDACTED] di 14/54 anziché 1/6 come esposto nell'atto di pignoramento. A tale riguardo si ritiene che la quota sia invece effettivamente 1/6 e che la differenza derivi da un errore materiale nella successione del [REDACTED]. I dettagli sono riportati nel paragrafo provenienza del lotto 2.
- LOTTO 3. Il terreno agricolo coltivato (circa 0,7 ha) può essere venduto separatamente, qualora ritenuto conveniente. Anche il capannone con



impianto fotovoltaico può essere scorporato dal compendio. In questo caso però è necessario eseguire un frazionamento e altre pratiche catastali il cui costo non può essere considerato inferiore ai 2.500,00 € perché ora è accatastato in una unica particella catastale, oltre ad alcune sommarie indagini preliminari presso l'ufficio tecnico.

- LOTTO 3. Il fallimento della [redacted] chiede che sia riconosciuta a suo favore la proprietà superficiale sugli impianti fotovoltaici insistenti su un capannone colpito dal pignoramento e in piena proprietà a [redacted] e [redacted]. L'esame delle trascrizioni conferma la piena e intera proprietà in capo a [redacted] e [redacted] (nessuna cessione superficiale del fabbricato sul quale è stato installato l'impianto). Le autorizzazioni per realizzare l'impianto sul fabbricato citato e la cabina di distribuzione sono state richieste e ottenute dalla [redacted]

- LOTTO 3. IMPIANTO FOTOVOLTAICO. La circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 pone le condizioni in base al quale definire, sotto il profilo fiscale, se un impianto fotovoltaico sia da considerarsi un bene mobile o un bene immobile. Tali condizioni possono essere utilizzate al fine di chiarire se il pignoramento comprenda anche l'impianto fotovoltaico, in quanto bene immobile, o non lo comprenda in quanto bene mobile e quindi scindibile dalla struttura. La lettura della Circolare citata consente di definire, a fini fiscali, questo impianto un bene immobile e pertanto potrebbe essere considerato colpito dal pignoramento (l'accatastamento autonomo di un impianto fotovoltaico è generalmente riservato agli impianti realizzati a terra).

La cabina elettrica al servizio dell'impianto fotovoltaico è invece colpita direttamente da pignoramento.

Su questo impianto fotovoltaico e su di un altro insistente su un capannone limitrofo appreso [redacted]

[redacted] pende domanda giudiziaria per



accertamento di diritti reali trascritta da parte del fallimento medesimo al fine di veder riconosciuta la proprietà (domanda di rivendica presentata da [REDACTED] - giudizio pendente presso G.I. dott.sa Micol Sabino - prossima udienza 16.10.2018).

Il Curatore, per sua dichiarazione, detiene i documenti contrattuali relativi a tali impianti necessari sia per la valutazione (già eseguita per conto del Fallimento) e sia per l'eventuale voltura.

Senza la disponibilità di tali documenti non è possibile pervenire a una valutazione corretta. Nell'ipotesi che di tale impianto sia riconosciuta la proprietà al fallimento sarà auspicabile una vendita congiunta capannone-impianto, nel caso opposto potrebbe prevalere l'ipotesi sopra espressa che l'impianto fotovoltaico sia considerato parte integrante del fabbricato e come tale colpito da pignoramento e quindi vendibile con questa procedura. La vendita separata riduce, nel caso specifico, il valore dell'immobile e impone la definizione di un regolamento negli accessi al compendio.

Pertanto la stima del Lotto 3 non valuta l'impianto fotovoltaico e ipotizza il valore del fabbricato sia nel caso di vendita dell'impianto fotovoltaico congiunta al fabbricato e sia disgiunta.

- LOTTO 3, 4, 5. Si precisa che l'intestazione catastale delle particelle iscritte al catasto fabbricati hanno subito variazioni per allineamento mappe e cancellazione di sezione, meglio evidenziate nei rispettivi lotti.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**INDAGINE IPOTECARIA  
PER TUTTI I LOTTI**

\*\*\*\*\*

**Agenzia delle Entrate**

**Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio**

**Servizio Pubblicità Immobiliare**

\* \* \*

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1267 R.G. e 941 R.P. del 11.01.2017**

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco Soc. Coop. –  
omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 13.12.2016, n.  
rep. 8786/2016 Ufficiale Giudiziario di Padova.

beni colpiti: **TUTTI I LOTTI**

Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 48;
- C.T., Foglio 1, mapp. 63;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202;
- C.T., Foglio 1, mapp. 255;
- C.T., Foglio 1, mapp. 279;
- C.T., Foglio 1, mapp. 281;



- C.T., Foglio 1, mapp. 283;
- C.T., Foglio 1, mapp. 285;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 277, sub 6 C/6;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 277, sub 5 A/3;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 4 A/26;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 6 C/2;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 5 C/6;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 256, sub 7 A/2;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 306, D/1;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 302, D/8;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/4 PROPRIETÀ [REDACTED], 1/4 [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213;

ASTAlegale.net  
Omissis

sezione D: non contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

nn. 13940 R.G. e 9538 R.P. del 13.05.20156

a favore: [REDACTED] - omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Domanda giudiziale - accertamento di diritti reali. Atto emesso in data 17.04.2015, n. rep. 3879/2015 Tribunale di Padova.

beni colpiti: PARTE LOTTO 3 E LOTTO 5

Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] E 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 277, sub 5 A/3;
- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 306, D/1;



- C.F., SEZ. A, Foglio 1, mapp. 302, D/8;

Oltre a particella 194 del foglio 1 CF e CT, non comprese nel pignoramento di cui la presente relazione.

sezione D: [redacted] chiede nel merito, per l'effetto, accertare e dichiarare la proprietà (superficiaria) della [redacted] [redacted] sugli impianti fotovoltaici incorporati ai beni immobili di cui al quadro b).

NOTA CTU Con riferimento ai soli beni pignorati, si precisa che dalle indagini è emerso che l'impianto fotovoltaico grava sul fabbricato censito con n. 302. Il fabbricato censito con n. 306 è la relativa cabina elettrica (entrambe ricadenti nel Lotto 3). L'impianto fotovoltaico non è presente sulla particella 277 (Lotto 5) citata nella domanda giudiziale.

\* \* \*

nn. 32572 R.G. e 23087 R.P. del 06.11.2014

a favore: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A. – omissis;

a carico: [redacted] omissis;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 14.08.2014, n. rep. 6276/2014 Ufficiale Giudiziario di Padova.

beni colpiti: **LOTTO 1 (parziale quota in proprietà)**

Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [redacted] E 1/4 PROPRIETÀ [redacted]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62, 17.058 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65, 11.475 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213, 2.500 m<sup>2</sup>;

PER 1/2 PROPRIETÀ [redacted] E 1/2 PROPRIETÀ [redacted]

- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;



- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>.

sezione D: non contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

### ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 3575 R.G. e 442 R.P. del 06.02.2014

a favore: [REDACTED] - omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data  
20.01.2014 rep. n. 291/2014 Tribunale di Padova.

somma capitale: 18.019,32 euro

somma iscritta: 25.000,00 euro

beni colpiti: TUTTI I LOTTI (Lotto 1 parziale quota in proprietà)

Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] E 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 4, A/2, 5,5 vani;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 6, C/2, 38 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 5, C/6, 30 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 7, A/2, 6 vani;
- C.T., Foglio 1, mapp. 48;
- C.T., Foglio 1, mapp. 255;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 306 D/1;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 302 D/8;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 6, C/6, 20 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 5, A/3, 11 vani;
- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;



- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T. Foglio 1. mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>;
- C.T., foglio 1, mapp. 279;
- C.T., Foglio 1, mapp. 281;
- C.T., Foglio 1, mapp. 283;
- C.T., Foglio 1, mapp. 285;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] E 1/4 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62, 17.058 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65, 11.475 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213, 2.500 m<sup>2</sup>;

 Omissis

sezione D: non contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

**nn. 1702 R.G. e 194 R.P. del 21.01.2014**

a favore: [REDACTED] - omissis;

a carico: [REDACTED], omissis;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data  
16.10.2013 rep. n. 2566 Tribunale di Venezia.

somma capitale: 432.616,90 euro

somma iscritta: 500.000,00 euro

beni colpiti: **TUTTI I LOTTI (Lotto 1 parziale quota in proprietà)**

Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 4, A/2, 5,5 vani;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 6, C/2, 38 m<sup>2</sup>;



- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 5, C/6, 30 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 7, 6 vani;
- C.T., Foglio 1, mapp. 48;
- C.T. Foglio 1. mapp. 255;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 306 D/1;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 302 D/8;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 6, C/6, 20 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 5, A/3, 11 vani;
- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 279;
- C.T., Foglio 1, mapp. 281;
- C.T., Foglio 1, mapp. 283;
- C.T., Foglio 1, mapp. 285;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/4 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62, 17.058 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65, 11.475 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213, 2.500 m<sup>2</sup>;

omissis



**nn. 31278 R.G. e 4791 R.P. del 14.10.2013**

a favore: Unicredit S.p.A. – omissis;

a carico: [REDACTED], omissis;

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data  
27.09.2013 rep. n. 4225 Tribunale di Padova.

somma capitale: 202.684,23 euro

somma iscritta: 210.000,00 euro

beni colpiti: **TUTTI I LOTTI (Lotto 1 parziale quota in proprietà)**

Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 4, A/2, 5,5 vani;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 6, C/2, 38 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 5, C/6, 30 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 7, 6 vani;
- C.T., Foglio 1, mapp. 48;
- C.T., Foglio 1, mapp. 255;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] E 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.F. Foglio 1/A, mapp. 306 D/1;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 302 D/8;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 6, C/6, 20 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 5, A/3, 11 vani;
- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 279;



- C.T., Foglio 1, mapp. 281;
- C.T., Foglio 1, mapp. 283;
- C.T., Foglio 1, mapp. 285;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] E 1/4 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62, 17.058 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65, 11.475 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213, 2.500 m<sup>2</sup>;

omissis

nn. 26426 R.G. e 4087 R.P. del 16.08.2013

a favore: B.C.C. di Piove di Sacco Soc. Coop. omissis;

a carico: [REDACTED]

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data  
13.08.2013 rep. n. 8138/2013 Tribunale di Padova.

somma capitale: 449.985,62 euro

somma iscritta: 449.985,62 euro

beni colpiti: TUTTI I LOTTI (oltre beni in capo alla Snc)

Comune di **Correzzola (PD):**

1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 48;
- C.T., Foglio 1, mapp. 255;
- C.T., Foglio 1, mapp. 279;
- C.T., Foglio 1, mapp. 283;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;



- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 281;
- C.T., Foglio 1, mapp. 285
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 6, C/6, 20 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 5, 11 vani;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 4, A/2;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 6, C/2, 38 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 5, C/6, 30 m<sup>2</sup>;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 256 sub. 7, A/2;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 306 D/1;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 302 D/8;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED], 1/4 PROPRIETÀ [REDACTED], 1/4 [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62, 17.058 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65, 11.475 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213, 2.500 m<sup>2</sup>;

*omissis*

PER 1/1 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 194, D/7.

\*\*\*

nn. 11555 R.G. e 1516 R.P. del 05.04.2013

a favore: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

Debitori non datori: [REDACTED]

titolo: Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo emesso in data



27.03.2013 rep. n. 20109/6986 Notaio Mercolini Giuseppe.

somma capitale: 60.645,03 euro

somma iscritta: 121.286,06 euro

durata: 12 anni e 4 mesi

beni colpiti: LOTTO 1

Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/4 PROPRIETÀ [REDACTED], 1/4 [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

**nn. 11555 R.G. e 1515 R.P. del 05.04.2013**

a favore: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

Debitori non datori: [REDACTED] omissis;

titolo: Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo emesso in data

27.03.2013 rep. n. 20108/6985 Notaio Mercolini Giuseppe.

somma capitale: 471.468,15 euro

somma iscritta: 700.000,00 euro

durata: 10 anni

beni colpiti: LOTTO 1



Comune di Correzzola (PD):

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/4 PROPRIETÀ [REDACTED] /4 [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 62;
- C.T., Foglio 1, mapp. 65;
- C.T., Foglio 1, mapp. 213;

PER 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED] 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 63, 7.548 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 66, 4.270 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 67, 8.419 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 107, 8.380 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 163, 6.997 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 166, 3.290 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 182, 3.990 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 183, 27.595 m<sup>2</sup>;
- C.T., Foglio 1, mapp. 202, 12.460 m<sup>2</sup>.

\*\*\*

nn. 46103 R.G. e 10694 R.P. del 01.12.2010

a favore: Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

Debitori non datori: [REDACTED] omissis;

titolo: Ipoteca volontaria derivante da atto in data 24.11.2010 rep. n.

18545 rep. Notaio Mercolini.

somma capitale: 577.000,00 euro

somma iscritta: 1.154.000,00 euro

durata: 10 anni

beni colpiti: LOTTO 3 parte

Comune di Correzzola (PD):

1/2 PROPRIETÀ [REDACTED], 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- C.T., Foglio 1, mapp. 302 di 5861 mq;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 302 D/10;

\*\*\*



nn. 34878 R.G. e 7865 R.P. del 10.09.2009

a favore: B.C.C. di Piove di Sacco Soc. Coop. omissis;

a carico: [redacted], omissis

terzo datore: [redacted]

omissis;

titolo: Ipoteca volontaria derivante da atto in data 04.09.2009 rep. n.

17519 rep. Notaio Mercolini.

somma capitale: 500.000,00euro

somma iscritta: 750.000,00 euro

durata: 15 anni

beni colpiti: LOTTO 5 (oltre beni in capo alla [redacted])

Comune di Correzzola (PD):

- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 1;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 2;
- C.F. Foglio 1/A, mapp. 277, sub 3;
- C.T. Foglio 1, mapp. 277, di 1927 mq;

PER 1/1 PROPRIETA' [redacted]

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 194, D/7.

\*\*\*

L'indagine ipotecaria riportata nella relazione notarile è stata aggiornata al

13.09.2018.

\*\*\*\*\*

omissis



\*\*\*\*\*

### LOTTO 3

#### Terreno agricolo e capannoni

\*\*\*\*\*

#### DIRITTO VENDUTO

Intera proprietà.

Escluso diritto di superficie per impianto fotovoltaico su porzione della copertura dell'edificio particella 302 e cabina elettrica particella 306.

\*\*\*

#### PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.  
[redacted]

Per la quota di 1/2 della proprietà sull'intero lotto.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.  
[redacted]

Per la quota di 1/2 della proprietà dell'intero lotto.

\*\*\*

#### UBICAZIONE E QUALITÀ

Via Frassine – Strada del Sasso (SP23) in comune di Correzzola (PD).

Terreno agricolo e capannoni destinati a magazzino ed essiccatoio. Escluso l'impianto fotovoltaico e cabina elettrica "nuova".

\*\*\*

#### DESCRIZIONE

Il compendio, rispetto al centro abitato di Correzzola, è ubicato a est lungo Via Frassine, che grossomodo lo delimita a sud, mentre a nord è delimitato dal Canale Morto a est dalla linea ferroviaria.

Il Compendio ricade sotto il Consorzio di Bonifica Adige Euganeo, a sud del Bacchiglione e a nord del canale Barbegara. Inoltre ricade interamente in zona agricola e in area vincolata ai sensi del D.Lgs 490/1999.

Il compendio è composto di:

- un terreno agricolo coltivato;



- un capannone principale costituito da fabbricati e tettoie, cabina elettrica e impianto di essiccazione, realizzati in epoche diverse e con diverse tipologie edilizie, caratterizzato da un sedime irregolare;
- un capannone indipendente, con sedime rettangolare, con impianto fotovoltaico sulla copertura, e di una cabina elettrica in corpo staccato.

Qualora ritenuto conveniente è possibile scorporare il terreno coltivato.

La porzione edificata dispone di un piazzale, con pavimentazione industriale nelle zone operative.

Gli accessi dalla via pubblica utilizzati nel passato sono quattro. Da est verso ovest: accesso carraio ricadente su mappale 277 del foglio 1 CT di Correzzola (lotto 5) che non facendo parte di questo lotto non potrà essere utilizzato (non è gravato da servitù ed è da intendersi un accesso riservato alla particella 277); un accesso carraio in corrispondenza della porzione del capannone con tetto a volta delimitato da un cancello in ferro e rete metallica; un accesso carraio antistante il piazzale delimitato da cancello in metallo smaltato di tipo scorrevole; un accesso carraio a ovest sul retro del capannone nuovo dotato di impianto fotovoltaico, privo di cancello. (compresa nel lotto 5).

Sul lato strada è presente una recinzione nella porzione est presumibilmente in rete metallica coperta da una fitta vegetazione, nella porzione centrale con elementi prefabbricati in cls e nella porzione ovest in opera in calcestruzzo armato. Il confine con la particella 277 non è delimitato, ne quello verso i terreni agricoli di seguito descritti.

#### TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo si trova a ovest del compendio sopradescritto, in continuità con esso; delimitato a nord dal Canale Morto, a ovest dalla linea ferroviaria e a sud da via Frassine; ha forma irregolare; è in parte argine e proda erbosa di accompagnamento all'argine e in parte coltivabile a seminativo. Somma 7.257 m<sup>2</sup>. Al terreno si accede sia dal compendio edificato e sia direttamente da una carrareccia interpoderale corrente lungo



la linea ferroviaria. Dispone quindi di accesso indipendente dalla porzione edificata.

#### CAPANNONE PRINCIPALE

È il risultato di una serie di ampliamenti rispetto a un corpo originario caratterizzato da un'edilizia tipica degli anni 60'. Le porzioni aggiunte sono in aderenza e alcune delle quali in comunicazione fra loro, hanno forme e altezze diverse, sono realizzate con diverse tipologie di materiali e ascrivibili a diverse tipologie edilizie. Il fabbricato, escluso l'essiccatoio (ripostigli, silos compresi) ha una lunghezza di 64,1 m e una larghezza variabile compresa fra 11,6 e 14,3 m. Presenti ampie coperture in eternit.

Distinguiamo da est verso ovest:

- fabbricato sedime rettangolare con asse est - ovest, copertura in coppi a semi-padiglione (altezza al colmo circa 6 m – altezza di gronda circa 3,6 m) caratterizzato da pareti in muratura, elementi portanti verticali e in parte orizzontali in cemento armato, capriate centrali in legno, dotato di alcune ripartizioni interne (fra i quali un ripostiglio con accesso solo dall'esterno e un ripostiglio posto sulla mezzeria dell'edificio con primo piano su solaio in legno) e accessi sia da nord (due) che da sud (un accesso), pensilina a sud per una porzione;
- fabbricato originario, strutture in cemento armato, con asse nord - sud e copertura con volta a sesto acuto, presumibilmente in eternit, (altezza circa 6,8 m) sedime quasi quadrato (13 x 13,4 m), ampiamente comunicante con il precedente, ma non con il successivo, pensilina a sud;
- fabbricato, con asse est - ovest e copertura con volta, presumibilmente in eternit, (altezza circa 4,6 m) sedime irregolare, denominato tettoia perché aperto sul lato sud;
- impianto di essiccazione per granaglie con silos, ripostigli di servizio e pensilina a sud (altezze diverse: 9,3 m torri impianto di essiccazione, le altre variabili da 2,5 a 5,3 m), con sedime rettangolare per



complessivi 11,7 x 18,4 m – l'impianto è obsoleto la parte propriamente impiantistica non è compresa dal pignoramento;

- cabina elettrica, in muratura (altezza 8 m, sedime rettangolare).

Protetta dalla pensilina c'è una pesa a ponte e una seconda in prossimità dell'ingresso al capannone, entrambe del tipo a filo pavimento. Non è stato verificato il loro effettivo funzionamento.

La pensilina ha copertura in lamiera sorretta da elementi in metallo.

Sussistono differenze nella ripartizione interna degli spazi fra lo stato concesso e lo stato di fatto.

#### CAPANNONE NUOVO (CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO)

Il magazzino realizzato nel 1985 ha forma regolare, dimensioni di 15,20 x 30,20 m (superficie 459 m<sup>2</sup> - altezza interna 6,1 m); con una pensilina sul lato est di 5,00 x 30,20 m (superficie 151 m<sup>2</sup> - altezza utile sotto la pensilina 5,12 m); tetto a due falde con copertura in lamiera grecata. Il capannone, edificato con elementi portanti in cls prefabbricato, tamponature in lastre di cls prefabbricate, è dotato di finestre a nastro sui lati est e ovest e di ampio portone di accesso scorrevole. Svolgeva funzioni di magazzino per granaglie.

Protetta dalla pensilina una pesa a ponte filo pavimento.

#### IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Collegato a entrambe le falde della copertura di questo edificio è stato installato un "Impianto fotovoltaico Grid Connecte" della potenza di kWp 31,72 composto da moduli fotovoltaici Schott Asi 103 (superficie indicativa 450 m<sup>2</sup>). L'impianto è presumibilmente attivo dal 2011. Sull'impianto fotovoltaico e cabina elettrica (mappale 306) pende domanda di accertamento di proprietà da parte della [REDACTED]

#### CABINA ELETTRICA NUOVA

Nel 2011 è stata realizzata una nuova cabina elettrica (mappale 306) e un cavidotto che si collega al palo dell'elettrodotto a Media Tensione che era già presente all'interno del cortile, in prossimità della vecchia cabina elettrica. La nuova cabina elettrica è al servizio di Enel Distribuzione – cod.



cabina M/B 111.70300 (si veda l'istituzione delle servitù nel proseguo della relazione). Sull'impianto fotovoltaico e cabina elettrica (mappale 306) pende domanda di accertamento di proprietà da parte della [REDACTED]

Sul retro del capannone è presente una capezzagna che consente di accedere direttamente da via Frassine alla cabina elettrica in questione. L'opera di collegamento con la via Frassine è in calcestruzzo armato. Non è stata individuata presso l'ufficio tecnico l'autorizzazione per la sua realizzazione.

#### SERBATOI GAS METANO

Sul retro del capannone sono presenti due distinti serbatoi interrati di gas metano, al servizio dell'impianto di essiccazione dei cereali, di capacità inferiore a 5 m<sup>3</sup>, dotati degli elementi di controllo e gestione fuori terra. I due impianti sono circondati da una recinzione in ferro zincato.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Correzzola (PD) in data 11.09.2018, prot. n. 7294.

Il compendio in esame ha la seguente destinazione urbanistica:

- Mappali 302 e 306 ricadono in "Zona 1 - E/2 Agricola" e in "Zona 10 - Insediamenti produttivi in zona impropria - Attività da bloccare";
- Mappali 279, 281, 283, 285 ricadono in "Zona 1 - E/2 Agricola";
- Mappali 279 e 302 ricadono per una porzione in "Zona 11 - Fascia di Rispetto Stradale";
- Mappali 279, 281, 283, 285 ricadono per una porzione in "Zona 11 - Fascia di Rispetto Ferroviario";

La zona E2 individua aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, mentre la zona E3 aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa. L'indicazione di Attività produttive da bloccare impone una serie di restrizioni. L'immobile non si può ampliare, ma si possono eseguire interventi di manutenzione



ordinaria e straordinaria, restauro, demolizione con ricostruzione, adeguamento tecnologico e igienico sanitario in relazione al tipo di lavorazione praticato ecc.

Per ulteriori disposizioni si rimanda al CDU allegato alla perizia e alle Norme tecniche del piano regolatore.

\* \* \*

**DESCRIZIONE CATASTALE**

C.F. Correzzola (PD) – Intestatari: [REDACTED] - 1/2 proprietà, [REDACTED] - 1/2 proprietà.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
1	302	-	D/8			T	-	4.984,00

Eretto su mappale 302 del foglio 1 CT, ente urbano, di 5.812 m<sup>2</sup>.

C.F. Correzzola (PD) – Intestatari: [REDACTED] - 1/2 proprietà, [REDACTED] - 1/2 proprietà.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
1	306	-	D/1			T	-	222,00

Eretto su mappale 306 del foglio 1 CT, ente urbano, di 49 m<sup>2</sup>.

C.T. Correzzola (PD) – Intestatari: [REDACTED] - 1/2 proprietà, [REDACTED] - 1/2 proprietà.

Fg.	Mapp.	descrizione	Superficie, m <sup>2</sup>	Deduzioni	RD, €	RA, €
1	279	Seminativo 1	2.380	-	25,20	12,91
1	281	Seminativo 1	2.157	A10; A35; C58	19,60	11,70
1	283	Seminativo 1	2.132	-	22,57	11,56
1	285	Seminativo 1	588	A10; A35; C58	5,34	3,19

Per totali 7.257 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

**VARIAZIONI CATASTALI**

**Mappale 279 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella 250 di 2.716 mq; questa deriva per Tipo Mappale del 05.11.1993 dalla particella 96 di 3.616 mq.



**Mappale 281 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella **31** di 3.290 mq invariata nella consistenza dall'impianto meccanografico.

**Mappale 283 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella **251** di 1.000 mq; questa deriva per Tipo Mappale del 05.11.1993 dalla particella 241 di 3.348 mq che a sua volta deriva per frazionamento del 17.11.1993 dalla particella 160 di 3.398 mq.

**Mappale 285 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella **23** di 1.000 mq invariata nella consistenza dall'impianto meccanografico.

**Mappale 302 CT:** deriva per Tipo Mappale del 16.06.2011 dalla particella 302 di 5.861 mq; questa deriva per Tipo Mappale del 07.11.2008 dalla particella 301 di 95 mq (derivata dalla particella 238 di 95 mq, per Tipo Mappale del 05.11.1993, e quindi dalla particella 35 di 357 mq per frazionamento del 17.11.1993) e dalla particella 34 di 5.766 mq ampliata per Tipo Mappale del 05.11.1993 (fusione delle particelle 123, 125, 239 e parz. 96 e 241).

**Mappale 306 CT:** deriva per Tipo Mappale del 16.06.2011 dalla particella 302 di 5.861 mq.

**Mappale 302 CF:** deriva da sezione A, foglio 1, particella 302 D/8 del catasto fabbricati per variazione identificativi per allineamento mappe del 08.07.2015 - Cancellazione Sezione (n. 57/2015); in precedenza è variata l'area cortilizia (in data 20.06.2011 protocollo n. PD0230538) con creazione della particella 306; variato il classamento (da D/10 a D/8); ampliato il fabbricato in data 13.11.2008 (n. 26393.1/2008 - protocollo n. PD0317040) acquisendo l'attuale numero di particella dall'originaria 34 graffato 238 esistente dalla sua costituzione del 17.01.1994 (n. 378/1994).

**Mappale 306 CF:** deriva da sezione A, foglio 1, particella 306 D/1 del catasto fabbricati per variazione identificativi per allineamento mappe del 08.07.2015 - Cancellazione Sezione (n. 57/2015); costituito con denuncia di nuova costruzione in data 17.06.2011.

\* \* \*



## CONFINI

L'intero compendio confina da nord in senso orario: Canale Morto, 277, Via Frassine, 280, 282, 286, 132 tutti del foglio 1 CT di Correzzola.

\* \* \*

## PROVENIENZA

Il compendio oggetto di stima perviene con i seguenti atti:

### MAPPALI 302 E 306 - FOGLIO 1 CF:

- Atto di compravendita del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15329, trascritto il 03.04.2007 ai nn. 17114/9191 avente per oggetto la quota indivisa di **22/48** di proprietà del mappale 34 graffato 238 del CF e i relativi sedimi e cortili censiti con mappale 34 di 5.766 mq e mappale 238 di 95 mq, da [REDACTED] a favore, per 11/48 ciascuno, di [REDACTED]
- Atto di compravendita del 30.01.2006 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 13458, trascritto il 02.02.2006 ai nn. 5779/3242 di **4/48** di proprietà del compendio in esame, da [REDACTED] a favore, per 2/48 ciascuno, di [REDACTED] e [REDACTED] (in questa nota non compare il mappale 238, ente urbano, di 95 mq – sedime e cortile di parte del fabbricato).
- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, di **22/48** dei mappali in esame, a favore di [REDACTED] (11/48), [REDACTED] (11/48).

**La quota (18/48) in capo a [REDACTED] deriva per:**

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata al n. 95 vol. 76 con la quale, fra le altre, lasciava [REDACTED] **12/48** del compendio in esame e a [REDACTED] **12/48**.
- Atto di compravendita del 15.03.1966 notaio Pavanello rep. n. 70612, trascritto il 06.04.1966 ai nn. 4351/3285 avente per oggetto



la quota indivisa di **6/48** successivamente rettificato con atto a rogito Notaio Maria Leotta in data 15.12.1988 rep. n. 29965 trascritto in data 10.01.1989 ai n. 797/547.

Le quote in capo a [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48) deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] den. n. 318 vol. 15 del 10.03.2004 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 13.05.2004 ai nn. 21443/13121, avente per oggetto la quota di 4/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48), [REDACTED] (2/48).

La quota in capo a [REDACTED] (20/48) deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619 avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) i **2/48** del compendio in esame (come bene personale) da [REDACTED]
- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 18/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (6/48) e [REDACTED] (12/48).
- Atto di compravendita del 22.12.2003 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 6217, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 57393/35826 avente per oggetto i **6/48** del compendio in esame (come bene personale) da [REDACTED]

\* \* \*

**MAPPALI 279, 281, 283, 285 - FOGLIO 1 CT:**

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la



proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) diventa di [REDACTED] (1/2 in separazione dei beni), [REDACTED] (1/2 come bene personale) - a [REDACTED] che cede i 22/48 del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

**La quota in capo a [REDACTED] e [REDACTED] di 13/48 ciascuno deriva per:**

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di [REDACTED] (11/48), [REDACTED] (11/48).
- Atto di compravendita del 30.01.2006 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 13458, trascritto il 02.02.2006 ai nn. 5779/3242 di 4/48 di proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) da [REDACTED] a favore, per 2/48 ciascuno, di [REDACTED] e [REDACTED].

**La quota in capo a [REDACTED] di 2/48 deriva per:**

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619 avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) i 2/48 di proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 da [REDACTED]

**La quota in capo a [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48) deriva per:**

- Successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] den. n. 318 vol. 15 del 10.03.2004 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 13.05.2004 ai nn. 21443/13121, avente per oggetto la quota di 12/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48).

**La quota in capo a [REDACTED] di 6/48 deriva per:**

- Atto di compravendita del 22.12.2003 notaio Mercolini Giuseppe



rep. n. 6217, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 57393/35826 avente per oggetto i 6/48 di proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (come bene personale) da [REDACTED]

La quota in capo a [REDACTED] (6/48) e [REDACTED] (12/48) deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 18/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (6/48) e [REDACTED] (12/48).

I signori [REDACTED] (per la quota di 18/48), [REDACTED] (per la quota di 18/48) e [REDACTED] (per la quota di 12/48) riceveranno il compendio in esame per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata al n. 95 vol. 76.

\* \* \*

#### **DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

**SERVITÙ DI FOGNATURA.** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 11.04.2000 numero di repertorio 59332 Notaio LEOTTA MARIA, trascritto in data 09.05.2000 ai nn. 17942/11223, con i quali i signori [REDACTED] hanno costituito servitù perpetua di fognatura a carico del fondo di loro proprietà (lotto 3) sito in comune di Correzzola ex mappali 23, 31, 96 del foglio 1 oltre altri, limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza di metri 4 secondo il tracciato di progetto. La servitù di fognatura così costituita comprende il diritto perpetuo di costruire posare in qualunque tempo delle condutture di qualsiasi specie e diametro ad una profondità non minore di metri 1.

**SERVITÙ DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE (Cabina elettrica) – SERVITÙ DI ELETTRODOTTO (Collegamento alla rete) – SERVITÙ DI PASSAGGIO**



**PEDONALE E CARRAIO.** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 05.08.2011, rep. n. 19040/6237 Notaio Mercolini Giuseppe, trascritto in data 11.08.2011 ai nn. 32691/20396, ai nn. 32692/20397 e ai nn. 32693/20398, con i quali i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito a favore di Enel Distribuzione, *servitù d'elettrodotto inamovibile* sul fabbricato cabina elettrica, di cui alla particella 306 del foglio 1 CF, comune di Correzzola e *servitù di elettrodotto di collegamento alla rete*, posto su parte del mappale 302 del foglio 1 CT, stesso comune. Con la costituzione della predetta servitù, Enel Distribuzione acquisisce: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica nell'immobile di cui alla premessa. L'immobile suddetto assume pertanto la destinazione a cabina elettrica ad esclusivo uso di Enel Distribuzione; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto di cui alle particelle n. 306 e 302 del foglio 1 (uno) del catasto terreni. Inoltre, potrà infiggere, nell'area asservita, dispensori per l'impianto di messa a terra secondo norma.

La parte concedente ha dichiarato di essere a conoscenza degli obblighi e delle prescrizioni di cui al D.M. 29 maggio 2008 del ministero dell'Ambiente denominato "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e relativi allegati, pubblicato nella G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 - Supplemento ordinario n. 160.

Per effetto delle costituende servitù Enel Distribuzione ha facoltà di: - far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione elettrica della cabina e delle condutture elettriche alla stessa connesse, al fine di compiersi i relativi



lavori; - mantenere libere da piante d'alto fusto, da coltivazioni e da piantagioni le aree asservite. Pertanto, la parte concedente ha autorizzato Enel Distribuzione a sfrondare, capitozzare e abbattere, in qualsiasi tempo, quelle piante arboree che, nell'ambito della zona asservita, possano ostacolare e/o diminuire, il regolare esercizio.

La parte concedente si è obbligata altresì a trasferire agli eventuali successori e acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, tutti i diritti e obblighi derivanti dall'atto. Le parti hanno convenuto che in caso di mancato ottenimento da parte del produttore delle necessarie autorizzazioni e dei permessi per la costruzione e per l'esercizio degli impianti, Enel Distribuzione ha facoltà di liberarsi dalle obbligazioni assunte con l'atto senza che la parte concedente e il produttore abbiano diritto ad ottenere risarcimento alcuno. Si rimanda alle trascrizioni dell'atto per una completa presa visione degli obblighi derivanti da questa servitù.

**SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO.** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 05.08.2011, rep. n. 19040/6237 Notaio Mercolini Giuseppe, trascritto in data 11.08.2011 ai nn. 32693/20398, con i quali i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito a favore di Enel Distribuzione, *servitù di passaggio pedonale e carraio* su parte del mappale 302 del foglio 1 CT di Correzzola, per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale ad uso cabina per la costruzione, esercizio e manutenzione della predetta cabina.

Tale accesso avverrà dalla via Frassine (in prossimità e parallelamente al confine ovest della particella). La parte concedente si è obbligata a consegnare a Enel Distribuzione le chiavi dell'eventuale cancello di recinzione per accedere alla cabina elettrica, autorizzando l'installazione di un apposito contenitore sulla recinzione in cui alloggiare le stesse. Il personale di Enel Distribuzione avrà l'esclusivo accesso alla cabina in qualsiasi ora del giorno e della notte. Si rimanda alla trascrizione dell'atto per una completa presa visione degli obblighi derivanti da questa servitù.



## COMPROPRIETARI

Nessuno

\* \* \*

## OCCUPAZIONE

Il complesso edilizio è in disuso. Una porzione del capannone è riempita da scarti di granaglie. I terreni agricoli sono coltivati a soia e le parti di minore estensione a prato stabile.

\* \* \*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato realizzato in epoche successive. Il primo nucleo risale al 1960.

Pratiche individuate dall'ufficio tecnico:

1. Autorizzazione Unica n. 2562/1 del 15.06.2011 (che sostituisce la n. 2562 del 18.05.2011) rilasciata alla rilasciate a [REDACTED] riguardante la realizzazione di un impianto fotovoltaico su un capannone non colpito da pignoramento (e in proprietà della [REDACTED]) e per la realizzazione di cabina elettrica e cavidotto in MT a servizio dell'impianto fotovoltaico su mappale 302 del foglio 1 CT di Correzzola.
2. DIA 10/042, prot. n. 4708 del 21.07.2010 per "Impianto fotovoltaico Grid Connected" e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 13/2010 del 07.10.2010 per "Installazione impianto fotovoltaico – potenza pari a kWp 31,72 – integrati alla copertura di edificio esistente" su mappale 302 del foglio 1 CT di Correzzola; Entrambe rilasciate a [REDACTED]
3. DIA 06/025 del 10.05.2006 presentata da [REDACTED] in qualità di comproprietario, per la installazione di due torri per l'abbattimento delle polveri.
4. DIA 05/064 del 2005, per ampliamento (silos al servizio dell'impianto di essiccazione).
5. Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di una pensilina e recinzione, n. 949 del 1986 – prot. n. 3438 del 05.11.1986, a nome di



- [REDACTED]
6. Concessione Edilizia n. 911 del 16.06.1986. Sopraelevazione essiccatoio.
  7. Concessione Edilizia n. 825 del 15.06.1985. Costruzione capannone.
  8. Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 3 del 07.02.1969 per Ampliamento di una tettoia agricola rilasciata a [REDACTED]  
[REDACTED]
  9. Permesso di Costruzione n. 24 del 10.11.1960. Costruzione di capannone con copertura a volta.

Non sono presenti certificati di agibilità.

Si registrano le seguenti irregolarità edilizie:

1. Assenza di certificati di agibilità per tutti gli edifici;
2. Non è stata fornita concessione edilizia o altro titolo relativa al corpo edilizio che comprende l'essiccatoio, composto di tettoia e ripostigli se non per alcune porzioni (silos, torri abbattimento polveri). Tali fabbricati sono però inseriti nelle tavole della DIA 06/025 e DIA 05/064.
3. Presenza di un piccolo manufatto realizzato con materiali di fortuna in appoggio al capannone nuovo con impianto fotovoltaico, abusivo e non sanabile, destinato all'abbattimento (costo valutato in 500,00 €);
4. Modifiche nella ripartizione interna del fabbricato principale.
5. Coperture in eternit sui capannoni a volta e altre coperture (costo presunto di smaltimento (costo valutato in 30.000,00 € per smaltimento e sostituzione).
6. Accessi carrai dalla via pubblica sono privi di autorizzazione. (costo valutato in 4.500,00 €);

Si evidenzia come qualsiasi uso dell'immobile principale richieda un restauro e una riorganizzazione degli spazi interni, nonché o lo smantellamento dell'attuale essiccatoio per cereali o la sua sostituzione. Con tale pratica si dovrà anche aggiornare l'aspetto impiantistico, bonificare le coperture in



eternit esistenti, e quindi richiedere l'agibilità, altrimenti oggi difficile da ottenere nell'attuale stato. Per quanto detto non si imputa un costo specifico per le irregolarità evidenziate ai punti 1, 2, 3 e 4, ma se ne tiene conto a livello di valutazione complessiva dell'immobile. In sede di stima non si tiene inoltre conto del sedime occupato dall'essiccatoio e dai suoi annessi, più o meno integrati, per una superficie lorda di circa 215 mq, perché strettamente connessi ad un impianto integrato nella struttura stessa che sarà smantellato perché obsoleto e legato ad una attività che non è più congrua per queste strutture. Inoltre questa porzione della struttura si ritiene non sia completamente regolare sotto il profilo urbanistico.

Si determinano invece i costi per lo smantellamento impianto di essiccazione, dei ripostigli e delle tettoie non regolari in 14.000,00 €, il costo per lo smaltimento e sostituzione delle coperture in eternit di 30.000,00 € e il costo per la regolarizzazione degli accessi carrai in 4.500,00 €, per un totale di 48.500,00 €.

Il compendio è interamente in area vincolata ai sensi del D.Lgs 490/1999 (Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali). Pertanto ogni intervento che aumenti la superficie coperta, il loro volume, o che modifichi lo stato di fatto degli immobili, deve ottenere un'Autorizzazione Paesaggistica preliminare.

\* \* \*

#### STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata in base a quanto sopra esposto, delle caratteristiche intrinseche di questi terreni, e all'andamento attuale del mercato dei terreni agricoli ubicati in zona.

L'impianto fotovoltaico e la cabina elettrica (particella 306) non sono stimati perché pende domanda di accertamento di proprietà da parte del

[REDACTED] Inoltre il [REDACTED] ha già in sue mani una valutazione degli impianti fotovoltaici, stima realizzata disponendo di tutte le opportune informazioni contrattualistiche.

\* \* \*



**Calcolo del valore del terreno, VT in €:**

superficie del terreno agricolo, mq	7.257
valore, €/ha	35.000,00
valore, €	25.400,00
abbattimento del valore per assenza di garanzia, %	5,0%
valore stimato di VT, €	24.129,53
VT - valore da porre a base d'asta, €	<b>24.000,00</b>

\* \* \*

**Calcolo del valore della porzione edificata, VE in €:**

descrizione	Superficie, mq	valore, €/mq	valore, €
Capannone principale, comprese tettoie, pensiline e area essiccazione	843	120,00	101.160,00
Pavimentazione del piazzale	-	-	30.000,00
Capannone nuovo	459	300,00	137.700,00
Pensilina capannone nuovo	151	50,00	7.550,00
		Somma, €	276.410,00
		detrazioni, €	-48.500,00
		valore, €	227.910,00
		abbattimento del valore per assenza di garanzia, %	15,0%
		valore stimato di VE, €	193.723,50
		VE - valore da porre a base d'asta, €	<b>194.000,00</b>

\* \* \*

Per un totale di (VT + VE) di 218.000,00

Diconsi **duecento diciotto mila euro**.

Tale valore non comprende l'impianto fotovoltaico e la cabina elettrica.

\* \* \*

La vendita di questo impianto disgiunta dal fabbricato riduce il valore di 26.000 € il valore del compendio che quindi assume un valore di 192.000,00 €.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

## LOTTO 5

### Casa con giardino

\*\*\*\*\*

#### DIRITTO VENDUTO

Intera proprietà.

\* \* \*

#### PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.  
[redacted]

Per la quota di 1/2 della proprietà sull'intero lotto.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.  
[redacted]

Per la quota di 1/2 della proprietà dell'intero lotto.

\* \* \*

#### UBICAZIONE E QUALITÀ

Via Frassine – Strada del Sasso (SP23) in comune di Correzzola (PD).

Casa con giardino.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE

Il compendio, rispetto al centro abitato di Correzzola, è ubicato a ovest lungo Via Frassine, che lo delimita a sud, mentre a nord è delimitato dal Canale Morto o Canale Paltana a est dal compendio descritto al Lotto 3.

L'accesso alla proprietà avviene da via Frassine. Tale accesso, sommariamente delimitato, è attualmente in comune con il compendio ricadente sul lotto 3 ciò anche perché il confine fra il mappale 277 e il mappale 302 non è delimitato da recinzione. Non vi sono documenti che istituiscano servitù di passaggio a favore del mappale 302; pertanto l'accesso, che ricade all'interno del mappale 277, è da ritenersi a uso esclusivo della casa di abitazione compresa in questo lotto. Sarà cura dell'acquirente delimitare il confine fra le due particelle catastali.



Trattasi di una casa presumibilmente edificata nella prima metà del 900 rimasta pressoché immutata nella sua facciata principale e ampliata sul retro. Si sviluppa su due piani ed è caratterizzata da un portico a ovest e una sorta di piccola aia antistante l'ingresso principale. Sotto il profilo edilizio si caratterizza per una facciata in mattoni faccia a vista (affaccio principale) e pareti intonacate sugli altri lati; copertura a due falde oltre a quella dell'ampliamento. Il portico e il retrostanti locali dispensa e ripostiglio hanno un lastrico solare non agibile.

Oggi la facciata è ornata da un glicine e un'edera. Il giardino gode di ingresso diretto dalla via Frassine e presenta alcune piante ad alto fusto. Termina sull'argine del canale.

Fra casa e argine è presente un ricovero con pareti in pannelli di cls prefabbricato; copertura in eternit e lastre di vetroresina; di 8,5 x 4,2 m, altezza 2,9 m circa; abusivo, non sanabile, destinato a essere abbattuto.

Il Compendio ricade sotto il Consorzio di Bonifica Adige Euganeo.

L'edificio a due piani, è composto, al piano terra, di ingresso centrale con vano scala, due locali, una cucina un bagno con lavanderia, una dispensa e un ripostiglio, oltre al portico; al primo piano disimpegno, 5 vani e un bagno con antibagno.

Al piano terra sul retro un portico antistante l'autorimessa e l'autorimessa.

Le rifiniture sono di qualità medio bassa. Un restauro conservativo con una diversa distribuzione degli spazi interni potrà permettere di valorizzare questa abitazione.

Il giardino ha una superficie effettiva di circa 1700 mq.

\* \* \*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Correzzola (PD) in data 11.09.2018, prot. n. 7294.

Il compendio in esame ha la seguente destinazione urbanistica:

- Mappale 277 ricade in "Zona 1 - E/2 Agricola" e in "Zona 10 – Insediamenti produttivi in zona impropria – Attività da bloccare" e in



**“Zona 11 - Fascia di Rispetto Stradale”;**

La zona E2 individua aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, mentre la zona E3 aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa. L'indicazione di Attività produttive da bloccare impone una serie di restrizioni. L'immobile non si può ampliare, ma si possono eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, demolizione con ricostruzione, adeguamento tecnologico e igienico sanitario in relazione al tipo di lavorazione praticato ecc.

Per ulteriori disposizioni si rimanda al CDU allegato alla perizia e alle Norme tecniche del piano regolatore.

\* \* \*

**DESCRIZIONE CATASTALE**

C.F. Correzzola (PD) – Intestatari: [REDACTED] 1/2 P. [REDACTED] 1/2 P.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
1	277	5	A/3	1	11 vani	T-1	275	624,91
1	277	6	C/6	1	20 mq	T	23	24,79

Eretto su mappale 277 del foglio 1 CT, ente urbano, di 1.927 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

**VARIAZIONI CATASTALI**

**Mappale 277 CT:** l'attuale consistenza deriva da Tipo Mappale del 06.08.2007 protocollo n. PD0283161 (n. 283161.1/2007 - n. 283161.2/2007) dal 277 (ente urbano) di 262 mq, mediante l'accorpamento delle particelle **171** (di 441 mq), **240** (di 70 mq), **242** (di 50 mq), **274** (di 221 mq) e **276** (di 883 mq). Il 277 di 262 mq deriva da frazionamento del 17.11.1993 (n. 2301.1/1993) dal mappale 35 (ente urbano) di 357 mq (area di sedime del fabbricato omino), invariato nella consistenza dall'impianto meccanografico.

**Mappale 277 CF:** tutti i sub derivano da sezione A, foglio 1, particella 277 del catasto fabbricati per variazione identificativi per allineamento mappe del 08.07.2015 - Cancellazione Sezione (n. 56/2015). Nel 2011 è stata cambiata



la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (n. 155834.1/2011 - protocollo n. PD0370705) e soppressi i subalterni 1 (BCNC), 2 e 3 originando gli attuali 4 (BCNC), 5 e 6. Nel 2007 è stata registrata variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 25519.1/2007 - protocollo n. PD0326007) dalle originarie particelle **35** e **171**.

\* \* \*

### CONFINI

L'intero compendio confina da nord in senso orario: Canale Morto, 273, 275, Via Frassine, 302 tutti del foglio 1 CT di Correzzola.

\* \* \*

### PROVENIENZA

Il compendio oggetto di stima perviene con i seguenti atti:

#### MAPPALI 240 E 242 - FOGLIO 1 CT; MAPPALE 35 - FOGLIO 1 CF

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, **240**, **242** (che hanno originato gli attuali, oltre altri) e del fabbricato **35** diventa di [REDACTED] (1/2 in separazione dei beni), [REDACTED] (1/2 come bene personale) - a [REDACTED] che cede i **22/48** del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

La quota in capo a [REDACTED] e [REDACTED] di **13/48** ciascuno deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 01.06.2005 den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di [REDACTED] (11/48), [REDACTED] (11/48).
- Atto di compravendita del 30.01.2006 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 13458, trascritto il 02.02.2006 ai nn. 5779/3242 di **4/48** di proprietà del compendio in esame da [REDACTED] a favore di [REDACTED] (2/48) e [REDACTED] (2/48).

La quota in capo a [REDACTED] di **2/48** deriva per:



- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619, avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) i 2/48 di proprietà del compendio in esame da [redacted] (acquisto come bene personale).

La quota in capo a [redacted] (4/48), [redacted] (2/48), [redacted] (4/48), [redacted] (2/48) deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduta il [redacted] den. n. 318 vol. 15 del 10.03.2004 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 13.05.2004 ai nn. 21443/13121, avente per oggetto la quota di 12/48 del compendio in esame, a favore di [redacted] (4/48), [redacted] (2/48), [redacted] (4/48), [redacted] (2/48).

La quota in capo a [redacted] i 6/48 deriva per:

- Atto di compravendita del 22.12.2003 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 6217, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 57393/35826 avente per oggetto i 6/48 del compendio in esame (come bene personale) da [redacted]

La quota in capo a [redacted] (6/48) e [redacted] (12/48) deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 18/48 del compendio in esame, a favore di [redacted] (6/48) e [redacted] (12/48).

I signori [redacted] (per la quota di 18/48), [redacted] (per la quota di 18/48) e [redacted] (per la quota di 12/48) ricevettero il compendio in esame per successione in morte di [redacted] deceduto il 16.11.1946 denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata



al n. 95 vol. 76.

\* \* \*

**MAPPALE 171 - FOGLIO 1 CF E CT:**

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) e del fabbricato 35 diventa di [REDACTED] (1/2 in separazione dei beni) [REDACTED] (1/2 come bene personale) - a [REDACTED] che cede i 24/48 del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

La quota in capo a [REDACTED] e [REDACTED] di 12/48 ciascuno deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di [REDACTED] (12/48), [REDACTED] (12/48).

La quota in capo a [REDACTED] di 8/48 deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619, avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) 8/48 di proprietà del compendio in esame da [REDACTED] (acquisto come bene personale).

La quota in capo a [REDACTED] (8/48) e [REDACTED] (16/48) deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 24/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (8/48) e [REDACTED] (16/48).



██████████ e ██████████ acquistavano per atti anteriori al ventennio.

\* \* \*

**MAPPALI 274 E 276 - FOGLIO 1 CT:**

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, **240, 242** (che hanno originato gli attuali, oltre altri) e del fabbricato **35** diventa di ██████████ (1/2 in separazione dei beni), ██████████ (1/2 come bene personale) - a ██████████ che cede i **24/48** del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

La quota in capo a ██████████ e ██████████ di **12/48** ciascuno deriva per:

- Successione in morte di ██████████ o deceduto il ██████████ den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di ██████████ (12/48), ██████████ (12/48).

La quota in capo a ██████████ di **8/48** deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619, avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) **8/48** di proprietà del compendio in esame da ██████████ acquisto come bene personale). Più precisamente acquista il mappale 36 di 1.824 mq, che poi genera nel 2007 il mappale 274 di 221 mq; e 172 di 384 mq, che poi genera nel 2007 il mappale 274 di 221 mq.

La quota in capo a ██████████ (8/48) e ██████████ (16/48) deriva per:

- Successione in morte di ██████████ deceduto il 31.12.2002 con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di **24/48**



del compendio in esame, a favore di [REDACTED]

(8/48) [REDACTED] 16/48).

I signori [REDACTED] (per la quota di 24/48), [REDACTED] (per la quota di 24/48) riceveranno il compendio in esame per successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata al n. 95 vol. 76.

\* Nelle compravendite descritte: [REDACTED] riceve a titolo di bene personale; [REDACTED] in separazione dei beni.

\* \* \*

#### COMPROPRIETARI

Nessuno

\* \* \*

#### OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

\* \* \*

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato antecedente al 1967.

Pratiche individuate dall'ufficio tecnico:

5. DIA 10/026, prot. 3350 del 24.05.2010 per ampliamento edificio esistente e cambio di destinazione d'uso (da residenziale/direzionale a residenziale).
6. Concessione Edilizia n. 679 del 10.03.1984 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a residenziale/direzionale.

Non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Il fabbricato è sostanzialmente conforme alle pratiche visionate.

Il ricovero sul retro dell'edificio è abusivo e non sanabile. Deve essere demolito e ripristinata la permeabilità del suolo. Costo stimato, compreso lo smaltimento dell'eternit, 4.500,00 €.

Il compendio ricade interamente in area vincolata ai sensi del D.Lgs 490/1999 (Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali). Pertanto ogni intervento che aumenti la superficie coperta, il loro volume, o che



modifichi lo stato di fatto degli immobili, deve ottenere una Autorizzazione Paesaggistica preliminare.

\* \* \*

### STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata in base a quanto sopra esposto e all'andamento attuale del mercato in zona.

Le superfici sono state determinate in base alle misure riportate nel progetto allegato alla DIA 10/026.

Il valore unitario tiene conto dell'area scoperta che, detratta del sedime del fabbricato, è pari a circa 1.700 m<sup>2</sup> catastali.

\* \* \*

### Superficie commerciale.

Tipologia	Superficie, mq	coeff.	SC, mq
Abitazione piano Terra	141,00	1,00	141,00
Abitazione piana Primo	155,00	1,00	155,00
Portico anteriore	17,00	0,50	8,50
Portico sul retro	19,00	0,25	4,75
Autorimessa	23,00	0,50	11,50
<i>Totale superficie commerciale, mq</i>			<b>320,75</b>

\* \* \*

### Valore da porre a base d'asta.

Superficie commerciale, mq	320,75
Valore unitario, €/mq	700,00
Detrazioni, €	4.500,00
Valore di stima, €	220.025,00
Abbattimento del valore per assenza di garanzia, %	10,0%
Valore stimato, €	<b>198.022,50</b>

e, con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si avrà:

**Prezzo da porre a base d'asta ..... € .... 198.000,00**

**Diconsì centonovant'otto mila euro.**

\*\*\*\*\*



## **Allegati**

- 1.1 Foto e mappe;
- 1.2 Documentazione Catastale;
- 1.3 Certificato Destinazione Urbanistica;
- 1.4 Atti di provenienza
- 2.1 Foto e mappe;
- 2.2 Documentazione catastale;
- 2.3 Certificato Destinazione Urbanistica (vedi allegato 1.3);
- 2.4 Trascrizione della successione e della servitù di metanodotto
- 2.5 Progetto Divisionale
- 3.1 Foto e mappe;
- 3.2 Documentazione Catastale e Planimetrie;
- 3.3 Certificato Destinazione Urbanistica (vedi allegato 1.3);
- 3.4 Estratto pratiche edilizie;
- 3.5 Atti di provenienza;
- 4.1 Foto e mappe;
- 4.2 Documentazione Catastale e Planimetrie;
- 4.3 Certificato Destinazione Urbanistica (vedi allegato 1.3);
- 4.4 Estratto pratiche edilizie;
- 4.5 Atti di provenienza;
- 5.1 Foto e mappe;
- 5.2 Documentazione Catastale e Planimetrie;
- 5.3 Certificato Destinazione Urbanistica (vedi allegato 1.3);
- 5.4 Estratto pratiche edilizie;
- 5.5 Atti di provenienza;

\*\*\*\*\*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Albignasego, li 2.10.2018

Il consulente tecnico  
(dott. Lorenzo Benvenuti)

