

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Es. Imm.: **N. 544/2017 R. Es.** Ud.

Promossa da: Contro:

GIUDICE Es.: dott.ssa MICOL SABINO

INTERVENUTI: Prefabbricati Favero srl

\* \* \*

Il sottoscritto, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libero professionista, regolarmente iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777, valutatore immobiliare certificato n. 01-IT-6011700041 ente certificatore TÜV Thüringen Italia secondo la norma UNI 11558:2014, nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa MICOL SABINO in data 24.10.2017, presentatosi all'udienza di comparizione che accadde il giorno 09.11.2017, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, era incaricato di rispondere al seguente quesito:

*A) L'esperto:*

*provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;*

*provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;*

*descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e*

*predisponendo, sentito il Giudice dell'Esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*

- d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l suo carattere storico-artistico;*
- e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
- f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e*

*se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

- h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- j. proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del*

*bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

*k. con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività;*

*l. con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;*

*m. alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).*

**B)** *L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (dovrà essere depositata in cancelleria prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i);*

**C)** *si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;*

**D)** *l'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto*

*riepilogativo e descrittivo.*

\*\*\*

## **ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato** in data 03.07.2017  
Rep.N.4436 - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario con sede a Padova (PD) c.f.  
80024820286 **Trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del  
Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare – **in data 31.07.2017,**  
**R.G. n.30360 e R.P. n.19557** venivano eseguiti i beni così identificati:

### **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

#### **COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

*Immobile 1* - C.F. - **Fg. 14 Part. 1240**

*Cat. D/10 (fabbricati per attività agricole) Via Malfattini*

*Immobile 2* - C.T. - **Fg. 14 Part. 1240**

*Cat. T (terreno)*

*Consistenza 76 are 32 centiare*

*Immobile 3* - C.T. - **Fg. 14 Part. 1382**

*Cat. T (terreno)*

*Immobile 4* - C.F. - **Fg. 14 Part. 1382 sub. 2**

*Cat. A/3 (abitazione di tipo economico)*

*cons. 8 vani*

*Immobile 5* - C.F. - **Fg. 14 Part. 1382 sub. 3**

*Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito)*

*cons. 415 mq*

*Immobile 6* - C.F. - **Fg. 14 Part. 1382 sub. 1**

**Cat. CO** (*corte o resede*)

*cons. 415 mq*

**Immobilabile 7** - **C.F. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. D/10** (*fabbricati per attività agricole*)

*Via Malfattini n. 13*

**Immobilabile 8** - **C.T. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. T** (*terreno*)

*Consistenza 19 are 57 centiare*

**-Per il diritto:**

**- di proprietà quota 1/1**

**nei confronti di**

**N.B.:**

Gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono variati;

infatti, considerata lo stato attuale del compendio, la maggiore consistenza degli

immobili ed il loro posizionamento rispetto al censimento catastale,

la scrivente, come da autorizzazione del G.Es. ha provveduto ad effettuare:

- fusione di particelle al Catasto dei Terreni;
- frazionamento per individuazione dell'ente urbano residenziale e di quello a destinazione agricola;
- aggiornamento catastale dei fabbricati agricoli al Catasto dei Fabbricati;
- aggiornamento catastale dell'immobile residenziale al Catasto dei Fabbricati

tramite redazione di:

- Tipo frazionamento e Tipo mappale – Atto di aggiornamento

protocollo n. PD0201751 del 05.12.2018;

- Docfa per Variazione - Frazionamento e Fusione con cambio di destinazione d'uso, protocollo n. PD0223567 del 13.12.2018.

Pertanto gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

## **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

### **COMUNE DI LLOREGGIA (PD)**

- C.F. - *Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96*
- C.F. - *Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92*
- C.F. - *Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00*
- C.T. - *Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare*
- C.F. - *Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42*
- C.T. - *Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare*

## **RELAZIONE TECNICA**

### **ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE**

**A)** L'esperto ha esaminato gli atti della procedura esecutiva;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;

[Digitare qui]

- Ha effettuato indagini presso l'ufficio tecnico comunale per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione, verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- Ha provveduto, previo accordi con il custode delegato ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di Loreggia (PD), in data 23.11.2017 alle ore 10:00 alla presenza della ditta esecutata, sig. dell'attuale locatario
  - dell'avvocato della ditta esecutata, dott. Soattin Federico,
  - dell'avvocato del creditore procedente, dott. Luca Corso e del
  - custode giudiziale del compendio immobiliare, dott.ssa Salmaso Laura.
- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso, quindi
  - a seguito di sopralluogo presso gli immobili pignorati e successivamente alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dell'intero compendio immobiliare (costituito da un fabbricato residenziale oltre ad altri cinque fabbricati adibiti ad Annessi Rustici e Stalle), la scrivente ha potuto rilevare che,
    - Gli immobili pignorati sono stati oggetto di ampliamenti regolarmente autorizzati dal Comune di Loreggia;
    - Queste nuove consistenze attualmente non erano riportate nel censimento catastale;

Pertanto,

- previa autorizzazione dell'Ill.mo G.Es., ha provveduto all'aggiornamento dell'accatastamento degli Immobili in quanto non corrispondente alle consistenze rilevate allo stato di fatto.

- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

**a) I DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE RISULTANTI:**

**- C.F. – COMUNE DI LOREGGIA (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. Catast.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
14	1240	2		C/02	1			€ 343,96	Via Malfattini Piano T
14	1240	3		C/02	1			€ 304,92	Via Malfattini Piano T
14	1240	4		D/07				€ 7.951,00	Via Malfattini Piano T
14	1240	1		Bene Comune Non Censibile comune a tutti i sub area di sosta e manovra automezzi.					

Compresa ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive.

**INTESTATO:**

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
		Proprietà per 1000/1000

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

**- C.T. - COMUNE DI LOREGGIA (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consist. ha are ca</i>	<i>Sup. cat.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
14	1240			Ente Urbano	01 08 33			

\*\*\*

**- C.F. – COMUNE DI LOREGGIA (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. Catast.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
14	1382	4		A/2	1	10,5 vani	Totale: 296 mq Totale escluse aree scoperte: 202 mq	€ 813,42	Via Malfattini n. 13 Piano T-1-2

Compresa ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive.

**INTESTATO:**

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
------------------------	-----------------------	----------------------

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

**- C.T. - COMUNE DI LOREGGIA (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consist. ha are ca</i>	<i>Sup. cat.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
14	1382			<i>Ente Urbano</i>	00 06 31			

**- CONFINI**

**- PARTICELLA N.1240 (ENTE URBANO):**

NORD: Altra proprietà – part. 763;

OVEST: Altra proprietà – part. 669;

SUD: Stessa proprietà – part. 1382; pubblica via Malfattini;

EST: Altra proprietà – part. 272;

**- FABBRICATI edificato su mapp. n.1240:**

NORD: scoperto esclusivo;

OVEST: scoperto esclusivo;

SUD: scoperto esclusivo;

EST: scoperto esclusivo; altro immobile stessa proprietà – part. 1382;

**- PARTICELLA N.1382 (ENTE URBANO):**

NORD: Stessa proprietà – part. 1240;  
OVEST: Stessa proprietà – part. 1240;  
SUD: Via Malfattini; altra proprietà – part. 347;  
EST: Altra proprietà – part. 347 e part. 348;

- **ABITAZIONE** Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 – piano T-1-2:

NORD: Scoperto esclusivo;  
OVEST: Stessa ditta – part. 1240;  
SUD: Scoperto esclusivo;  
EST: Altra proprietà – part. 348.

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, costituiscono un'azienda agricola specializzata nell'attività zootecnica; Ubicata in posizione strategica: zona Est del comune di Loreggia, comune sito a Nord della provincia di Padova, collocato a circa trenta chilometri di distanza dal capoluogo, a circa metà strada tra Padova e Treviso; risulta ben servita dalla viabilità esistente in quanto situata nelle immediate vicinanze della Strada Regionale 308 (Nuova Statale del Santo)

-la destinazione d'uso prevalente dell'area circostante è agricola con presenza di nuclei residenziali con i quali, lo sviluppo e l'ampliamento dell'azienda agricola non ha presentato conflitti.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Loreggia in via Malfattini n. 13, precisamente trattasi di:

- *un'abitazione sviluppata al piano terra, primo e secondo (granaio); con*

annessa **corte esclusiva**; ubicata nel Comune di Loreggia (Pd), in via Malfattini n. 13, che verrà di seguito definiti **“IMMOBILE 1”**,

- *Fabbricato ad uso annesso rustico adibito a **ricovero attrezzi***; che verrà di seguito definiti **“IMMOBILE 2”**, in completamento

- *Fabbricato ad uso annesso rustico adibito a **ricovero attrezzi***; che verrà di seguito definiti **“IMMOBILE 3”**, in completamento

- *Fabbricato ad uso annesso rustico adibito a **deposito foraggi e mangimi e porzione adibita a ricovero attrezzi***; che verrà di seguito definito **“IMMOBILE 4”**,

- *Fabbricato ad uso annesso rustico con tettoia aperta, adibiti a **concimaia, silo in muratura, ricovero attrezzi e fienile***; che verrà di seguito definito **“IMMOBILE 5”**,

- *Fabbricato ad uso annesso rustico adibito a **deposito foraggi e attrezzi, magazzino e stalla***; che verrà di seguito definiti **“IMMOBILE 6”**.

(vedi all.01: individuazione immobili)

L'accesso alla proprietà avviene tramite due ampi cancelli carrai distinti, realizzati tramite il tombinamento dell'ampio fossato esistente che costeggia la pubblica Via Malfattini, precisamente collocati lungo il lato Sud della proprietà pignorata.

-il primo cancello che s'incontra arrivando dal centro abitato del comune di Loreggia, si trova circa a metà della proprietà pignorata che si affaccia sulla pubblica via, risulta ad apertura manuale a due ante metalliche battenti oltre alle quali si trova un percorso pavimentato in cemento liscio colore grigio cemento, che conduce all'area comune, ai magazzini ed agli annessi agricoli.

-Il secondo cancello è collocato in prossimità del confine Est, ad anta unica scorrevole con apertura automatizzata e permette l'accesso all'area scoperta comune ed in particolare all'abitazione, tramite una stradina sterrata.

La proprietà confina con il lato Sud con la pubblica via malfattini, a Ovest con un terreno agricolo di altra proprietà, a Nord con un canale consorziale che delimita il confine di altri terreni agricoli, ad Est in parte con terreni di altra proprietà, in parte con altre abitazioni in proprietà di terzi;

La recinzione a definizioni dei confini Sud ed Ovest è costituita da rete a maglie metalliche su stanti verticali di sostegno con anteposte, per alcuni tratti, piantumazioni sempre verdi; La recinzione non è presente nè lungo il confine Nord né lungo il confine Est del compendio.

Osservando gli immobili che costituiscono l'azienda agricola, si nota che questi risultano costruiti in epoche diverse e successivamente ristrutturati ed ampliati probabilmente per far fronte alle mutate esigenze dei proprietari:

**l'immobile 1 – fabbricato residenziale:** è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967 e successivamente risanato e variato in parte con Licenza Edilizia prot. n. 348, pratica n. 6/1976 rilasciata il 07.10.1976;

Attualmente il fabbricato risulta parzialmente ristrutturato, in particolare la porzione a tre piani fuori terra risulta in scarse condizioni e da ristrutturare, mentre nella

porzione a due piani, ristrutturata, sono presenti alcuni locali allo stato grezzo.

**immobili 2, 3, 4, 5, 6** - annessi rustici e pertinenze limitrofe sono stati modificati in forza di

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010,

pratica edilizia n.10/D/184 per lavori di “*Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09;*

*Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n. 14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico”;*

alcune lavorazioni previste non sono state completate e gli immobili si presentano in parte allo stato grezzo.

All'interno della proprietà sono presenti alcuni manufatti costruiti abusivamente, come la tettoia a confine antistante l'abitazione, le baracche addossate all'immobile 5 e l'ampliamento delle concimaie, tali difformità non risultano sanabili e sarà quindi necessario procedere alla demolizione.

I fabbricati presentano alcune lievi difformità formetriche ed alla distribuzione interna dei locali, tali difformità, meglio descritte nel proseguo della relazione, risultano sanabili tramite la presentazione di opportuna pratica comunale e pagamento delle relative sanzioni previste.

#### **IMMOBILE 1 – fabbricato residenziale:**

*C.F. comune di LOREGGIA fg.14 part.1382 sub.4 cl.1 cat. A/2 vani 10,5  
Sup. Cat.: 296 mq Rendita € 813,42 Indirizzo: Via Malfattini n. 13 Piano T-1-2*

L'abitazione risulta posizionata lungo il confine Est, costruita in continuità ad altra unità abitativa non di proprietà e risulta addossata sul lato Ovest al magazzino

facente parte dell'azienda agricola (immobile 2).

Sviluppata principalmente al piano terra e primo l'abitazione presenta una piccola porzione al secondo piano.

L'ingresso all'abitazione risulta protetto da una pensilina, internamente l'unità al piano terra si presenta con un ampio corridoio di ingresso centrale che permette di accedere da una parte a due locali tra loro comunicanti ed attualmente adibiti a ripostiglio, in pessime condizioni di manutenzione, e dall'altra alla cucina/sala da pranzo e a due servizi igienici preceduti dal disimpegno al vano scale.

Uno dei due bagni è finestrato e risulta in pessime condizioni di manutenzione mentre il secondo, ricavato dalla divisione di un più ampio locale, si trova in buone condizioni di manutenzione, recentemente ristrutturato, presenta una finestra aperta sulla centrale termica, quest'ultima accessibile solo dall'esterno dal retro dell'immobile.

Tramite un vano scale a doppia rampa posto in posizione centrale all'unità, si raggiunge il piano primo; la scala è costruita in legno rivestito in pvc e risulta in precarie condizioni di manutenzione.

Al piano primo troviamo un disimpegno centrale che permette di accedere a due ampie camere da letto attualmente adibite a ripostiglio, e, dall'altra parte, a due camere da letto e due locali allo stato grezzo.

L'abitazione si sviluppa in parte su tre piani fuori terra; il secondo piano è occupato dal granaio accessibile dall'esterno del fabbricato o tramite un angusto passaggio ricavato nella parete del bagno del piano primo, che si trova attualmente allo stato grezzo,

- si ritiene opportuno ripristinare la botola di accesso dalle camere sottostanti

il granaio per una sua più comoda fruibilità. La scrivente informa che non è stato possibile accedere a tale vano per l'assenza di un accesso sicuro.

L'abitazione edificata antecedentemente al 1967 è stata oggetto di successive opere di ristrutturazione, in parte realizzate in assenza di opportuna autorizzazione comunale; si tratta di alcune modifiche alle forometrie e di varianti alla distribuzione interna che non risultano autorizzate ma che risultano sanabili.

L'unità risulta in scarso stato di manutenzione si trovano ampie e diffuse formazioni di muffa e macchie di umidità alle pareti.

L'immobile non presenta impianti correttamente funzionanti; si ritiene opportuno intervenire con una generale opera di ristrutturazione.

#### LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI DELL'IMMOBILE

SONO: Muratura portante in laterizio; solaio di copertura in laterocemento, recentemente ristrutturato per la porzione a due piani fuori terra, manto di copertura in coppi per tutto il fabbricato; Soglie e davanzali in marmo di colore chiaro per la porzione residenziale;

-PAVIMENTI e RIVESTIMENTI: -Pavimento in piastrelle in ceramica al piano terra ed in parte al piano primo, in linoleum nelle camere della porzione Est al piano primo e nelle scale. Rivestimento in ceramica per la cucina e per il bagno completo di accessori, bidè, water e lavabo, vasca. -PARETI: -Le pareti, sono intonacate e tinteggiate, esternamente ed internamente; SERRAMENTI: - Porte interne in legno di colore marrone; - Serramenti interni di finestre e porte finestra di legno laccati di colore marroni completi di scuri di colore marrone; - Porta d'ingresso in legno e vetro;

-IMPIANTI: -Impianto di riscaldamento solo per una porzione di fabbricato -

Impianto idrico da allacciamento all'acquedotto; -Impianto elettrico con linee in parte incassate ed in parte a vista.

**IMMOBILE 2 – ricovero attrezzi agricoli:**

**C.F. comune di LOREGGIA fg.14 part.1240 sub.2 cl.1 cat. C/2**

**cons. mq. 185 Sup. Cat.: 200 mq Rendita € 343,96 Indirizzo: Via Malfattini P.T**

L'unità è costituita da un ricovero attrezzi agricoli contiguo all'abitazione e ad essa allineato lungo il fronte Sud. L'immobile è stato oggetto di opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in forza di Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184.

Attualmente si presenta allo stato grezzo, costruito fino alla copertura che sostiene l'impianto fotovoltaico, mancano le finiture, gli infissi e impianti.

La costruzione presenta struttura in laterocemento con solaio di copertura in legno e manto in coppi. Costituito da vano unico a doppia altezza presenta delle grandi aperture lungo il fronte Sud ed una porta di accesso pedonale dal retro, lato Nord.

**IMMOBILE 3 – ricovero attrezzi agricoli:**

**C.F. comune di LOREGGIA fg.14 part.1240 sub.3 cl.1 cat. C/2**

**cons. mq. 164 Sup. Cat.: mq 161 Rendita € 304,92 Indirizzo: Via Malfattini P. T**

L'unità è costituita da un ricovero attrezzi agricoli. L'immobile è stato demolito e ricostruito con ampliamento in forza di Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184.

Attualmente si presenta allo stato grezzo, costruito fino alla copertura, mancano

impianti, finiture e gli infissi. La costruzione presenta struttura in laterocemento con solaio di copertura in legno e manto in coppi. Costituito da vano unico a doppia altezza presenta delle grandi aperture lungo il fronte Sud, protette da un portico ed alcune finestre e porte lungo gli altri fronti.

**IMMOBILE 4 – deposito foraggi e mangimi con ampliamento adibito a ricovero attrezzi agricoli:**

***C.F. comune di LOREGGIA fg.14 part.1240 sub.4 – scheda 1***  
*cat. D/7 Rendita € 7.951,00 Indirizzo: Via Malfattini Piano T*

L'unità è costituita da un fabbricato ad uso annesso rustico adibito a deposito foraggi e mangimi, costruito in parte in laterocemento con copertura in travi e pannelli precompressi in cemento armato, e successivamente ampliato con una porzione di fabbricato, costituito da struttura metallica e pannelli sandwich, addossata all'esistente lungo il lato Nord.

L'unità si presenta in buono stato di manutenzione, è presente una lieve modifica forometrica rispetto alla pratica autorizzata, tale modifica risulta sanabile.

**IMMOBILE 5 – Fabbricato ad uso annesso rustico con tettoia aperta, adibiti a concimaia, silo in muratura, ricovero attrezzi e fienile:**

***C.F. comune di LOREGGIA fg.14 part.1240 sub.4 – scheda 2***  
*cat. D/7 Rendita € 7.951,00 Indirizzo: Via Malfattini Piano T*

Trattasi di un fabbricato ad uso annesso rustico adibito a concimaia, ricovero attrezzi e fienile, costruito nel 1989 e successivamente variato ed ampliato.

Il fabbricato risulta edificato con struttura in laterocemento completato da una tettoia in struttura metallica posta a protezione della concimaia; è inoltre presente un silo a

trincea in calcestruzzo, addossato all'annesso rustico che si estende fino al confine di proprietà.

L'immobile attualmente risulta adibito a stalla ma tale utilizzo non è consentito, stante la vicinanza con le abitazioni.

Addossato al lato Nord del silo si trova una concimaia che risulta ampliata rispetto allo stato concessionato, sono inoltre presenti alcune baracche abusive addossate all'annesso rustico lato Sud;

in questo caso non è possibile sanare le parti abusive quindi è necessario ripristinare lo stato autorizzato.

Tra l'immobile 5 e l'immobile 6 si trova un passaggio coperto costituito da una tettoia con struttura in metallo e copertura in lastre di lamiera ondulata.

**IMMOBILE 6 – deposito foraggi e attrezzi, magazzino e stalla**  
***C.F. comune di LOREGGIA fg.14 part.1240 sub.4 – scheda 3***  
***cat. D/7 Rendita € 7.951,00 Indirizzo: Via Malfattini Piano T***

Trattasi di un fabbricato ad uso annesso rustico adibito a deposito foraggi, magazzino e stalla, costruito nel 1989 e successivamente variato ed ampliato.

L'unità risulta costituita da varie tettoie a struttura metallica poste a protezione dei depositi e dei box per gli animali da allevamento, suddivisi tramite muretti bassi; ai lati della corsia di alimentazione si trovano le recinzioni delle stalle con vasche di raccolta delle deiezioni bovine. Le stalle risultano aperte su tre lati con chiusura con una muratura posta unicamente sul fronte Nord, verso il confine della proprietà.

In posizione centrale è collocata una struttura in laterocemento a copertura piana, che ospita la sala mungitura oltre ad un corridoio, un ufficio, un bagno, una sala macchine. Questo fabbricato si trova in cattivo stato di manutenzione, sono presenti

alcune difformità rispetto alla distribuzione interna autorizzata, tuttavia tali modifiche risultano sanabili.

## **b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI**

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono con lo stato di fatto e con i dati catastali** riportati per intero al precedente punto [a\)](#).

La scrivente precisa che nel corso del sopralluogo al compendio pignorato è stata rilevata la presenza di ampliamenti e modifiche sostanziali alle consistenze, regolarmente autorizzate da pratiche comunali rilasciate, e giunte quasi a completamento, quindi come da incarico ricevuto dall'Ill.mo G.Es. dott.ssa Micol Sabino con comunicazione del 24.10.2018, la scrivente ha provveduto alla regolarizzazione del censimento catastale del compendio:

- con tipo frazionamento e tipo mappale – atto di aggiornamento protocollo n.PD0201751 del 05.12.2018 sono stati costituiti i terreni identificati al

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare**

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare**

- contestualmente con Variazione protocollo n. PD0223567 del 13.12.2018, frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso, sono stati variati gli identificativi al Catasto Fabbricati;

gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

### **COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92**

- C.F. - *Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00*

- C.F. - *Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42.*

### c) OCCUPAZIONE

L'intero compendio immobiliare sito nel comune di Loreggia in via Malfattini n. 13,

precisamente composto da:

- Abitazione eretta sul terreno identificato al C.T. foglio 14 mappale 1382;
- Fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli, stalla e deposito foraggi, eretti su terreno identificato al C.T. foglio 14 mappale 1240;

risulta attualmente OCCUPATO

dall'esecutato

dalla moglie non eseguita,

**e dall'attuale conduttore non eseguita**

In forza di Contratto di Affitto di Fondo Rustico **redatto** dal notaio Gianluigi Maculan di Saonara, repertorio n. 902, raccolta n. 687, del giorno 10.05.2017, **Trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, il giorno 17.05.2017, ai numeri R.G. 18223 e R.P. 11528.

**Il locatore concede in affitto a cancello chiuso al Conduttore**, che accetta, il

godimento dell'intero complesso immobiliare sito nel comune di Loreggia (Pd), via Malfattini n.13; trattandosi di affitto di fondo rustico "a cancello chiuso" la locazione deve intendersi comprensiva della totalità del fondo e pertanto comprende ogni accessione, pertinenza, accessorio, arredo, corredo e ogni altro viene incluso nel complesso immobiliare, nonché i diritti PAC.

**La durata dell'affitto è fissata in anni venti a decorrere dal 01.06.2017** e pertanto il contratto resterà in vigore sino alla data del 31.05.2037.

Il canone dell'affitto è determinato in complessivi € 18.000,00 annuali, con rate mensili di € 1.500,00 ciascuna.

La scrivente ritiene che il canone di locazione pattuito sia congruo.

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive dell'immobile, procedere alla **vendita in un unico lotto.**

**d)** Nessun **VINCOLO DI DIRITTO PUBBLICO**, che implichi cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, grava sui beni in oggetto.

#### **e) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Sulla base della Certificazione Notarile e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale del Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare – sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

#### **ISCRIZIONI**

- **R.G. n.2605**                      **R.P. n. 601**                      **del 23.01.2004**

a favore:            - **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA**

**PADOVANA SOC. COOP A.R.L.**, con sede a Campodarsego (Pd),

c.f. 00331430280 - diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

-  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A**

**GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, ATTO NOTARILE PUBBLICO in data

20.01.2004 rep. n. 134019/33461 del NOTAIO GIORGIO MERONE di

Camposampiero (Pd), per € 640.000,00 a garanzia dell'esatto adempimento delle

obbligazioni, Capitale € 320.000,00, Interessi € 320.000,00, ipoteca annotata in data

22.12.2015 rep n. 6411 di proroga di durata a rogito,

Gravante sugli immobili identificati come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

Immobile 1 - **C.F. - Fg. 14 Part. 412 sub. 2**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

Immobile 2 - **C.F. - Fg. 14 Part. 412 sub. 1**

**Cat. CO** (corte o resede)

Via Malfattini

Immobile 3 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1005**

**Cat. T** (terreno)

Consistenza 61 are 83 centiare

Immobile 4 - **C.T. - Fg. 14 Part. 187**

**Cat. T** (terreno)

Consistenza 19 are 57 centiare

Immobile 5 - **C.T. - Fg. 14 Part. 268**

**Cat. T** (terreno)

Consistenza 33 are 24 centiare

**N.B.:** La sottoscritta sottolinea sono variati gli identificativi catastali, gli attuali

identificativi sono i seguenti:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LLOREGGIA (PD)**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00**

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42**

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare**

**ANNOTAZIONE** N. 6411 DEL 22.12.2015 (PROROGA DURATA MUTUO)

**- R.G. n.54219 R.P. n. 14255 del 06.10.2006**

a favore: ;

contro: -

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI**

**MUTUO**, ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 29.09.2006 rep. n. 68301/21972 del NOTAIO ROBERTO PAONE di Camposampiero, per € 700.000,00 a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni, capitale € 350.000,00 e dal successivo atto di erogazione a saldo in data 01.02.2007 rep. n. 69745/23066, annotato il 06.04.2007 ai n.ri 18261/3745.

Gravante sugli immobili identificati come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

Immobile 1 - **C.F. - Fg. 14 Part. 412 sub. 1** graffato

**Cat. CO** (corte o resede)

Via Malfattini

Immobile 2 - **C.F. - Fg. 14 Part. 412 sub. 2** graffato

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

Immobile 3 - **C.T. - Fg. 14 Part. 268**

**Cat. E.U.** (Ente Urbano)

Immobile 4 - **C.T. - Fg. 14 Part. 187**

**Cat. T** (terreno)

Consistenza 19 are 57 centiare

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono variati gli identificativi catastali degli immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07** Via Malfattini rendita € 7.951,00

- C.T. - **Fg. 14 Part. 1240** **Cat. T** (terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare

**ANNOTAZIONE** N. 3745 DEL 06.04.2007 (EROGAZIONE A SALDO)

- **R.G. n.8736**

**R.P. n. 1751**

**del 08.03.2011**

a favore: -

contro:

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, CONTRATTO DI MUTUO  
CONDIZIONATO** in data 24.02.2011 rep. n. 25333 del NOTAIO CARRARETTO  
PAOLO di Cittadella, per € 1.660.000,00 a garanzia dell'esatto adempimento delle  
obbligazioni, capitale € 830.000,00, ipoteca annotata di erogazione a saldo e di  
modifica del tasso di interesse in data 21.09.2011 al R.P. n. 5904 ed al R.P. n. 5905.

Gravante sugli immobili identificati come segue:

Immobile 1 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1240**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

Immobile 2 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1240**

**Cat. T** (Terreno)

cons. 76 are 32 centiare

Immobile 3 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 2**

**Cat. A/3** (abitazione di tipo economico)

cons. 8 vani – via Malfattini n. 13 – piano T-1-2

Immobile 4 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 3**

**Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito)

cons. 415 mq – via Malfattini n. 13 – piano T-1-2

Immobile 5 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 1**

**Cat. CO** (corte o resede) – via Malfattini n. 13 – piano T-1-2

Immobile 6 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1382**

**Cat. E.U.** (ente urbano)

Consistenza 18 are 75 centiare

Immobile 7 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

Immobile 8 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. E.U.** (ente urbano)

Consistenza 19 are 57 centiare

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono stati variati gli identificativi catastali degli

immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LLOREGGIA (PD)**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00**

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42**

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare**

**ANNOTAZIONE** N. 5904 DEL 21.09.2011 (EROGAZIONE A SALDO)

**ANNOTAZIONE** N. 5905 DEL 21.09.2011 (MODIFICA TASSO DI INTERESSE)

**- R.G. n.5173** **R.P. n. 914** **del 23.02.2016**

a favore: -

contro: -

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO**

**INGIUNTIVO** in data 02.12.2015 REP. N. 10055, Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso con sede a Treviso (TV) c.f. 80027950262, per € 60.000,00, capitale € 43.770,00, interessi € 10.000,00, Spese € 6.230,00.

Gravante sugli immobili identificati come segue:

**Immibile 1 - C.F. - Fig. 14 Part. 1240**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

**Immibile 2 - C.F. - Fig. 14 Part. 1240**

**Cat. T** (Terreno)

cons. 76 are 32 centiare

**Immibile 3 - C.F. - Fig. 14 Part. 1382 sub. 2**

**Cat. A/3** (abitazione di tipo economico)

cons. 8 vani – via Malfattini n. 13 – piano T-1-2

**Immibile 4 - C.F. - Fig. 14 Part. 1382 sub. 3**

**Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito)

cons. 415 mq – via Malfattini n. 13 – piano T-1-2

Immobile 5 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1382**

**Cat. E.U.** (ente urbano)

Consistenza 18 are 75 centiare

Immobile 6 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

Immobile 7 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. E.U.** (ente urbano)

Consistenza 19 are 57 centiare

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono stati variati gli identificativi catastali degli immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2** cons. 185 mq rendita € 343,96

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2** cons. 164 mq rendita € 304,92

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07** Via Malfattini rendita € 7.951,00

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno)** Consistenza 01ha 08 are 33 centiare

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2** cons. 10,5 vani rendita € 813,42

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno)** Consistenza 06 are 31 centiare

- **R.G. n.18304**

**R.P. n. 3061**

**del 18.05.2017**

a favore:

[Digitare qui]

contro:

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO**

**INGIUNTIVO** in data 27.03.2017 REP. N. 2473 del Tribunale di Padova, per €

150.000,00, capitale € 299.034,58

Gravante sugli immobili identificati come segue:

Unità negoziale 1

Immobile 1 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1240**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

Immobile 2 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 2**

**Cat. A/3** (abitazione di tipo economico)

cons. 8 vani – via Malfattini n. 13 – piano T-1-2

Immobile 3 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 3**

**Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito)

cons. 415 mq – via Malfattini n. 13 – piano T-1-2

Immobile 4 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini – piano T

Unità negoziale 2

Immobile 1 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1240**

**Cat. T** (Terreno)

cons. 76 are 32 centiare

Immobile 2 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1382**

**Cat. E.U.** (ente urbano)

Consistenza 18 are 75 centiare

Immobile 3 - **C.T. - Fig. 14 Part. 1236**

**Cat. E.U.** (ente urbano)

Consistenza 19 are 57 centiare

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono stati variati gli identificativi catastali degli immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

- **C.F. - Fig. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96**
- **C.F. - Fig. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92**
- **C.F. - Fig. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00**
- **C.T. - Fig. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare**
- **C.F. - Fig. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42**
- **C.T. - Fig. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare**

**TRASCRIZIONI:**

**- R.G. n. 30360 R.P. n. 19557 del 31.07.2017**

a favore:

contro:

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

[Digitare qui]

**IMMOBILI** - ATTO GIUDIZIARIO del 03.07.2017 Rep. N. 4436 – pubblico  
ufficiale: Ufficiale Giudiziario con sede a Padova (PD) – c.f. 80024820286.

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

Immobile 1 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1240**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini

Immobile 2 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1240**

**Cat. T** (terreno)

Consistenza 76 are 32 centiare

Immobile 3 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1382**

**Cat. T** (terreno)

Immobile 4 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 2**

**Cat. A/3** (abitazione di tipo economico)

cons. 8 vani

Immobile 5 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 3**

**Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito)

cons. 415 mq

Immobile 6 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 1**

**Cat. CO** (corte o resede)

cons. 415 mq

Immobile 7 - **C.F. - Fg. 14 Part. 1236**

**Cat. D/10** (fabbricati per attività agricole)

Via Malfattini n. 13

Immobile 8 - C.T. - Fg. 14 Part. 1236

Cat. T (terreno)

Consistenza 19 are 57 centiare

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono stati variati gli identificativi catastali degli immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

- C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96
- C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92
- C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00
- C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare
- C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42
- C.T. - Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare

**Si ravvisano i seguenti vincoli:**

**- R.G. n.8657 R.P. n. 6224 del 07.03.2002**

a favore:

contro:

**ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 19.02.2002 repertorio n. 120379

del notaio Merone Giorgio di Camposampiero (Pd)

Gravante sugli immobili identificati come segue:

Unità negoziale 1

Immobile 1 - **C.T. - Fg. 14 Part. 1005**

**Cat. T** (Terreno)

Immobile 2 - **C.T. - Fg. 14 Part. 187/B**

**Cat. T** (Terreno)

Sezione D – Ulteriori informazioni: il presente atto è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 del dpr.29.9.1973 n. 601 e legge 28.1.1977 n. 1o art. 2o. il signor si è obbligato per se eredi ed aventi causa ai sensi dell'art. 6 ultimo comma della l.r. 5.3.85 n. 24, di vincolare la destinazione d'uso, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, dell'annesso rurale da costruire sul terreno sito in comune di Loreggia riportato in catasto foglio 14 (quattordici) mappale 1005 (ex 187/b) e classificato dal p.r.g. z.t.o. "e2". È espressamente dichiarato che in futuro, qualora nuove norme comportassero variazioni di z.t.o. da z.t.o. agricola ad altra z.t.o. gli obblighi assunti con il presente atto che fossero in contrasto con le nuove norme, verranno a cessare. si precisa che il richiedente la concessione edilizia e il signor in qualità di titolare dell'azienda agricola omonima sita in via n.,

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono stati variati gli identificativi catastali degli immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DLLOREGGIA (PD)**

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare**

- R.G. n.23381

R.P. n. 15059

del 29.05.2003

a favore: -

contro:

**ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06.05.2003 repertorio n. 128850

del notaio Merone Giorgio di Camposampiero (Pd)

Gravante sugli immobili identificati come segue:

Unità negoziale 1

Immobile 1 - C.T. - **Fg. 14 Part. 1005**

**Cat. T** (Terreno)

Immobile 2 - C.T. - **Fg. 14 Part. 187**

**Cat. T** (Terreno)

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono stati variati gli identificativi catastali degli

immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

- C.T. - **Fg. 14 Part. 1240** **Cat. T**(terreno) *Consistenza 01ha 08 are 33 centiare*

- R.G. n.25394

R.P. n. 14201

del 01.06.2005

a favore:

[Digitare qui]

contro:

**ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 05.05.2005 repertorio n. 144983

del notaio Merone Giorgio di Camposampiero (Pd)

Gravante sugli immobili identificati come segue:

Unità negoziale 1

Immobile 1 - **C.T. - Fg. 14 Part. 187**

**Cat. T** (Terreno)

**N.B.:** La sottoscritta informa che sono stati variati gli identificativi catastali degli

immobili come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

*- C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare*

**f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreggia (Pd),

secondo la cartografia del Piano degli Interventi è emerso quanto segue (vedi all. 04:

Estratto P.I. vigente, N.T.O.)

- L'immobile si trova all'interno della Zona Agricola – Sottozona E2 (art. 17 delle

N.T.A.)

Viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione

immobiliare, non è prevista la possibilità di ampliamento.

[Digitare qui]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreggia (Pd) è emerso che i fabbricati costituenti il complesso oggetto di esecuzione immobiliare, sono stati costruiti in forza dei seguenti atti amministrativi:

*(vedi all.06 – documentazione comunale)*

### **con riferimento all'immobile 1 – fabbricato residenziale:**

è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967,

successivamente con

- **Licenza Edilizia prot. n. 348, pratica n. 6/1976 rilasciata il 07.10.1976** per *“Risanare il proprio fabbricato di tipo rurale”*;

### **con riferimento all'immobile 2 – annesso rustico:**

è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967,

successivamente variato in forza di:

- **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184 per lavori di *“Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09; Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n. 14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico”*

### **con riferimento all'immobile 3 – annesso rustico:**

è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967, successivamente variato in forza di:

- **Concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria prot. n. 4615/86, registro n.0462 del 26.06.1993** per lavori di *“Concessione/autorizzazione per le opere*

*abusivamente eseguite*” – relativamente alla porzione di fabbricato attualmente demolita;

- **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184 per lavori di *“Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09; Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n. 14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico”*

**con riferimento all’immobile 4 – annesso rustico:**

è stato costruito in forza di:

- **Permesso di Costruire n. 05C/039 del 25.05.2005** per lavori di *“Costruzione nuovo annesso ai sensi dell’art. 17 delle N.T.A. vigenti e L.R. 24/85;*

- **Permesso di Costruire n. 06C/110 del 20.07.2006** per lavori di *“Variante in corso d’opera al P.di C. n. 05C/039 del 25.05.2005”;*

- **Certificato di Agibilità n. 06C/110** del 28.08.2006 *Costruzione nuovo annesso ai sensi dell’art. 17 delle N.T.A. vigenti e L.R. 24/85;*

- **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184 per lavori di *“Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09; Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n. 14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico”*

**con riferimento all’immobile 5 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

è stato costruito in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 08/89 del 28.08.1989, pratica n. 00008/089** per lavori di *“Costruzione annesso rustico ad uso fienile e ristrutturazione di annesso esistente*

*adibito a granaio*” – e successiva variante del 14.03.1991;

- **Agibilità n. 08/89 del 15.11.1991;**

- **Concessione Edilizia n. 10/90 del 28.02.1990 pratica n. 10/90** per lavori di *“Costruzione di un silos per mais ceroso mediante costruzione di una mura a confine di proprietà”*;

- **Autorizzazione Edilizia n. 179/92 del 11.08.1993** per lavori di *“Progetto per la costruzione di una concimaia”*

- **Autorizzazione Edilizia n. 165/994 del 24.01.1995, pratica n. 165/994** per lavori di *“Ampliamento silo per mais ceroso”*;

- **Concessione Edilizia n. 10/995 del 24.03.1995, pratica n. 00010/995** per lavori di *“ampliamento adiacenza agricola adibita a ricovero attrezzi-fienile”*;

- **Concessione Edilizia del 27.04.1996** per lavori di *“Variante “a sanatoria” per modifiche alla concimaia di cui alla A.E. n. 179/92”*;

- **Agibilità n. 10/995 del 20.01.1997;**

- **Autorizzazione Edilizia n. 00A/160 del 06.12.2000, pratica n. 00A/160** per lavori di *“ampliamento concimaia ai sensi dell’art. 6 della L.R. 24/1985”*;

- **Permesso di Costruire n. 02A/245 del 25.09.2003 n. 00A/160 del 06.12.2000, pratica n. 00A/160** per lavori di *“progetto di ampliamento e copertura della concimaia”*;

- **Denuncia di Inizio Attività n. 05D/038**

- **Permesso di Costruire n. 06C/041 del 16.03.2006, pratica n. 06c/041** per lavori di *“Variante in corso d’opera alla concimaia oggetto di permesso 02a/245 e DIA 05d/038”*;

- **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380

e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184 per lavori di *“Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09; Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n. 14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico”*

**con riferimento all’immobile 6 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

è stato costruito in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 205/996 del 10.07.1998, pratica n. 00205/996** per lavori di *“Costruzione stalla per vacche da latte con relative adiacenze, ai sensi dell’art. 6 L.R. 24/85”*;
- **Concessione Edilizia n. 112/998 del 19.10.1998, pratica n. 00112/998** per lavori di *“Variante al progetto di cui concessione edilizia nr. 205/96 del 10.07.1998 inerente la costruzione di una stalla per bovini con annesso rustico e silos per mais ceroso”*;
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 8217 del 24.07.2000** per lavori di *“Variante al progetto di cui concessione edilizia nr. 112/998”*;
- **Richiesta del Certificato di Agibilità prot. n. 12079 del 10.11.2000**;
- **Denuncia di Inizio Attività n. 04D/054 del 23.03.2004** per lavori di *“Variante in corso d’opera alla C.E. 01C/211”*;
- **Permesso di Costruire n. 04C/105 del 24.08.2004** per lavori di *“Variante in corso d’opera al fabbricato agricolo oggetto di C.E. n. 01C/211 e D.I.A. n. 04D/054”*;
- **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184 per lavori di *“Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09; Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n.*

*14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico”*

*(vedi all. n. 03 – documentazione comunale)*

Riassumendo:

**l’immobile 1 – fabbricato residenziale:** è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967 e successivamente risanato e variato in parte con **Licenza Edilizia prot. n. 348, pratica n. 6/1976 rilasciata il 07.10.1976;**

**con riferimento agli annessi rustici e pertinenze limitrofe**

**(immobile 2, 3, 4, 5, 6):** sono stati modificati in forza di - **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot.

**n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184 per lavori di “Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09; Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n. 14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico”**

**N.B.:** la scrivente evidenzia che:

- nella pratica di D.I.A. prot. n. 0008534 del 04.09.2010, relativamente all’immobile 1, non modificato, vengono riportati la pianta ed i prospetti non conformi rispetto all’ultimo stato autorizzato ed in particolare si rileva che i prospetti sono stati adeguati allo stato attuale del fabbricato;
- le opere previste dalla D.I.A. prot. n. 0008534 del 04.09.2010, sono state eseguite in parte ma non completate, risultano allo stato di grezzo sia l’immobile 2 che l’immobile 3, quest’ultimo inoltre mostra delle forometrie differenti rispetto allo stato autorizzato.

## g) DIRITTI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati - Comune di Loreggia (PD)

- **Eg. 14 mapp. 1240 sub. 4. cat. D/7**
- **Eg. 14 mapp. 1240 sub. 3. cat. C/2**
- **Eg. 14 mapp. 1240 sub. 2. cat. C/2**
- **Eg. 14 mapp. 1382 sub 4. cat. A/3**

risultano in Proprietà dell'esecutato:

Nella proprietà è compreso il terreno da cui emergono i fabbricati sopradescritti.

La scrivente sottolinea che il sig. e sig.ra risultano sposati dal in regime di  
(vedi all.10 – estratto per riassunto degli atti di matrimonio)

Tuttavia si consideri che la proprietà dei beni oggetto di esecuzione è stata acquisita

- in parte antecedentemente al matrimonio con ATTO DICOMPRAVENDITA del notaio Giorgio Merone di Camposampiero del 08.04.1987 repertorio n.31639, TRASCRITTO a Padova il 16.04.1987 ai nn. R.G. 1025 e R.P. 7287
- in parte in data successiva al matrimonio con ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio Giorgio Merone di Camposampiero del 07.03.1996 repertorio n.87139, TRASCRITTO a Padova il 29.03.1996 ai nn. R.G. 7297 e R.P. 5316; nell'atto il sig. "dichiara che pur

essendo in regime di comunione legale col proprio coniuge sig.ra , il cespite col presente

acquistato deve intendersi escluso dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile. Il detto coniuge approva e conferma quanto sopra senza alcuna eccezione né riserva”.

*(vedi all.09 – atti di provenienza)*

#### **h) OPERE ABUSIVE**

**I beni oggetto di pignoramento**, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia rilasciata, così come sopra descritti, **risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, ad eccezione di:**

*(vedi all.07 – difformità edilizie rilevate)*

#### **con riferimento all'immobile 1 – fabbricato residenziale:**

rispetto alla Licenza Edilizia prot. n. 348, pratica n. 6/1976 rilasciata il 07.10.1976, volta al risanamento di una porzione del fabbricato residenziale:

- è stata variata la **distribuzione interna** sia al piano terra che al piano primo, in particolare al piano terra è stata spostata la porta di accesso alla cucina, rimossa la tramezza a definizione della centrale termica sottoscala, costruito un muro divisorio interno a definire un nuovo bagno e la centrale termica accessibile dall'esterno del fabbricato, inoltre è stato ampliato il corridoio d'ingresso con spostamento del muro previsto arretrato, a filo con la facciata sud del fabbricato; al piano primo le tramezze di definizione delle due camere risultano spostate rispetto allo stato autorizzato, inoltre il foro del solaio in corrispondenza della scala risulta di maggiori dimensioni – tali difformità risultano sanabili;

- sono presenti delle **varianti prospettiche** con spostamento, ampliamento e nuova apertura di alcune finestre e porte finestre sia lungo il fronte Nord che lungo il fronte Sud; è stata prolungata la tettoia a protezione dell'ingresso, per tutta la lunghezza del fronte sud; è stata spostata la canna fumaria del prospetto Nord – tali difformità risultano sanabili;
- è presente una **tettoia** per ricovero autovetture posta antistante alla residenza, lungo il confine con il mappale n. 347 – tale manufatto non risulta sanabile, sarà oggetto di demolizione;

La scrivente informa che il fabbricato si presenta in parte allo stato di grezzo.

#### con riferimento all'immobile 2 – annesso rustico:

rispetto alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n.10/D/184, l'immobile è stato edificato in conformità allo stato autorizzato, fatta eccezione per la costruzione di un pilastro portante al centro della struttura (modifica sanabile) e risulta ora allo stato di grezzo.

#### con riferimento all'immobile 3 – annesso rustico:

rispetto alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184, l'immobile è stato edificato in conformità allo stato autorizzato e risulta ora allo stato di grezzo, tuttavia sono state variate alcune forometrie esterne lungo i prospetti Nord, Est ed Ovest – tali modifiche risultano sanabili;

**con riferimento all'immobile 4 – annesso rustico:**

rispetto alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184, l'immobile è stato edificato in conformità allo stato autorizzato tuttavia le forometrie del fronte Nord del fabbricato esistente, non sono state tamponate – tale modifica risulta sanabile;

**con riferimento all'immobile 5 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

rispetto alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184, l'immobile è stato edificato in conformità allo stato autorizzato tuttavia:

- sono presenti alcune baracche edificate lungo il fronte Sud, in scarso stato di manutenzione – tali manufatti non sono sanabili, oggetto di demolizione;
- è stata posizionata una concimaia limitrofa al silo a trincea esistente lungo il fronte Nord del fabbricato – tali pertinenze sono oggetto di rimozione in quanto posizionate ad una distanza dal confine non idonea; (vedi N.T.A. del comune di Loreggia, art. 17.1.3e);
- il fabbricato autorizzato in qualità di ricovero attrezzi – fienile, è attualmente adibito a stalla, stante la vicinanza con le residenze tale destinazione d'uso non risulta ammissibile;
- è stata ampliata la concimaia/silos a trincea per ceroso dalla tettoia coperta autorizzata fino a quasi al confine di proprietà – tali pertinenze sono oggetto di rimozione in quanto posizionate ad una distanza dal confine non idonea; (vedi N.T.A. del comune di Loreggia, art. 17.1.3e, ).

**con riferimento all'immobile 6 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

rispetto alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184, l'immobile è stato edificato in conformità allo stato autorizzato tuttavia sono presenti delle lievi modifiche interne con ampliamento della sala macchine e spostamento di alcuni elementi strutturali, inoltre l'impianto fotovoltaico non è stato installato sulla copertura dell'immobile 6 ma su quella dell'immobile 5 – tali difformità risultano sanabili.

**Inoltre,**

con riferimento alla pratica Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot. n. 0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184, rilasciata dal comune di Loreggia, la scrivente sottolinea che le opere non risultavano completate alla data del sopralluogo e per la regolarizzazione urbanistico-edilizia sarà necessario provvedere, una volta completate le opere, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, a cura di un tecnico abilitato. Si informa che, secondo la vigente normativa, è necessario produrre tra i vari documenti, anche i certificati di conformità degli impianti, quindi si dovranno incaricare dei professionisti anche per un'eventuale, quanto probabile, adeguamento degli stessi.

Quindi,

**Per la regolarizzazione delle pratiche edilizie si dovrà procedere con:**

Presentazione di pratica in sanatoria per le modifiche relative all'immobile 1, distribuzione interna, aumento volumetrico (ingresso) e forometria, compresa sanzione comunale	€	4.000,00
Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità e fine lavori per immobile 1, compreso adeguamento degli impianti	€	10.000,00
Rimozione della tettoia posta antistante il fabbricato residenziale	€	2.000,00
Presentazione di pratica per varianti in corso d'opera eseguite nell'immobile 2, compresa sanzione comunale	€	1.500,00
Presentazione di pratica per varianti in corso d'opera eseguite nell'immobile 3, compresa sanzione comunale	€	1.500,00
Rimozione della concimaia/silos a trincea, limitrofa alla tettoia del fabbricato 5 e rimozione degli annessi posizionati lungo il fronte sud dell'immobile 5	€	5.000,00
Presentazione di pratica per varianti in corso d'opera eseguite nell'immobile 6, compresa sanzione comunale	€	4.000,00
Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità e fine lavori per immobile 2, 3, 4, 5, 6	€	4.000,00
Adeguamento degli impianti per immobile 4, 5, 6	€	8.000,00
totale ca.	€	<b>40.000,00</b>

**Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo :**

*circa € 40.000,00 (EuroQuarantaMila/00) esclusi oneri di legge*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

*(Il costo reale dei diritti sarà correttamente quantificato dal comune.)*

**La scrivente indica inoltre una quantificazione forfettaria dei lavori da eseguire**

**per il completamento degli immobili attualmente allo stato di grezzo:**

Completamento immobile 1 (due locali al grezzo, di cui un bagno al piano primo)	€	10.000,00
Completamento immobile 2 (intonaci, tinteggiature, serramenti, pavimentazione, impianti)	€	55.000,00
Completamento immobile 3 (intonaci, tinteggiature, serramenti, pavimentazione, impianti)	€	55.000,00
totale ca.	€	<b>120.000,00</b>

**Per il completamento delle opere si calcolano a corpo:**

*circa € 120.000,00 (EuroCentoVentiMila/00) esclusi oneri di legge*

[Digitare qui]



## REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

**I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano ad oggi regolarmente censiti.**

La scrivente precisa che ha provveduto alla regolarizzazione del censimento catastale del compendio:

*(vedi all.02 e all.03 – aggiornamenti catasto terreni e fabbricati)*

- con tipo frazionamento e tipo mappale – atto di aggiornamento protocollo n. PD0201751 del 05.12.2018 sono stati costituiti i terreni identificati al

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare**

- **C.T. - Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare**

- contestualmente con Variazione protocollo n. PD0223567 del 13.12.2018, frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso, sono stati variati gli identificativi al Catasto Fabbricati;

gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

### **COMUNE DI LOREGGIA (PD)**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00**

- **C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42.**

### **i) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei noti

prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento; si considera quindi il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;
- situazione giuridica, quali conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

si ritiene di poter esprimere i seguenti valori a base d'asta:

<b><u>SUPERFICI COMMERCIALI</u></b>			
<b>IMMOBILE 1 – fabbricato residenziale:</b>			
<b>(C.F.: Comune di Loreggia (PD) – fg. 14 mapp. 1382 sub. 4)</b>			
<b><u>Calcolo della superficie commerciale</u></b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Abitazione - P.T	Mq. 122,00	1,00	Mq. 122,00

Abitazione - P.1	Mq. 124,00	1,00	Mq. 124,00
Abitazione - P.2	Mq. 50,00	0,25	Mq. 12,50
Centrale Termica	Mq. 8,00	0,25	Mq. 2,00
<b>TOTALE</b>			<b>Mq. 260,50</b>
Superficie comune	c.a. 2%	<b>Totale sup. comm.</b>	<b>Mq. 265,71</b>

### **IMMOBILE 2 – annesso rustico:**

(C.F.: Comune di Loreggia (PD) – fg. 14 mapp. 1240 sub. 2)

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Annesso rustico - P.T	Mq. 175,00	1,00	Mq. 175,00
<b>TOTALE</b>			<b>Mq. 175,00</b>
Superficie comune	c.a. 2%	<b>Totale sup. comm.</b>	<b>Mq. 178,50</b>

### **IMMOBILE 3 – annesso rustico:**

(C.F.: Comune di Loreggia (PD) – fg. 14 mapp. 1240 sub. 3)

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Annesso rustico - P.T	Mq. 157,00	1,00	Mq. 157,00
Portico – P-T	Mq. 43,00	0,50	Mq. 21,50
<b>TOTALE</b>			<b>Mq. 178,50</b>
Superficie comune	c.a. 2%	<b>Totale sup. comm.</b>	<b>Mq. 182,07</b>

### **IMMOBILE 4 – annesso rustico:**

(C.F.: Comune di Loreggia (PD) – fg. 14 mapp. 1240 sub. 4 – scheda nr. 1)

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Annesso rustico - P.T	Mq. 520,00	1,00	Mq. 520,00
<b>TOTALE</b>			<b>Mq. 520,00</b>
Superficie comune	c.a. 2%	<b>Totale sup. comm.</b>	<b>Mq. 530,40</b>

**IMMOBILE 5 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

(C.F.: Comune di Loreggia (PD) – fg. 14 mapp. 1240 sub. 4 – scheda nr. 2)

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Annesso rustico - P.T	Mq. 411,00	1,00	Mq. 411,00
Concimaia - P.T	Mq. 446,00	0,25	Mq. 112,50
Tettoia e silo - P.T	Mq. 337,00	0,25	Mq. 84,25
<b>TOTALE</b>			<b>Mq. 606,75</b>
Superficie comune	c.a. 2%	<b>Totale sup. comm.</b>	<b>Mq. 618,89</b>

**IMMOBILE 6 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

(C.F.: Comune di Loreggia (PD) – fg. 14 mapp. 1240 sub. 4 – scheda nr. 3)

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Annesso rustico - P.T	Mq. 2.925,00	1,00	Mq. 2.925,00
<b>TOTALE</b>			<b>Mq. 2.925,00</b>
Superficie comune	c.a. 2%	<b>Totale sup. comm.</b>	<b>Mq. 2.983,50</b>

**VALUTAZIONI****IMMOBILE 1 – fabbricato residenziale:**

**Totale sup. comm. Mq. 265,71**

- Valore unitario medio comm.le. €/mq. **800,00**

Mq. 265,71 x €/mq. 800,00 = **€ 212.568,00**

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto (18%) - **€ 38.262,24**

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà 42 anni (0,715) - **€ 60.581,88**

**IMMOBILE 2 – annesso rustico:**

**Totale sup. comm. Mq. 178,50**

---

- Valore unitario medio comm.le. €/mq. **500,00**

Mq. 178,50 x €/mq. 500,00 = **€. 89.250,00**

---

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

---

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto (0%)

---

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà 8 anni (0,92) **- € 7.140,00**

---

**IMMOBILE 3 – annesso rustico:**

---

**Totale sup. comm. Mq. 182,07**

---

- Valore unitario medio comm.le. €/mq. **500,00**

Mq. 182,07 x €/mq. 500,00 = **€. 91.035,00**

---

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

---

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto (0%)

---

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà 8 anni (0,92) **- € 7.282,80**

---

**IMMOBILE 4 – annesso rustico:**

---

**Totale sup. comm. Mq. 530,40**

---

- Valore unitario medio comm.le. €/mq. **400,00**

Mq. 530,40 x €/mq. 400,00 = **€. 212.160,00**

---

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

---

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto (15%) **- € 31.824,00**

---

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà 8 anni (0,92) **- € 16.972,80**

---

**IMMOBILE 5 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

---

**Totale sup. comm. Mq. 618,89**

---

- Valore unitario medio comm.le. €/mq. **350,00**

Mq. 618,89 x €/mq. 350,00 = **€. 216.609,75**

---

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

---

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto (18%) **- € 38.989,76**

---

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà 18 anni (0,82) **- € 38.989,76**

---

**IMMOBILE 6 – annesso rustico e pertinenze limitrofe:**

---

---

---

**Totale sup. comm. Mq. 2.983,50**

---

- Valore unitario medio comm.le. **€/mq. 350,00**

Mq. 2.983,50 x €/mq. 350,00 = **€. 1.044.225,00**

---

---

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

---

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto (18%) - **€ 187.960,50**

---

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà 18 anni (0,835) - **€ 172.297,13**

---

---

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO DELL'IMMOBILE** **€. 1.265.546,00**

---

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima degli immobili:**

---

Svalutazione per vizi rilevati in sede di sopralluogo (5%) - **€ 63.277,34**

---

Svalutazione per locazione in atto - **€ 0,00**

---

Spese tecniche per il completamento delle opere mancanti (punto 3 h) - **€ 40.000,00**

---

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h) - **€ 120.000,00**

---

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h) - **€ 0,00**

---

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO DELL'IMMOBILE**

C.F. Fg. 14 mapp. 1382 **sub. 4**

C.F. Fg. 14 mapp. 1240 **sub. 2**

C.F. Fg. 14 mapp. 1240 **sub. 3**

C.F. Fg. 14 mapp. 1240 **sub. 4** **€ 1.042.269,55**

---

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO DELL'IMMOBILE in Padova (PD)**

**C.F. Fg. 14 mapp. 1382 sub. 4**

**C.F. Fg. 14 mapp. 1240 sub. 2**

**C.F. Fg. 14 mapp. 1240 sub. 3**

**C.F. Fg. 14 mapp. 1240 sub. 4**

**Arr. € 1.040.000,00**

**(EuroUnMilioneQuarantaMila/00)**

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, non ritiene opportuno allegare il Certificato di Destinazione urbanistica, tuttavia, qualora l'Ill.mo G. Es lo ritenesse necessario, la sottoscritta provvederà all'immediata presentazione.

La scrivente, allega le Visure Catastali aggiornate.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente informa che attualmente **l'immobile 1, residenziale**, presenta riscaldamento autonomo, funzionante solo in porzione dell'unità, e un caminetto. L'unità non presenta alcun A.P.E. redatto e dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreggia, vista l'epoca di costruzione dell'immobile, si suppone che non sia presente l'isolamento, ad eccezione di una probabile presenza dell'intercapedine d'aria tra le pareti esterne.

Si presume che la classe energetica dell'immobile sia G.

**L'immobile 2 e l'immobile 3** risultano *attualmente allo stato grezzo*, non presentano isolamento alle pareti, si suppone sia isolata la copertura; il solaio inclinato ospita inoltre i pannelli fotovoltaici. Si presume la classe energetica dell'immobile sia G.

**L'immobile 4, l'immobile 5 e l'immobile 6** non presentano impianti né isolamenti, Si presume la classe energetica dell'immobile sia G.

Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

\* \* \*

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) Inquadramento immobili componenti il compendio immobiliare;
- 2) Tipo frazionamento e mappale – atto di aggiornamento protocollo n. PD0201751 del 05.12.2018
- 3) Variazione del 13.12.2018 protocollo n. PD 0223567 in atti dal 14.12.2018 – frazionamento e fusione con cambio di destinazione d’uso (n. 121296.1/2018)
- 4) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale: C.T. Comune di Loreggia Fg. 14 part. 1240, part. 1382;
- 5) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica: C.F. Comune di Loreggia Fg.14 part.1382 sub. 4; part. 1240, sub. 2, 3, 4;
- 6) Licenza Edilizia n. 6/1976 prot. n. 348 del 07.10.1976 (immobile 1); D.I.A. ai sensi del d.p.r. 06.06.2001 n. 380 e l.r. n. 14/09 prot. 0008534 del 04.09.2018 (immobile 2, 3, 4, 5, 6);
- 7) Difformità edilizie rilevate;
- 8) Estratto del Piano degli interventi e delle NTA;
- 9) Atti di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 10) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 11) Contratto di locazione;
- 12) Documentazione fotografica.

*Monselice, lì 19.12.2018*

Il CTU

*Arch. Teresa Carturan*





