

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: DOVALUE SPA mandataria di ORTLES 21 SRL  
(Avvocato [REDACTED])

contro: [REDACTED]  
(Avvocato [REDACTED])

**N° Gen. Rep. 19/2023**

**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-12-2023 ore 10:15**

**- Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI**

**- Custode Giudiziario: I.V.G. sede di Rovigo**

**- Ubicazione Immobili: comune di Pernumia (PD) – Via Palù Superiore n. 22 e 22/A**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

**Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello**  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. 0189\_VI;**  
**ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI**  
**REV-IT/CNGeGL/2021/35**

**Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B**  
**Partita IVA: 00575510292**  
**Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro (RO)**  
**Telefono: 0426 631211**  
**Fax: 0426 631211**  
**Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com**  
**Pec: roberto.tortello@geopec.it**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020

#### Lotto: unico

##### Corpo: A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 3, particella 761, indirizzo Via Palù Superiore n. 22/A, piano terra, comune Pernumia (PD), categoria C/1, classe 3, consistenza mq 151, rendita € 2.066,60

##### Corpo: B

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 762, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 410, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 2,54,

##### Corpo: C

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 763, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2200, reddito dominicale: € 19,57, reddito agrario: € 13,63,

##### Corpo: D

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 260, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 794, reddito dominicale: € 5,72, reddito agrario: € 4,10,

##### Corpo: E

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 400, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 303

##### Corpo: F

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 104, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 307, reddito dominicale: € 1,56, reddito agrario: € 1,19,

##### Corpo: G

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 128, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1179, reddito dominicale: € 10,49, reddito agrario: € 7,31,

##### Corpo: H

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

██ - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 129, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 70







**Corpo:** ZF

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 267, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 372, reddito dominicale: € 3,31, reddito agrario: € 2,31,

**Corpo:** ZG

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 126, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 5148, reddito dominicale: € 45,78, reddito agrario: € 31,90,

**Corpo:** ZH

**Categoria:** Terreno agricolo [T]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD) foglio 3, particella 548, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale mq 240, reddito dominicale: € 1,85, reddito agrario: € 1,24,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020

**Lotto:** unico

**Corpo:** A - B-C- D-F-G-I-L-M-N-O-P-Q-R- S-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH

**Identificativo corpo:** A

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore n. 22/A**

**Identificativi corpi:** B-C- D-F-G-I-L-M-N-O-P-Q-R- S-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH

**Terreni agricoli [T] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

**Immobili occupati da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 04/02/2022 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza annuale, registrato a Padova (PD) il 12/02/2022 - protocollo n. 220212063157671 - 000001 - al n. 000261 - Serie 3T  
Tipologia contratto: durata anni 15, scadenza 10/11/2036

**Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.**

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Note: Tutti i terreni agricoli ed il fabbricato ad uso negozio (Catasto fabbricati foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761), ad eccezione dei 4 fabbricati rurali (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle n. 400 - 129 - 262 - 263), ricadenti nella presente procedura esecutiva risultano concesso in affitto con contratto di affitto di fondo rustico (Legge 3 maggio 1982 n. 203 - art 45) a** [REDACTED]

[REDACTED] con un contratto d'affitto avente decorrenza dal 04/02/2022 e scadenza il 10/11/2036 (durata anni 15) - canone di locazione annuo di € 1.200,00, registrato all'Ufficio Delle Entrate di Padova (PD) in data 12/02/2022 - protocollo n. 220212063157671 - 000001 - al n. 000261 - serie 3T.

**Contratto di affitto da ritenersi VILE ai sensi dell'art. 2923 - comma 3 del C.C.**



**Corpo: E – H – T- U**

**Identificativi corpi: E – H – T- U**

**Fabbricati rurali [R] siti in Pernumia (PD)- Via Palù Superiore n. 22**

**Immobili occupati da** [REDACTED]

**Note:** Immobili attualmente occupati da [REDACTED] ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020

**Lotto: unico**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: B – C – D – E – F – G**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: H**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: I – L – M – N – O – P – Q – R – S**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: T**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: U – V – Z – ZA – ZB – ZC – ZD – ZE – ZF – ZG – ZH**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020

**Lotto: unico**

**Corpo: A – B – C – D – E – F – G – H – I – L – M – N – O – P – Q – R – S – T – U – V – Z – ZA – ZB – ZC – ZD – ZE – ZF – ZG – ZH**

**Creditori Iscritti:** DOVALUE SPA mandataria di ORTLES 21 SRL, Agenzia delle Entrate di Roma

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020

**Lotto: unico**

**Corpo: A – B – C – D – E – F – G – H – I – L – M – N – O – P – Q – R – S – T – U – V – Z – ZA – ZB – ZC – ZD – ZE – ZF – ZG – ZH**

**Comproprietari: Nessuno**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020

**Lotto: unico**

**Corpo: A – B – C – D – E – F – G – H – I – L – M – N – O – P – Q – R – S – T – U – V – Z – ZA – ZB – ZC – ZD – ZE – ZF – ZG – ZH**

**Misure Penali: Dato non conosciuto**



**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020**Lotto: unico****Corpo:** A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U - V - Z - ZA - ZB - ZC - ZD - ZE - ZF - ZG - ZH**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Palù Superiore n. 22 - 22/A - Pernumia (PD) - 35020**Lotto: unico****Valore complessivo del lotto di vendita affittato: € 170.000,00****Valore complessivo del lotto di vendita libero : € 188.000,00****QUESITO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : **ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali.
  - a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.
  - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
  - c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
  - d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa,



provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

**2 . REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura**

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistiche - edilizie
- Difformità Catastali

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il



perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3. ALLEGHI** il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

**4. DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

**5. INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

**6. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

**7. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

**8. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

**9. FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

**10.** Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.



### **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 19 / 2023**

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Pernumia (PD)**  
Località/Frazione  
Via Palù Superiore n. 22 - 22/A

**Lotto: unico**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Si evidenzia che la documentazione catastale è stata aggiornata dal sottoscritto perito estimatore su autorizzazione del legale del creditore precedente, in quanto erano presenti errori precedenti di volturazione catastale e non era stata aggiornata la banca dati a seguito della riunione di usufrutto [REDACTED] (deceduta)

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Palù Superiore n. 22/A**

Note: Negozio al piano terra (identificato al catasto fabbricati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761), composto da: Porticato esterno - Sala degustazione - corridoio - n. 2 disimpegni - n. 3 w.c. - spogliatoio - dispensa - centrale termica - zona preparazione.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 3, particella 761, indirizzo Via Palù Superiore n. 22/A, piano terra, comune Pernumia (PD), categoria C/1, classe 3, consistenza mq 151, rendita € 2.066,60

Derivante da: Correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetria n. PD0391154/2009 - classamento e rendita validi.

Confini: A Nord: particella 762 - a Est: particella 763 - a Sud: particella 155 - a Ovest: particella 512. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 761, risulta censita E.U. di mq 1772.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Non conforme per la presenza di una tettoia in legno di dimensioni ml 3,00 x ml 6,00 edificata in aderenza al fabbricato sul lato Sud/est, abusivamente realizzata. Opera non sanabile e per la quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.



**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 762 di mq 410)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 762, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 410, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 2,54  
Derivante da: Tipo mappale del 08/11/2007 - Pratica PD0387697 IN ATTI DAL 08/11/2007 n. 387697 .1/2007)

Confini: A Nord: particella 128 - 259 - 260 - a Est: particella 763 - a Sud: particella 155 - a Ovest: particella 763. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 763 di mq 2200)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 763, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2200, reddito dominicale: € 19,57, reddito agrario: € 13,63

Derivante da: Tipo mappale del 08/11/2007 - Pratica PD0387697 IN ATTI DAL 08/11/2007 n. 387697 .1/2007)

Confini: A Nord: particella 562 - a Est: particella 266 - a Sud: particella 155 e 836 - a Ovest: particella 761 e 762. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme



**Identificativo corpo: D.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 260 di mq 794)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 260, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 794, reddito dominicale: € 5,72, reddito agrario: € 4,10

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 400 e 263- a Est: particella 562 - a Sud: particella 762 e 763 - a Ovest: particella 259. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: E.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A**

Note: Fabbricato rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione in parte già crollato (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 400 di mq 303 - fabbricato rurale).

N.B. a causa delle evidenti condizioni di precarietà statica dell'immobile, non è stato possibile accedere all'interno dei locali.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 400, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 303

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 548 a Est: particella 563 - a Sud: particella 260 - a Ovest: particella 263. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme in quanto edificato in difformità



dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la ristrutturazione completa dei quattro fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262 - 263 - 400, mentre attualmente sono state ristrutturate solamente i due fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262, per cui necessita di rilascio Permesso di Costruire a Sanatoria.

**Identificativo corpo: F.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 104 di mq 307)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 104, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 307, reddito dominicale: € 1,56, reddito agrario: € 1,19

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 233 - a Est: particella 198 - a Sud: particella 126 - a Ovest: particella 102 - 197. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: G.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 128 di mq 1179)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 128, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1179, reddito dominicale: € 10,49, reddito agrario: € 7,31

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.



Confini: A Nord: particella 850 - a Est: particella 259 - a Sud: particella 512- a Ovest: particella 390 - 271. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Non conforme per la presenza sul terreno di un locale in legno adibito a deposito attrezzi di dimensioni ml 4,20 x ml 11,00. Locale abusivamente realizzato per il quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

**Identificativo corpo: H.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22**

Note: Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 129 di mq 70 - fabbricato rurale). Unità immobiliare che assieme all'unità immobiliare identificata al catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 262 di mq 40 - fabbricato rurale, risulta adibita ad abitazione dell'esecutato, ed è composta al piano terra da: Ingresso - cucina/pranzo - bagno - ripostiglio - scala interna, ed al piano primo da: corridoio - n. 2 vani letto - disimpegno - terrazzo esterno.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 129, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 70

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 850 a Est: particella 262 - a Sud: particella 263 - 259 - a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme in quanto edificato in difformità dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la ristrutturazione completa dei quattro fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262 - 263 - 400, mentre attualmente sono state ristrutturate solamente i due fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262, per cui necessita di rilascio Permesso di Costruire a Sanatoria.

**Identificativo corpo: I.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 198 di mq 2319)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 198, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2319, reddito dominicale: € 20,62, reddito agrario: € 14,37

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 270 - a Est: particella 511- a Sud: particella 126- a Ovest: particella 104. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: L.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 233 - porzione AA di mq 1300)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 233 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 1300, reddito dominicale: € 6,61, reddito agrario: € 5,04

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 234 - a Est: particella 271- a Sud: particella 198 e 270- a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: M.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 233 - porzione AB di mq 206)

**Quota e tipologia del diritto**



1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 233 - porzione AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 203, reddito dominicale: € 1,83, reddito agrario: € 1,28

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 234 - a Est: particella 271- a Sud: particella 198 e 270- a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: N.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 234 - porzione AA di mq 600)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 234 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 600, reddito dominicale: € 3,05, reddito agrario: € 2,32

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 235 - a Est: particella 271- a Sud: particella 233 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: O.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 234 - porzione AB di mq 672)



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 234 - porzione AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 672, reddito dominicale: € 5,98, reddito agrario: € 4,16

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 235 - a Est: particella 271- a Sud: particella 233 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: P.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 235 di mq 1947)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 235, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1947, reddito dominicale: € 17,32, reddito agrario: € 12,07

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 236 e 849 - a Est: particella 271- a Sud: particella 234 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: Q.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 236 di mq 1587)



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 236, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1587, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 9,84

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 621- a Est: particella 849 a Sud: particella 235 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: R.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 259 - porzione AA di mq 600)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 259 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 600, reddito dominicale: € 3,05, reddito agrario: € 2,32

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 263 - a Est: particella 260- a Sud: particella 762 a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: S.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 259 - porzione AB di mq 77)



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 259 - porzione AB, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 77, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,48

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 263 - a Est: particella 260- a Sud: particella 762 a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: T.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A**

Note: Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 262 di mq 40 - fabbricato rurale) Unità immobiliare che assieme all'unità immobiliare identificata al catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 129 di mq 70 - fabbricato rurale, risulta adibita ad abitazione dell'esecutato , ed è composta al piano terra da: Ingresso - cucina/pranzo - bagno - ripostiglio - scala interna, ed al piano primo da: corridoio - n. 2 vani letto - disimpegno - terrazzo esterno.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 262, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 40

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 548 a Est: particella 263 - a Sud: particella 263 - a Ovest: particella 129. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme in quanto edificato in difformità dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la ristrutturazione completa dei quattro fabbricati



rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262 - 263 - 400, mentre attualmente sono state ristrutturatae solamente i due fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262, per cui necessita di rilascio Permesso di Costruire a Sanatoria.

**Identificativo corpo: U.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A**

Note: Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione in parte già crollato Ca-tasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 263 di mq 141 - fabbricato rurale).

N.B. a causa delle evidenti condizioni di precarietà statica dell'immobile, non è stato possibile ac-cedere all'interno dei locali.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Di-  
ritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 263, qualità  
Fabbricato rurale, superficie catastale mq 141

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttua-  
rio del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in  
atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 548 a Est: particella 400 - a Sud: particella 229 e 260 - a Ovest:  
particella 262. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignora-  
mento immobiliare trascritto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di  
Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme in quanto edificato in difformità  
dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la ristrutturazione completa dei quattro fabbricati  
rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262 - 263 - 400, mentre attualmente sono state ristruttu-  
rate solamente i due fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262, per cui necessita di  
rilascio Permesso di Costruire a Sanatoria.

**Identificativo corpo: V.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 270  
- porzione AA di mq 1000)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Di-



ritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 270 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 1000, reddito dominicale: € 5,08, reddito agrario: € 3,87

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 233 e 271 - a Est: particella 511- a Sud: particella 198 a Ovest: particella 198. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: Z.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 270 - porzione AB di mq 90)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 270 - porzione AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 90, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,56

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 233 e 271 - a Est: particella 511- a Sud: particella 198 a Ovest: particella 198. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: ZA.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 271 di mq 2758)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 271, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2758, reddito dominicale: € 24,53, reddito agrario: € 17,09

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 849 - a Est: particella 128 e 390- a Sud: particella 270 a Ovest: particella 233 - 234 - 235 Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: ZB.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 390 di mq 871)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 390, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 871, reddito dominicale: € 7,75, reddito agrario: € 5,40

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 271 - a Est: particella 128- a Sud: particella 511 a Ovest: particella 270. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: ZC.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 511 di mq 1758)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 511, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1758, reddito dominicale: € 15,63, reddito agrario: € 10,90

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 390 - a Est: particella 512- a Sud: particella 126 a Ovest: particella 198 e 270. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: ZD.**

**agricolo sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 512 di mq 452)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 512, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 452, reddito dominicale: € € 4,02, reddito agrario: € € 2,80

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del [REDACTED] - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 128 - a Est: particella 761- a Sud: particella 155 a Ovest: particella 511. Salvo più precisi e attuali.

Note: N.B. Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: ZE.**

**agricolo sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 266 di mq 2240)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 266, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2240, reddito dominicale: € 19,52, reddito agrario: € 13,88

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 345 - a Est: particella 267- a Sud: particella 155 e 836 a Ovest: particella 763. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: ZF.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 267 di mq 372)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 267, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 372, reddito dominicale: € 3,31, reddito agrario: € 2,31

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 345 - a Est: particella 160- a Sud: particella 836 a Ovest: particella 266. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**Identificativo corpo: ZG.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 126 di mq 5148)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 126, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 5148, reddito dominicale: € 45,78, reddito agrario: € 31,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 102 - a Est: particella 511 - a Sud: particella 125 - a Ovest: particella 761 e 762. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Non conforme per la presenza sul lotto dei seguenti abusi edilizi non sanabili per i quali è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, e precisamente:

**a)** - Locale ad uso stalla / ricovero attrezzi di dimensioni ml 9,50 x ml 32,00 avente struttura portante in legno, copertura da orditura in ferro e teli in pvc, pavimentazione in getto di cls;

**b)** - Locale porcilaia in via di esecuzione (solo muratura di tamponamento in blocchi di cemento ma senza copertura) di dimensioni ml 7,00 x ml 6,00:

**Inoltre**, vi è la presenza di ammassi di rifiuti di varia natura (legno - plastica- pietrame- ect. - ect.) per cui l'area va bonificata con allontanamento in discariche autorizzate di tali materiali.

**Identificativo corpo: ZH.**

**Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore**

Note: Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 548 i mq 240)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 548, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale mq 240, reddito dominicale: € 1,85, reddito agrario: € 1,24

Derivante da: Frazionamento del 18/10/1996 in atti dal 18/10/1996 (n. 2625. 1/1996)

Confini: A Nord: particella 850 - a Est: particella 563- a Sud: particella 129 - 262 - 263 - 400 - a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Compendio immobiliare adibito ad attività agricola composto da 4 fabbricati rurali, parte in cattivo stato di manutenzione e conservazione e parte in pessimo stato di manutenzione e conservazione,(identificati al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle: 400 fabbricato rurale di mq 303 - 129 fabbricato rurale di mq 70 - 262 fabbricato rurale di mq 40 - 263 fabbricato rurale di mq 141), con annesso locale negozio al servizio dell'azienda agricola, (identificato al catasto



terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761 - ente urbano di mq 1772, ed al catasto fabbricati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761- cat. C/1 - cl 3 - consistenza mq 151 - r.c. € 2.066,00 - P.T.), e vari appezzamenti di terreni agricoli (identificati al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle: n. 762 di mq 410 - n. 763 di mq 2200 - n. 260 di mq 794 - n. 104 di mq 307 - n. 128 di mq 1170 - n. 198 di mq 2319 - n. 233 di mq 1506 - n. 234 di mq 1272 - n. 235 di mq 1947 - n. 236 di mq 1587 - n. 259 di mq 677 - n. 270 di mq 1090 - n. 271 di mq 2758 - n. 390 di mq 871 - n. 511 di mq 1758 - n. 512 di mq 452 - n. 266 di mq 2240 - n. 267 di mq 772 - n. 126 di mq 5148 - n. 548 di mq 548), **per una superficie complessiva di Ha 2.96.81.**

**N. B. Tutti i terreni agricoli** (identificati al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle: n. 762 di mq 410 - n. 763 di mq 2200 - n. 260 di mq 794 - n. 104 di mq 307 - n. 128 di mq 1170 - n. 198 di mq 2319 - n. 233 di mq 1506 - n. 234 di mq 1272 - n. 235 di mq 1947 - n. 236 di mq 1587 - n. 259 di mq 677 - n. 270 di mq 1090 - n. 271 di mq 2758 - n. 390 di mq 871 - n. 511 di mq 1758 - n. 512 di mq 452 - n. 266 di mq 2240 - n. 267 di mq 772 - n. 126 di mq 5148 - n. 548 di mq 548), il locale negozio al servizio dell'azienda agricola, (identificato al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761 - ente urbano di mq 1772, ed al catasto fabbricati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761- cat. C/1 - cl 3 - consistenza mq 151 - r.c. € 2.066,00 - P.T.), ed i terreni non ricadenti nella presente procedura esecutiva (identificati al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella n. 849 di mq 2737 - n. 850 di mq 2121 - n. 674 di mq 121), risultano concessi in affitto con contratto di affitto di fondo rustico (Legge 3 maggio 1982 n. 203 - art 45) a

con un contratto d'affitto avente decorrenza dal 04/02/2022 e scadenza il 10/11/2036 (durata anni 15) - canone di locazione annuo di € 1.2000,00, registrato all'Ufficio Delle Entrate di Padova (PD) in data 12/02/2022 - protocollo n. 220212063157671 - 000001 - al n. 000261 - serie 3T.

**Titolo opponibile alla procedura, essendo antecedente al pignoramento immobiliare trascritto in data 20/02/2023, ma con canone annuo da ritenersi VILE ai sensi dell'art. 2923 - comma 3 del codice civile,** in quanto da conteggi eseguiti dal sottoscritto perito estimatore il canone di locazione da ritenersi congruo e coerente agli attuali prezzi di locazione di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche esistenti in comune di Pernumia (PD), risultano i seguenti:

- Superficie complessiva terreni agricoli in locazione = Ha 2.91.27 x € 200,00/Ha = € 582,54/ canone annuo;
- Superficie commerciale locale negozio in locazione = mq 151 x € 2,00/mq/ mesi 12 = € 3.624,00/ canone annuo;

**Sommano complessivamente canone annuo da ritenersi congruo e coerente = € 4.206,54**

**Terreni Agricoli classificati dal vigente strumento urbanistico del comune di Pernumia (PD)**, in base al C.D.U. allegato e rilasciato al sottoscritto perito estimatore dal comune di Pernumia (PD) in data 12/10/2023 - Prot. n. 8893 - C.D. U. n. 22/2023., in:

**a)** - Zona Agricola - ZTO "E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza" per le particelle di cui al Foglio 3 di Pernumia (PD)- particelle: 104 - 198 - 270 - 233 - 234 - 235 - 236 - 511 - 512 - 271 - 390 - 761 - 762 - 763 - 259 - 260 - 128 - 129 - 263 - 400 - 548 - 849 - 126;

**b)** - Zona Agricola - ZTO "E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza" Aree o fasce di rispetto e tutela - "Fascia di Rispetto Fluviale", per le particelle di cui al : Foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle n. 266 - 267 - 674 - 850

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Buone), Scuole (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Banche (Buone), Farmacia (Buone)



**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Comune di Monselice.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus Km 0,9

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore n. 22/A**

**Identificativi corpi: B-C- D-F-G-I-L-M-N-O-P-Q-R- S-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH**

**Terreni agricoli [T] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

**Immobili occupati da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 04/02/2022 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza annuale, registrato a Padova (PD) il 12/02/2022 - protocollo n. 220212063157671 - 000001 - al n. 000261 – Serie 3T  
Tipologia contratto: durata anni 15, scadenza 10/11/2036

**Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.**

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Note: Tutti i terreni agricoli ed il fabbricato ad uso negozio (Catasto fabbricati foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761), ad eccezione dei 4 fabbricati rurali (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle n. 400 - 129 - 262 - 263),** ricadenti nella presente procedura esecutiva risultano concesso in affitto con contratto di affitto di fondo rustico (Legge 3 maggio 1982 n. 203 - art 45) a [REDACTED]

[REDACTED] con un contratto d'affitto avente decorrenza dal 04/02/2022 e scadenza il 10/11/2036 (durata anni 15) - canone di locazione annuo di € 1.2000,00, registrato all'Ufficio Delle Entrate di Padova (PD) in data 12/02/2022 - protocollo n. 220212063157671 - 000001 - al n. 000261 - serie 3T.

**Contratto di affitto da ritenersi VILE ai sensi dell'art. 2923 - comma 3 del C.C.**

**Identificativi corpi: E – H – T- U**

**Fabbricati rurali [R] siti in Pernumia (PD)- Via Palù Superiore n. 22**

**Immobili occupati da** [REDACTED]

**Note:** Immobili attualmente occupati da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:Nessuna*

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:Nessuna*

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*



**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Costituzione Vincolo di destinazione d'uso agricolo;  
A rogito di Notaio Marcolini Giuseppe di Montegrotto Terme (PD) in data 21/11/2005 Repertorio n. 12848;  
Iscritto/trascritto a Padova (PD) in data 14/12/2005 ai nn. **59643/31873**;  
Costituzione Vincolo di destinazione d'uso agricolo per la costruzione di due fabbricati ad uso annesso rustico da erigersi uno su mappali 128 e 259 e l'altro su mappale n. 156, che vincola a favore del Comune di Pernumia (PD) i terreni censiti al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia PD) - particelle: n. 128 di mq 1179 - n. 259 di mq 677.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - G - R - S**

- Descrizione onere: Costituzione Vincolo di destinazione d'uso agricolo;  
A rogito di Notaio Marcolini Giuseppe di Montegrotto Terme (PD) in data 21/11/2005 Repertorio n. 12848; Iscritto/trascritto a Padova (PD) in data 14/12/2005 ai nn. **59644/31874**;  
Costituzione Vincolo di destinazione d'uso agricolo per la costruzione di due fabbricati ad uso annesso rustico da erigersi uno su mappali 128 e 259 e l'altro su mappale n. 156, che vincola a favore del Comune di Pernumia (PD), il terreno censiti al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia PD) - particelle: n. 156 di mq 2121 .  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - G - R - S**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di DOVALUE SPA mandataria di ORTLES 21 SRL contro [REDACTED]  
Derivante da: Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ;  
A rogito di Notaio Elena Bressan di Conselve (PD) in data 03/02/2009 – Repertorio n. 20127/9605;  
Iscritto/trascritto a Padova (PD) in data 12/02/2009 ai nn. 5235/1021 ;  
**Note:** Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare Friuladria - sede Pordenone (PN), che colpisce tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH**

- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione attiva** a favore di Agenzia delle Entrate di Roma contro [REDACTED]  
Derivante da: Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione;  
Importo ipoteca: € 195.987,76; Importo capitale: € 97.993,88 ;  
A rogito di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma in data 29/05/2018 – repertorio n. 2068/7718;  
Iscritto/trascritto a Padova (PD) in data 31/05/2018 ai nn. 20892/3607 ;  
**Note:** Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione a favore di Agenzia delle Entrate di Roma, che colpisce tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva + i terreni identificati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle n. 849 - 850 - 674 , ma non oggetto della presente procedura esecutiva.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH**



#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di DOVALUE SPA mandataria di ORTLES 21 SRL contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;  
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/01/2023 – Reperorio n. 186  
iscritto/trascritto a Padova (PD) in data 20/02/2023 ai nn. 5871/4147;

**Note:** Pignoramento immobiliare trascritto che colpisce tutti gli immobili ricadenti  
nella presente procedura esecutiva.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z-ZA-ZB-  
ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH**

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna*

**4.3 Misure Penali : Dato non conosciuto**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore n. 22/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativi corpi: B-C- D-F-G-I-L-M-N-O-P-Q-R- S-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH**

**Terreni agricoli [T] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**



**Identificativi corpi: E – H – T- U**

**Fabbricati rurali [R] siti in Pernumia (PD)- Via Palù Superiore n. 22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI unità immobiliari part. 129 - 292

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietario per 1/1 proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio di Sante di Monselice (PD), in data 17/02/1998 – repertorio n. 58284; trascritto a Padova (PD) in data 10/03/1998, ai nn. 6126/4501.

**Note:** Atto di compravendita con il quale [REDACTED] acquista i terreni censiti al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle. n 126 - 156 - 265 - 266 - 267, da cui ora derivano le particelle n. 761 - 762 - 763

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – ZE – ZF – ZG (particelle: 761 - 762 – 763 – 266 – 267 - 126)**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietario per 1/1 proprietario ante ventennio ad oggi .

In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Giorgio di Sante di Monselice (PD), in data 26/03/1996 – reperorio n. 51930; trascritto a Padova (PD) in data 26/04/1996, ai nn. 9487/6926.

**Note:** Atto di Permuta con il quale [REDACTED] acquista i terreni censiti al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle. n 400 - e 260.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D – E (particelle: 400 - 260)**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietario per 1/1 proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Federico Magliulo di Conselve (PD), in data 24/02/1995 – repertorio n. 15933; trascritto a Padova (PD) in data 01/03/1995, ai nn. 5511/3580.

**Note:** Atto di compravendita con il quale [REDACTED] acquista la rimanente quota di piena proprietà di 5/6 dei terreni censiti al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle. n 262 - 263 - 129 - 104 - 511 - 512 - 128 - 198 - 233 - 234 - 235 - 236 - 259 - 270- 271 - 390

**Dati precedenti relativi ai corpi: F -G -H- I- L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z--ZA-ZB-ZC-ZD (particelle: 262 - 263 - 129 - 104 - 511 - 512 - 128 - 198 - 233 - 234 - 235 - 236 - 259 - 270- 271 - 390)**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietario per 1/1 proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mele di Monselice (PD), in data 10/10/1997 – repertorio n. 78554; trascritto a Padova (PD) in data 04/11/1997, ai nn. 30442/21162.

**Note:** Atto di compravendita del terreno identificato al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 548 di mq 240

**Dati precedenti relativi ai corpi: ZH (particella n 548)**



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Via Palù Superiore n. 22/A**

**Numero pratica: PE n 2/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.d.C. n.08/2005, e n. 06/2007 del 13/07/2007 per la costruzione di due annessi rustici

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 456

Rilascio in data al n. di prot. 6894

NOTE: Permesso di costruire n. 02/2009 del 02/11/2009 per variante in corso d'opera al P.d.C. n. 08/2005 del 15/03/2005, e n. 06/2007 del 13/07/2007, per la costruzione di due annessi rustici.

**N. B.)** - Opere eseguite solo parzialmente in quanto è stato realizzato solamente il locale negozio identificato al catasto fabbricati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761 - cat. C/1, mentre non è mai stato realizzato l'altro annesso rustico da adibirsi a ricovero attrezzi e stalla per ricovero animali domestici.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - F - G - I - L - M - N - O - P - Q - R - S - V - Z - ZA - ZB - ZC - ZD - ZE - ZF - ZG - ZH**

**Fabbricato rurale [R]** sito in **Via Palù Superiore n. 22**

**Numero pratica: DIA 2004 /337**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di porzione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/12/2004 al n. di prot. 8012

Rilascio in data 24/12/2004 al n. di prot. 8012

NOTE: DIA 2004 /337 del 24/12/2004

**N. B.)** - Intervento edilizio eseguito solo parzialmente sulle unità immobiliari identificate con le particelle 129 e 262

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - H - T - U**

**Fabbricato rurale [R]** sito in **Via Palù Superiore n. 22**

**Numero pratica: PE n. 20/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 6734

La pratica non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** PE n. 20/2007 N. B. - Permesso di costruire mai rilasciato

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - H - T - U**

**Fabbricato rurale [R]** sito in **Via Palù Superiore n. 22**

**Numero pratica: P.E. n. 96/054**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione in zona rurale ai sensi art 3 L.R. 24/85

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/1996 al n. di prot. 3089



Rilascio in data 05/07/1996 al n. di prot. 3999

**NOTE:** Concessione edilizia n. 96/054 del 05/07/1996 per la ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione in zona rurale ai sensi art 3 L.R. 24/85. N. B. intervento edilizio eseguito solo parzialmente sulle unità immobiliari identificate con le particelle 129 e 262

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - H - T - U**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22**

**Numero pratica: PC n. 2013/19**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione e ricostruzione con ampliamento di fabbricato residenziale previa trasposizione del volume

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/2013 al n. di prot. 0005171

La pratica non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** Richiesta di rinnovo permesso di costruire n. 2013/19, per la demolizione e ricostruzione con ampliamento di fabbricato residenziale previa trasposizione del volume. Permesso di costruire mai rilasciato

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - H - T - U**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22**

Numero pratica: PC n. 2013/17

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rinnovo permesso di costruire n. 20/2007 ed accertamento do conformità opere eseguite in difformità dal PC n. 20/2007

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/09/2013 al n. di prot. 0005171

La pratica non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** Richiesta di rinnovo permesso di costruire n. 20/2007 ed accertamento do conformità opere eseguite in difformità dal PC n. 20/2007. Permesso di costruire mai rilasciato

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - H - T - U**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme per i seguenti motivi:

**a)** - Necessita di rilascio Permesso di Costruire a sanatoria, in quanto edificato in difformità dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la costruzione di N. 2 annessi rustici e non di uno solo come attualmente edificato;

**b)** - Presenza di una tettoia in legno di dimensioni ml 3,00 x ml 6.00 edificata in aderenza al fabbricato sul lato Sud/est, abusivamente realizzata. Opera non sanabile e per la quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire a sanatoria per l'unità immobiliare ad uso negozio, e demolizione della tettoia in legno edificata in aderenza con il ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Unità immobiliare ad uso negozio

Spesa presunta per demolizione tettoia in legno con ripristino dello stato dei luoghi.: € 1.500,00

Pratica permesso di Costruire in Sanatoria ( spese tecniche - diritti - oneri - sanzione): € 4.500,00

**Oneri Totali presunti: € 6.000,00**



**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme per i seguenti motivi:

**a)** - Necessita di rilascio Permesso di Costruire a sanatoria, in quanto edificato in difformità dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la costruzione di N. 2 annessi rustici e non di uno solo come attualmente edificato;

**b)** - Presenza di una tettoia in legno di dimensioni ml 3,00 x ml 6.00 edificata in aderenza al fabbricato sul lato Sud/est, abusivamente realizzata.

Opera non sanabile e per la quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi di dimensioni ml 3,00 x ml 6.00 edificata in aderenza al fabbricato sul lato Sud/est, abusivamente realizzata. Opera non sanabile e per la quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreni agricoli [T] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-C- D-F-I-L-M-N-O-P-Q-R- S-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZH**

**Fabbricati rurali [R] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore n. 22**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme in quanto edificato in difformità dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la ristrutturazione completa dei quattro fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262 - 263 - 400, mentre attualmente sono state ristrutturate solamente i due fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262, per cui necessita di rilascio Permesso di Costruire a Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Unità immobiliari ristrutturate

Spesa da sostenersi per rilascio Permesso di Costruire a Sanatoria (Tecniche - diritti - oneri - sanzioni): € 5.000,00

**Oneri Totali presunti: € 5.000,00**

**Note:** Dall'esamina della documentazione urbanistica - edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pernumia (PD), il fabbricato in oggetto non risulta conforme in quanto edificato in difformità dai titoli abilitativi rilasciati che prevedevano la ristrutturazione completa dei quattro fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262 - 263 - 400, mentre attualmente sono state ristrutturate solamente i due fabbricati rurali esistenti sulle particelle n. 129 - 262, per cui necessita di rilascio Permesso di Costruire a Sanatoria.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E – H – T- U**

**Terreno agricolo [T] sito in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo si è accertato che sulla particella 128 risulta edificato un locale in legno adibito a deposito attrezzi di dimensioni ml 4,20 x ml 11,00.

Locale abusivamente realizzato per il quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Spesa presunta per demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.: € 2.500,00

**Oneri Totali presunti: € 2.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Non conforme per la presenza sul terreno di un locale in legno adibito a deposito attrezzi di dimensioni ml 4,20 x ml 11,00. Locale abusivamente realizzato per il quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**



**Terreno agricolo [T] sito in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo eseguito, si è accertato la presenza dei seguenti abusi edilizi non sanabili per i quali è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, e precisamente:

**a)** - Locale ad uso stalla / ricovero attrezzi di dimensioni ml 9,50 x ml 32,00 avente struttura portante in legno, copertura da orditura in ferro e teli in pvc, pavimentazione in getto di cls;

**b)** - Locale porcillaia in via di esecuzione (solo muratura di tamponamento in blocchi di cemento ma senza copertura) di dimensioni ml 7,00 x ml 6,00:

**Inoltre**, vi è la presenza di ammassi di rifiuti di varia natura (legno - plastica- pietrame- ect. - ect.) per cui l'area va bonificata con allontanamento in discariche autorizzate di tali materiali.

Regolarizzabili mediante: Demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Bonifica dell'area dai rifiuti presenti

Spesa presunta per demolizione locale Stalla /ricovero attrezzi: € 15.000,00

Spesa presunta per demolizione locale porcillaia: € 3.000,00

Spese presunte per la bonifica dei terreni dai rifiuti presenti : € 5.000,00

**Oneri Totali presunti: € 23.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Non conforme per la presenza sul lotto dei seguenti abusi edilizi non sanabili per i quali è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, e precisamente:

**a)** - Locale ad uso stalla / ricovero attrezzi di dimensioni ml 9,50 x ml 32,00 avente struttura portante in legno, copertura da orditura in ferro e teli in pvc, pavimentazione in getto di cls;

**b)** - Locale porcillaia in via di esecuzione (solo muratura di tamponamento in blocchi di cemento ma senza copertura) di dimensioni ml 7,00 x ml 6,00:

**Inoltre**, vi è la presenza di ammassi di rifiuti di varia natura (legno - plastica- pietrame- ect. - ect.) per cui l'area va bonificata con allontanamento in discariche autorizzate di tali materiali.

**Dati precedenti relativi ai corpi: ZG**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Negozi, botteghe [C1] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore n. 22/A**

**Fabbricati rurali [R] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore n. 22**

**Terreni agricoli [T] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:         | del Consiglio Comunale del 09/05/2017 - variante parziale al P.R.G. n. 4 , approvata con delibera del C.C. n. 17 del 29/08/2017  |
| Zona omogenea:                   | Zona Agricola - ZTO " E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza"  |
| Norme tecniche di attuazione:    | Terreni Agricoli classificati dal vigente strumento urbanistico del comune di Pernumia (PD), in base al C.D.U. allegato e rilasciato al sottoscritto perito estimatore dal comune di Pernumia (PD) in data 12/10/2023 - Prot. n. 8893 - C.D. U. n. 22/2023:<br><br><b>a)</b> - Zona Agricola - ZTO "E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza" per le particelle di cui al Foglio 3 di Pernumia (PD)- particelle: 104 - 198 - 270 - 233 - 234 - 235 - |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>236 - 511 - 512 - 271 - 390 - 761 - 762 - 763 - 259 - 260 - 128 - 129 - 263 - 400 - 548 - 849 - 126</p> <p><b>b)</b> - Zona Agricola - ZTO "E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza" Aree o fasce di rispetto e tutela - "Fascia di Rispetto Fluviale" , per le particelle di cui al Foglio 3 di Pernumia (PD) – particelle: 266 - 267 - 674 - 850</p> |
|--|--|

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C- D-E-F-G -H-I-L-M-N-O-P-Q-R- S-T-U-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZH**

**Terreni agricoli [T] siti in in Pernumia (PD) - Via Palù Superiore**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:         | del Consiglio Comunale del 09/05/2017 - variante parziale al P.R.G. n. 4 , approvata con delibera del C.C. n. 17 del 29/08/2017  |
| Zona omogenea:                   | Zona Agricola - ZTO " E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza"  |
| Norme tecniche di attuazione:    | <p>Terreni Agricoli classificati dal vigente strumento urbanistico del comune di Pernumia (PD), in base al C.D.U. allegato e rilasciato al sottoscritto perito estimatore dal comune di Pernumia (PD) in data 12/10/2023 - Prot. n. 8893 - C.D. U. n. 22/2023:</p> <p><b>a)</b> - Zona Agricola - ZTO "E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza" per le particelle di cui al Foglio 3 di Pernumia (PD)- particelle: 104 - 198 - 270 - 233 - 234 - 235 - 236 - 511 - 512 - 271 - 390 - 761 - 762 - 763 - 259 - 260 - 128 - 129 - 263 - 400 - 548 - 849 – 126;</p> <p><b>b)</b> - Zona Agricola - ZTO "E2" - "Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza" Aree o fasce di rispetto e tutela - "Fascia di Rispetto Fluviale" , per le particelle di cui al Foglio 3 di Pernumia (PD) – particelle: 266 - 267 - 674 - 850</p> |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi: -ZE-ZH**





**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **Bombole a gas liquido** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|   |      |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2009 |
| Impianto a norma  | SI   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |

**Riscaldamento:**

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI           |
| Tipologia di impianto                 | Tradizionale |
| Stato impianto                        | mediocre     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 2009         |
| Impianto a norma                      | SI           |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI           |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.



| Destinazione | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Negozio P.T. | superf. esterna lorda | 151,00                      | 1,00   | 151,00                 |
|              |                       | <b>151,00</b>               |        | <b>151,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **B**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 762 di mq 410)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **410,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: buono  
Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 410,00                      | 1,00   | 410,00                 |
|                  |                 | <b>410,00</b>               |        | <b>410,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **C**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 763 di mq 2200)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.200,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: buono  
Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 19 / 2023**

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 2.200,00                    | 1,00   | 2.200,00               |
|                  |                 | <b>2.200,00</b>             |        | <b>2.200,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **D**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 260 di mq 794)

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ██████████ - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **794,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 794,00                      | 1,00   | 794,00                 |
|                  |                 | <b>794,00</b>               |        | <b>794,00</b>          |

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **E**

Fabbricato rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione in parte già crollato (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 400 di mq 303 - fabbricato rurale).

N.B. a causa delle evidenti condizioni di precarietà statica dell'immobile, non è stato possibile accedere all'interno dei locali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ██████████ - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: terra – primo (parte del piano primo già crollato)

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevata (loCALE non accessibile e pericolante)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Pessimo stato di manutenzione e conservazione in parte già crollato.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima a vista del corpo di fabbrica in pessimo stato manutenzione e conservazione

| Destinazione                         | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Fabbricato rurale - in pessimo stato | superf. esterna lorda | 60,00                       | 1,00   | 60,00                  |
|                                      |                       | <b>60,00</b>                |        | <b>60,00</b>           |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **F**

Apezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 104 di mq 307)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **307,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale



| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 307,00                      | 1,00   | 307,00                 |
|                  |                 | <b>307,00</b>               |        | <b>307,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **G**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 128 di mq 1179)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.179,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 1.179,00                    | 1,00   | 1.179,00               |
|                  |                 | <b>1.179,00</b>             |        | <b>1.179,00</b>        |

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **H**

Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 129 di mq 70 - fabbricato rurale).

Unità immobiliare che assieme all'unità immobiliare identificata al catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 262 di mq 40 - fabbricato rurale, risulta adibita ad abitazione dell'esecutato, ed è composta al piano terra da: Ingresso - cucina/pranzo - bagno - ripostiglio - scala interna, ed al piano primo da: corridoio - n. 2 vani letto - disimpegno - terrazzo esterno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/01/967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze variabili al piano terra H = ml 2,70 - 3,60 - 5,80, ed al piano primo H = ml 2.73



L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterizio e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**  
Note: Piastrelle in ceramica al piano terra e listelli in legno al piano primo

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **Interna a doppia rampa** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **Bombole a gas liquido** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da collaudare**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas liquido** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|   |      |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2003 |
| Impianto a norma  | SI   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |

**Riscaldamento:**

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI           |
| Tipologia di impianto                 | tradizionale |
| Stato impianto                        | mediocre     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 2003         |
| Impianto a norma                      | SI           |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO           |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima a vista del corpo di fabbrica in cattivo stato manutenzione e conservazione

| Destinazione                       | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Fabbricato rurale in cattivo stato | superf. esterna lorda | 130,00                      | 1,00   | 130,00                 |
|                                    |                       | <b>130,00</b>               |        | <b>130,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto I

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 198 di mq 2319)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.319,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 2.319,00                    | 1,00   | 2.319,00               |
|                  |                 | <b>2.319,00</b>             |        | <b>2.319,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **L**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 233 - porzione AA di mq 1300)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.300,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup lorda di pavimento | 1.300,00                    | 1,00   | 1.300,00               |
|                  |                        | <b>1.300,00</b>             |        | <b>1.300,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **M**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 233 - porzione AB di mq 206)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **206,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup lorda di pavimento | 206,00                      | 1,00   | 206,00                 |
|                  |                        | <b>206,00</b>               |        | <b>206,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **N**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 234 - porzione AA di mq 600)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **600,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 600,00                      | 1,00   | 600,00                 |
|                  |                 | <b>600,00</b>               |        | <b>600,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **O**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 234 - porzione AB di mq 672)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **672,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 672,00                      | 1,00   | 672,00                 |
|                  |                 | <b>672,00</b>               |        | <b>672,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **P**

Apezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 235 di mq 1947)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.947,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 1.947,00                    | 1,00   | 1.947,00               |
|                  |                 | <b>1.947,00</b>             |        | <b>1.947,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **Q**

Apezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 236 di mq 1587)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.587,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale



| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 1.587,00                    | 1,00   | 1.587,00               |
|                  |                 | <b>1.587,00</b>             |        | <b>1.587,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **R**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 259 - porzione AA di mq 600)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **600,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 600,00                      | 1,00   | 600,00                 |
|                  |                 | <b>600,00</b>               |        | <b>600,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **S**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 259 - porzione AB di mq 77)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale



| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 77,00                       | 1,00   | 77,00                  |
|                  |                 | <b>77,00</b>                |        | <b>77,00</b>           |

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **T**

Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 262 di mq 40 - fabbricato rurale)

Unità immobiliare che assieme all'unità immobiliare identificata al catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 129 di mq 70 - fabbricato rurale, risulta adibita ad abitazione dell'esecutato, ed è composta al piano terra da: Ingresso - cucina/pranzo - bagno - ripostiglio - scala interna, ed al piano primo da: corridoio - n. 2 vani letto - disimpegno - terrazzo esterno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: piano terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze variabili al piano terra H = ml 2,70 - 3,60 - 5,80, ed al piano primo H = ml 2.73

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: cattivo stato di manutenzione e conservazione

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterizio e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**



|                     |  |
|---------------------|--|
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                       |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Piastrelle in ceramica al piano terra e listelli in legno al piano primo. |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Scale               | posizione: <b>Interna a doppia rampa</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |

**Impianti:**

|           |   |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>  |
| Gas       | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>Bombole a gas liquido</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>                  |
| Idrico    | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>       |
| Termico   | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|   |      |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2003 |
| Impianto a norma  | SI   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |

**Riscaldamento:**

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI           |
| Tipologia di impianto                 | Tradizionale |
| Stato impianto                        | mediocre     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 2003         |
| Impianto a norma                      | SI           |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO           |



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima a vista del corpo di fabbrica in cattivo stato manutenzione e conservazione

| Destinazione                       | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Fabbricato rurale in cattivo stato | superf. esterna lorda | 35,00                       | 1,00   | 35,00                  |
|                                    |                       | <b>35,00</b>                |        | <b>35,00</b>           |

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **U**

Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione in parte già crollato (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 263 di mq 141 - fabbricato rurale).

N.B. a causa delle evidenti condizioni di precarietà statica dell'immobile, non è stato possibile accedere all'interno dei locali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevata (fabbricato non accessibile e pericolante)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Pessimo stato di manutenzione e conservazione.in parte già crollato.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**Solai tipologia: **legno** condizioni: **pessime**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **pessime****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **da ristrutturare**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **pessime**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima a vista del corpo di fabbrica in cattivo stato manutenzione e conservazione

| Destinazione                       | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Fabbricato rurale in pessimo stato | superf. esterna lorda | 60,00                       | 1,00   | 60,00                  |
|                                    |                       | <b>60,00</b>                |        | <b>60,00</b>           |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto V

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 270 - porzione AA di mq 1000)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.000,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 1.000,00                    | 1,00   | 1.000,00               |
|                  |                 | <b>1.000,00</b>             |        | <b>1.000,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto Z

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 270 - porzione AB di mq 90)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 90,00                       | 1,00   | 90,00                  |
|                  |                 | <b>90,00</b>                |        | <b>90,00</b>           |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZA**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 271 di mq 2758)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.758,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 2.758,00                    | 1,00   | 2.758,00               |
|                  |                 | <b>2.758,00</b>             |        | <b>2.758,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZB**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 390 di mq 871)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **871,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso  
Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 871,00                      | 1,00   | 871,00                 |
|                  |                 | <b>871,00</b>               |        | <b>871,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZC**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 511 di mq 1758)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.758,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso  
Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 1.758,00                    | 1,00   | 1.758,00               |
|                  |                 | <b>1.758,00</b>             |        | <b>1.758,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZD**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 512 di mq 452)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **452,00**  
il terreno risulta di forma irregolare



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 452,00                      | 1,00   | 452,00                 |
|                  |                 | <b>452,00</b>               |        | <b>452,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZE**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 266 di mq 2240)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.240,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup lorda di pavimento | 2.240,00                    | 1,00   | 2.240,00               |
|                  |                        | <b>2.240,00</b>             |        | <b>2.240,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZF**

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 267 di mq 372)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **372,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 372,00                      | 1,00   | 372,00                 |
|                  |                 | <b>372,00</b>               |        | <b>372,00</b>          |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZG**

Apezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 126 di mq 5148)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.148,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno Agricolo | sup reale netta | 5.148,00                    | 1,00   | 5.148,00               |
|                  |                 | <b>5.148,00</b>             |        | <b>5.148,00</b>        |

Descrizione: **Terreno agricolo [T]** di cui al punto **ZH**

Apezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 548 i mq 240)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **240,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione e conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale



| Destinazione     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo | sup reale netta | 240,00                      | 1,00   | 240,00                 |
|                  |                 | <b>240,00</b>               |        | <b>240,00</b>          |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati (n. 4 fabbricati rurali e Negozio), avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato, nello stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Mentre per i terreni agricoli, oltre ad applicare il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di terreni agricoli simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e per il tipo di coltura in atto, si confronteranno i valori riportati nelle tabelle V.A.M. dell'Agenzia del Territorio di Padova ed applicati nella regione agraria del comune di Pernumia (PD).

Dalla risultanza dei dati rilevati, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si possono assumere i seguenti parametri unitari:

- Fabbricati rurali in cattivo stato di manutenzione e conservazione (particelle 129 - 262) – valore unitario assegnato pari ad **€ 350,00/mq**;
- Fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione e conservazione (particelle 263 - 400) – valore unitario assegnato pari ad **€ 50,00/mq**;
- Fabbricato ad uso Negozio al servizio dell'azienda agricola - valore unitario assegnato pari ad **€ 1.000,00/mq**;
- Terreni agricoli, che anche se catastalmente aventi destinazione colturale a vigneto, seminativo, seminativo arborato, attualmente risultano incolti con la presenza di erbacce e piante di varia natura, per cui l'attuale loro destinazione colturale risulta assimilabile a Pascolo, con un valore unitario assegnato pari ad **€ 17.000,00/Ha**.

**Precisando**, che per tali immobili siti in comune di Pernumia (PD), non esiste un volume di compravendita immobiliare idonea per applicare un metodo di stima applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e/o zone limitrofe, in quanto non sono presenti comparabili affidabili.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Padova (PD);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD);
- Uffici del registro di Padova (PD);
- Ufficio tecnico di Pernumia (PD);
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pernumia e comuni limitrofi;
- Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona..



## 8.3 Valutazione corpi:

**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.000,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio P.T.                                      | 151,00                        | € 1.000,00             | € 151.000,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 151.000,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 151.000,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 151.000,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 151.000,00              |

**B. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 697,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 410,00                        | € 1,70                 | € 697,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 697,00                  |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 697,00                  |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 697,00                  |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 697,00                  |

**C. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.740,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 2.200,00                      | € 1,70                 | € 3.740,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 3.740,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 3.740,00                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 3.740,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 3.740,00                |

**D. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.349,80.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 794,00                        | € 1,70                 | € 1.349,80                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 1.349,80                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 1.349,80                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 1.349,80                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 1.349,80                |

**E. Fabbricato rurale [R]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Fabbricato rurale - in pessimo stato              | 60,00                         | € 50,00                | € 3.000,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 3.000,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 3.000,00                |



|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Valore Accessori                   | € 0,00     |
| Valore complessivo intero          | € 3.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 3.000,00 |

#### F. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 521,90.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 307,00                        | € 1,70                 | € 521,90                  |

|   |          |
|---|----------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 521,90 |
| Valore corpo                                      | € 521,90 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00   |
| Valore complessivo intero                         | € 521,90 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 521,90 |

#### G. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.004,30.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 1.179,00                      | € 1,70                 | € 2.004,30                |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 2.004,30 |
| Valore corpo                                      | € 2.004,30 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 2.004,30 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 2.004,30 |

#### H. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.500,00.

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Fabbricato rurale in cattivo stato | 130,00                        | € 350,00               | € 45.500,00               |

|   |             |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 45.500,00 |
| Valore corpo                                      | € 45.500,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 45.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 45.500,00 |

#### I. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.942,30.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 2.319,00                      | € 1,70                 | € 3.942,30                |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 3.942,30 |
| Valore corpo                                      | € 3.942,30 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 3.942,30 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 3.942,30 |

#### L. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.210,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 1.300,00                      | € 1,70                 | € 2.210,00                |



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 19 / 2023**

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 2.210,00 |
| Valore corpo                                      | € 2.210,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 2.210,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 2.210,00 |

**M. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 350,20.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 206,00                        | € 1,70                 | € 350,20                  |

|   |          |
|---|----------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 350,20 |
| Valore corpo                                      | € 350,20 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00   |
| Valore complessivo intero                         | € 350,20 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 350,20 |

**N. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.020,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 600,00                        | € 1,70                 | € 1.020,00                |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 1.020,00 |
| Valore corpo                                      | € 1.020,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 1.020,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 1.020,00 |

**O. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.142,40.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 672,00                        | € 1,70                 | € 1.142,40                |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 1.142,40 |
| Valore corpo                                      | € 1.142,40 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 1.142,40 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 1.142,40 |

**P. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.309,90.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 1.947,00                      | € 1,70                 | € 3.309,90                |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 3.309,90 |
| Valore corpo                                      | € 3.309,90 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 3.309,90 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 3.309,90 |

**Q. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.697,90.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 1.587,00                      | € 1,70                 | € 2.697,90                |



|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 2.697,90 |
| Valore corpo                                      | € 2.697,90 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 2.697,90 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 2.697,90 |

#### R. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.020,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 600,00                        | € 1,70                 | € 1.020,00                |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 1.020,00 |
| Valore corpo                                      | € 1.020,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 1.020,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 1.020,00 |

#### S. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130,90.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo    | 77,00                         | € 1,70                 | € 130,90                  |

|   |          |
|---|----------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 130,90 |
| Valore corpo                                      | € 130,90 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00   |
| Valore complessivo intero                         | € 130,90 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 130,90 |

#### T. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.250,00.

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Fabbricato rurale in cattivo stato | 35,00                         | € 350,00               | € 12.250,00               |

|   |             |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 12.250,00 |
| Valore corpo                                      | € 12.250,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 12.250,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 12.250,00 |

#### U. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Fabbricato rurale in pessimo stato | 60,00                         | € 50,00                | € 3.000,00                |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 3.000,00 |
| Valore corpo                                      | € 3.000,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 3.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 3.000,00 |

#### V. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.700,00.



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 19 / 2023

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 1.000,00                      | € 1,70                 | € 1.700,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 1.700,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 1.700,00                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 1.700,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 1.700,00                |

### Z. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 90,00                         | € 1,70                 | € 153,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 153,00                  |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 153,00                  |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 153,00                  |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 153,00                  |

### ZA. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.688,60.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 2.758,00                      | € 1,70                 | € 4.688,60                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 4.688,60                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 4.688,60                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 4.688,60                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 4.688,60                |

### ZB. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.480,70.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 871,00                        | € 1,70                 | € 1.480,70                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 1.480,70                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 1.480,70                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 1.480,70                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 1.480,70                |

### ZC. Terreno agricolo [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.988,60.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 1.758,00                      | € 1,70                 | € 2.988,60                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 2.988,60                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 2.988,60                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 2.988,60                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 2.988,60                |



**ZD. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 768,40.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 452,00                        | € 1,70                 | € 768,40                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 768,40                  |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 768,40                  |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 768,40                  |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 768,40                  |

**ZE. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.808,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 2.240,00                      | € 1,70                 | € 3.808,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 3.808,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 3.808,00                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 3.808,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 3.808,00                |

**ZF. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 632,40.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 372,00                        | € 1,70                 | € 632,40                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 632,40                  |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 632,40                  |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 632,40                  |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 632,40                  |

**ZG. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.751,60.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno Agricolo                                  | 5.148,00                      | € 1,70                 | € 8.751,60                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 8.751,60                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 8.751,60                |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 8.751,60                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 8.751,60                |

**ZH. Terreno agricolo [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 408,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 240,00                        | € 1,70                 | € 408,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 408,00                  |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 408,00                  |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 408,00                  |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 408,00                  |



## Riepilogo:

| ID | Immobile              | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Negozi, botteghe [C1] | 151,00           | € 151.000,00                  | € 151.000,00           |
| B  | Terreno agricolo [T]  | 410,00           | € 697,00                      | € 697,00               |
| C  | Terreno agricolo [T]  | 2.200,00         | € 3.740,00                    | € 3.740,00             |
| D  | Terreno agricolo [T]  | 794,00           | € 1.349,80                    | € 1.349,80             |
| E  | Fabbricato rurale [R] | 60,00            | € 3.000,00                    | € 3.000,00             |
| F  | Terreno agricolo [T]  | 307,00           | € 521,90                      | € 521,90               |
| G  | Terreno agricolo [T]  | 1.179,00         | € 2.004,30                    | € 2.004,30             |
| H  | Fabbricato rurale [R] | 130,00           | € 45.500,00                   | € 45.500,00            |
| I  | Terreno agricolo [T]  | 2.319,00         | € 3.942,30                    | € 3.942,30             |
| L  | Terreno agricolo [T]  | 1.300,00         | € 2.210,00                    | € 2.210,00             |
| M  | Terreno agricolo [T]  | 206,00           | € 350,20                      | € 350,20               |
| N  | Terreno agricolo [T]  | 600,00           | € 1.020,00                    | € 1.020,00             |
| O  | Terreno agricolo [T]  | 672,00           | € 1.142,40                    | € 1.142,40             |
| P  | Terreno agricolo [T]  | 1.947,00         | € 3.309,90                    | € 3.309,90             |
| Q  | Terreno agricolo [T]  | 1.587,00         | € 2.697,90                    | € 2.697,90             |
| R  | Terreno agricolo [T]  | 600,00           | € 1.020,00                    | € 1.020,00             |
| S  | Terreno agricolo [T]  | 77,00            | € 130,90                      | € 130,90               |
| T  | Fabbricato rurale [R] | 35,00            | € 12.250,00                   | € 12.250,00            |
| U  | Fabbricato rurale [R] | 60,00            | € 3.000,00                    | € 3.000,00             |
| V  | Terreno agricolo [T]  | 1.000,00         | € 1.700,00                    | € 1.700,00             |
| Z  | Terreno agricolo [T]  | 90,00            | € 153,00                      | € 153,00               |
| ZA | Terreno agricolo [T]  | 2.758,00         | € 4.688,60                    | € 4.688,60             |
| ZB | Terreno agricolo [T]  | 871,00           | € 1.480,70                    | € 1.480,70             |
| ZC | Terreno agricolo [T]  | 1.758,00         | € 2.988,60                    | € 2.988,60             |
| ZD | Terreno agricolo [T]  | 452,00           | € 768,40                      | € 768,40               |
| ZE | Terreno agricolo [T]  | 2.240,00         | € 3.808,00                    | € 3.808,00             |
| ZF | Terreno agricolo [T]  | 372,00           | € 632,40                      | € 632,40               |
| ZG | Terreno agricolo [T]  | 5.148,00         | € 8.751,60                    | € 8.751,60             |
| ZH | Terreno agricolo [T]  | 240,00           | € 408,00                      | € 408,00               |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ); **- € 39.639,89**

**Ulteriore riduzione forfettaria** pari al 10% del valore degli immobili affittati dovuto alla presenza di un contratto d'affitto opponibile alla procura , avente scadenza il 10/11/2036 – canone d'affitto annuo € 1.200,00 , e pari a: (valore immobili affittati € 185.415,90 x – 10%) = **- € 18.541,59**

**N. B.) - canone di locazione VILE ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale degli immobili, di demolizione opere non sanabili, e per la bonifica dei terreni: **- € 36.500,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **(presenza di un contratto d'affitto scadenza il 10/11/2036) arrotondato a: € 170.000,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **(senza il contratto d'affitto scadenza il 10/11/2036) arrotondato a: € 188.000,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro



Data generazione:  
20-11-2023

**- Deposito della relazione peritale:**

La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite raccomandata A.R., al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ed all'esecutato.

**- Allegati :**

- 1) - Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
  - 2) - Planimetrie catastali del lotto di vendita
  - 3) - Documentazione fotografica del lotto di vendita
  - 4) - Estratti di mappa del catasto terreni del lotto di vendita
  - 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
  - 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa + C.D.U.
  - 7) - Copia atti notarili di provenienza
  - 8) - Copia Contratto d'affitto fondo rustico
  - 9) - Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
  - 10) - Raccomandate A.R. ed e. mail di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

**L'Esperto alla stima**

**Geom. Roberto Tortello**



**Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita**

- Esecuzione immobiliare n. 19/2023 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor Marco Pesoli
- Custode Giudiziario : I.V.G. sede di Rovigo (RO)
  
- Procedente : DOVALUE S.P.A. mandataria di ORTLESE 21 S.R.L.  
(Avvocato [REDACTED])
  
- Esecutati : [REDACTED]  
(Avvocato [REDACTED])

**- LOTTO UNICO DI VENDITA**

**A) - VALORE DI STIMA € 170.000,00 ( Euro Centosettantamila/00)**  
(presenza di un contratto d'affitto scadenza il 10/11/2036)

**B) - VALORE DI STIMA € 188.000,00 ( Euro Centottantottomila/00)**  
(senza il contratto d'affitto scadenza il 10/11/2036)

**- DIRITTO CHE SI VENDE : ( Piena proprietà 1/1)**

Compendio immobiliare adibito ad attività agricola composto da 4 fabbricati rurali, parte in cattivo stato di manutenzione e conservazione e parte in pessimo stato di manutenzione e conservazione, (identificati al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle: 400 fabbricato rurale di mq 303 - 129 fabbricato rurale di mq 70 - 262 fabbricato rurale di mq 40 - 263 fabbricato rurale di mq 141), con annesso locale negozio al servizio dell'azienda agricola, (identificato al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761 - ente urbano di mq 1772, ed al catasto fabbricati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761- cat. C/1 - cl 3 - consistenza mq 151 - r.c. € 2.066,00 - P.T.), e vari appezzamenti di terreni agricoli (identificati al catasto terreni al foglio 3 di Pernumia (PD) - particelle: n. 762 di mq 410 - n. 763 di mq 2200 - n. 260 di mq 794 - n. 104 di mq 307 - n. 128 di mq 1170 - n. 198 di mq 2319 - n. 233 di mq 1506 - n. 234 di mq 1272 - n. 235 di mq 1947 - n. 236 di mq 1587 - n. 259 di mq 677 - n. 270 di mq 1090 - n. 271 di mq 2758 - n. 390 di mq 871 - n. 511 di mq 1758 - n. 512 di mq 452 - n. 266 di mq 2240 - n. 267 di mq 772 - n. 126 di mq 5148 - n. 548 di mq 548), **per una superficie complessiva di Ha 2.96.81.**

**Il negozio al piano terra** (identificato al catasto fabbricati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761), composto da: Porticato esterno - Sala degustazione - corridoio - n. 2 disimpegni - n. 3 w.c. - spogliatoio - dispensa - centrale termica - zona preparazione.  
Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

**I fabbricati rurali** (catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 129 di mq 70 - fabbricato rurale), che assieme all'unità immobiliare identificata al catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 262 di mq 40 - fabbricato rurale, formano una unica unità immobiliare adibita ad abitazione dell'esecutato, è composta al piano terra da: Ingresso - cucina/pranzo - bagno - ripostiglio - scala interna, ed al piano primo da: corridoio - n. 2 vani letto - disimpegno - terrazzo esterno.

Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione .

**I fabbricati rurali** (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 400 di mq 303 - fabbricato rurale) e (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 263 di mq 141 - fabbricato rurale), risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione con parti strutturali in parte già crollate e in parte già demolite.



Compendio immobiliare sito in comune di Pernumia (PD) – Via Palù Superiore n. 22 – 22/A,  
ed identificato in:

**- Catasto Fabbricati - Foglio 3:**

- particella 761 - cat. C/1 - cl. 3 – Consistenza mq 151- r .c. € 2.066,00 – P. T.

**- Catasto Terreni - Foglio 3:**

- particella 761 – ente urbano di mq 1772

- particella 762 - Vigneto - Cl 1 – mq 410 – R.D. € 3,65 – R.A. € 2,54

- particella 763 - Vigneto - Cl 1 – mq 2200 – R.D. € 19,57 – R.A. € 13,63

- particella 260 - Seminativo - Cl 2 – mq 794 – R.D. € 5,72 – R.A. € 4,10

- particella 400 – Fabbricato Rurale - mq 303

- particella 104 - Seminativo - Cl 4– mq 307 – R.D. € 1,56 – R.A. € 1,19

- particella 128 - Vigneto - Cl 1 – mq 1179 – R.D. € 10,49 – R.A. € 7,31

- particella 129 – Fabbricato Rurale - mq 70

- particella 198 - Vigneto - Cl 1 – mq 2319 – R.D. € 20,62 – R.A. € 14,37

- particella 233 - porzione AA - Seminativo - Cl 4 – mq 1300 – R.D. € 6,61 – R.A. € 5,04

- particella 233 - porzione AB - Vigneto - Cl 1 – mq 206 – R.D. € 1,83 – R.A. € 1,28

- particella 234 - porzione AA - Seminativo - Cl 4 – mq 600 – R.D. € 3,05 – R.A. € 2,32

- particella 234 - porzione AB - Vigneto - Cl 1 – mq 672 – R.D. € 5,98 – R.A. € 4,16

- particella 235 - Vigneto - Cl 1 – mq 1947 – R.D. € 17,32 – R.A. € 12,07

- particella 236 - Vigneto - Cl 1 – mq 1587 – R.D. € 14,41 – R.A. € 9,84

- particella 259 - porzione AA - Seminativo - Cl 4 – mq 600 – R.D. € 3,05 – R.A. € 2,32

- particella 259 - porzione AB - Vigneto - Cl 1 – mq 77 – R.D. € 0,68 – R.A. € 0,48

- particella 262 – Fabbricato Rurale - mq 40

- particella 263 – Fabbricato Rurale - mq 141

- particella 270 - porzione AA - Seminativo - Cl 4 – mq 1000 – R.D. € 5,08 – R.A. € 3,87

- particella 270 - porzione AB - Vigneto - Cl 1 – mq 90 – R.D. € 0,80 – R.A. € 0,56

- particella 271 - Vigneto - Cl 1 – mq 2758 – R.D. € 24,53 – R.A. € 17,09

- particella 390 - Vigneto - Cl 1 – mq 871 – R.D. € 7,75 – R.A. € 5,40

- particella 511 - Vigneto - Cl 1 – mq 1758 – R.D. € 15,63 – R.A. € 10,90





# STUDIO TECNICO

TORTELLO geom. ROBERTO

Via Malipiera n. 49

45014 - PORTO VIRO (RO)

Tel/ fax 0426/631211

cellulare 328/9415587

E mail : [tortello1tortelloroberto@gmail.com](mailto:tortello1tortelloroberto@gmail.com)

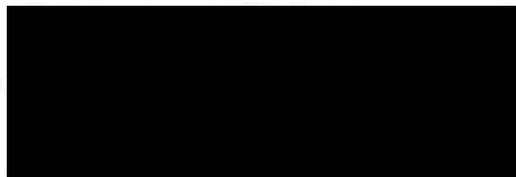
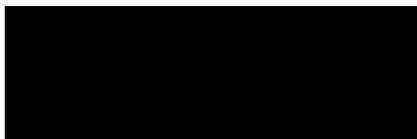
PEC : [roberto.tortello@geopec.it](mailto:roberto.tortello@geopec.it)

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 19/ 2023 (Udienza 22/12/2023 – ore 10,15)

- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI

- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1- Rovigo (RO)

- ESECUTATI :



- PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A.  
Mandataria di Ortles 21 S.R.L



- INTERVENUTI : Nessuno

## ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) - Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- 2) - Planimetrie catastali del lotto di vendita
- 3) - Documentazione fotografica del lotto di vendita
- 4) - Estratti di mappa del catasto terreni del lotto di vendita
- 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
- 6) - Documentazione urbanistica – amministrativa + C.D.U.
- 7) - Copia atti notarili di provenienza
- 8) - Copia contratti di locazione lotto di vendita
- 9) - Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
- 10) - Raccomandate A.R. ed e. mail di trasmissione della perizia

