

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**  
**G.E. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 585/2018**

(Prossima Udienda: 20/11/2019)

**CREDITORE PROCEDENTE:** "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede a Siena, C.F. 00884060526 (avv. Maria Dalla Serra di Padova).

**DEBITORI:**

- \*\*\* \*\*\*, C.F. \*\*\*, nata a \*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;
- \*\*\* \*\*\*, C.F. \*\*\*, nato a \*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** notificato il 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 Atti Giudiziari Padova, trascritto a Padova il 09/11/2018 ai nn. 43712/27652.

**CREDITORI INTERVENUTI:**

- "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede a Siena, C.F. 00884060526 (avv. Maria Dalla Serra di Padova);
- \*\*\* \*\*\*, C.F. \*\*\*, nata in \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a carico di \*\*\* (avv. Emanuele Spata di Padova);
- \*\*\* \*\*\*, C.F. \*\*\*, nata a \*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a carico \*\*\* (avv.ti Paolo Chiarelli e Alessandro Rosato di Padova).

<b>RELAZIONE TECNICA DI STIMA</b>
-----------------------------------

**INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:**

La sottoscritta architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 11/02/2018, presentatosi davanti al cancelliere in data 15/02/2019, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.

All'Esperto veniva dato termine di legge per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili all'espletamento dell'incarico

---

## INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3- Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 6
4-Premesse	pag. 7
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 8
6-LOTTO N. 1	pag. 9
7-LOTTO N. 2	pag. 16
8-LOTTO N. 3	pag. 20
9-LOTTO N. 4	pag. 26
10-LOTTO N. 5	pag. 29
11-Criteri di stima e stima dei lotti	pag. 36
12-Documentazione allegata	pag. 41

### 1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- attendeva di essere contattata dal Custode Giudiziario dott. Stefano Balsano per avere il benestare per procedere all'espletamento delle operazioni peritali;
- verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente e successivamente alla rinuncia parziale al pignoramento su alcuni dei beni presentata dal creditore precedente in data 01/03/2019;
- effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
- eseguiva il sopralluogo sui luoghi, insieme al Custode Giudiziario, in più giorni:
  - in data 18/04/2019: primo sopralluogo esterno sui beni di proprietà \*\*\*;
  - in data 20/05/2019: sopralluogo sui beni di proprietà \*\*\*;
  - in data 12/07/2019: sopralluogo e rilievo annesso rustico.
- durante il sopralluogo accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 42 stampe, di cui:
  - Lotto n. 1: nn. 1÷20
  - Lotto n. 2: nn. 21÷26
  - Lotto n. 3: nn. 27÷30;
  - Lotto n. 4: nn. 31÷34
  - Lotto n. 5: nn. 35÷42;
- presentava istanza al G.E. per l'autorizzazione all'acquisizione di perizia di stima relativa ad altra procedura riguardante quota degli stessi beni, regolarmente concessa;
- effettuava indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Due Carrare per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
- richiedeva presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Due Carrare Certificato di Destinazione Urbanistica;
- richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Due Carrare i certificati di residenza, stato di famiglia e stato patrimoniale delle debitrice;

- richiedeva all'amministratore di condominio di cui fa parte porzione degli immobili pignorati, spese condominiali correnti e insolute;
  - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - reperiva copia degli atti di provenienza dei beni;
  - chiedeva proroga, regolarmente concessa, per complessità dell'incarico;
  - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, allegando CD contenente tutti gli allegati, servizio fotografico compreso, e per via telematica.

## **2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

.. omissis.. "DESCRIZIONE

### **QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'**

**di \*\*\***

### **COMUNE DI DUE CARRARE**

1. NCEU - Foglio 18 - mappale 54 - categoria A7 - 9 vani- via A Da Rio - piano T1;

### **COMUNE DI DUE CARRARE sezione SANTO STEFANO**

2. NCT - Foglio 18 - mappale 186 - categoria T - 1 ara e 42 centiare;
3. NCT - Foglio 19 - mappale 58 - categoria T - 27 are e 39 centiare;
4. NCT - Foglio 20 - mappale 25 - categoria T - 1 ettaro 14 are e 80 centiare;
5. NCT - Foglio 20 - mappale 26 - categoria T - 2 are e 56 centiare;
6. NCT - Foglio 20 - mappale 68 - categoria T - 64 are e 50 centiare;
7. NCT - Foglio 20 - mappale 194 - categoria T - 87 centiare;
8. NCT - Foglio 20 - mappale 195 - categoria T - 6 are e 50 centiare;
9. NCT - Foglio 20 - mappale 196 - categoria T- 1 ara e 60 centiare;
10. NCT - Foglio 20 - mappale 197 - categoria T - 35 centiare;
11. NCT - Foglio 20 - mappale 198 - categoria T - 90 centiare;
12. NCT - Foglio 20 - mappale 203 - categoria T - 3 are 10 centiare;

13. NCT - Foglio 18 - mappale 433 - categoria T - 12 are e 28 centiare;
14. NCT - Foglio L8 - mappale 435 - categoria T - 2 are l-8 centiare;
15. NCT - Foglio 18 - mappale 436 - categoria T - 60 centiare;
16. NCT - Foglio 18 - mappale 438 - categoria T - 24 centiare;
17. NCT - Foglio 19 - mappale 222 - categoria T - 4 ettari 47 are;
18. NCT - Foglio 19 - mappale 224 - categoria T - 31 are e 27 centiare;
19. NCT - Foglio 19 - mappale 226 - categoria T - 1 ettaro 56 are e 96 centiare;

**QUOTA 2/36 PIENA PROPRIETA,**

**di \*\*\***

**COMUNE DI DUE CARRARE sezione SANTO STEFANO**

20. NCT - Foglio 18 - mappale 107 - categoria T - 15 centiare;

**QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETA'**

**di \*\*\***

**COMUNE DI CARTURA**

21. NCEU- Foglio 10 - mappale 717 sub 10 - categoria A2 - 4 vani - via Vivaldi piano 1;
22. NCEU- Foglio 10 - mappale 717 sub 18 - categoria C6 - 13 mq - via Vivaldi piano T;

**QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETA'**

**di \*\*\***

**COMUNE DI DUE CARRARE**

23. NCEU Foglio 18 - mappale 450 sub 8 - categoria A3 - 6,5 vani via A Da Rio piani 1T;  
graffato con Foglio 18 - mappale 450 sub 9;
24. NCEU Foglio 18 - mappale 484 - in corso di definizione- via Da Rio - piano 1;
25. NCEU Foglio 18 - mappale 525 - categoria area urbana - 18 mq - via Da Rio piano T;
26. NCEU Foglio 24 - mappale 325 sub 15 - categoria A3 - 3 vani - via Roma - piano T;
27. NCEU Foglio 24 - mappale 325 sub 27 - categoria C6 - 13 mq - Via Roma - piano T;

**QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETA'**

**di \*\*\***

**COMUNE DI DUE CARRARE - SEZIONE SANTO STEFANO**

28. NCT Foglio 18 - mappale 60 - categoria T - 1 ara e 90 centiare".

**In data 07/03/2019** il G.E., a seguito di istanza da parte del creditore procedente di rinuncia al pignoramento dei beni colpiti in altre procedure, "**dichiara l'estinzione della**

procedura limitatamente ai seguenti beni così identificati:

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

di \*\*\*

COMUNE DI DUE CARRARE

1. NCEU - Foglio 18 - mappale 54 - categoria A7 - 9 vani- via A Da Rio - piano T1 - già oggetto di esecuzione immobiliare 723/2015;

COMUNE DI DUE CARRARE sezione SANTO STEFANO 2. NCT - Foglio 20- mappale 25 - categoria T - 1 ettaro 14 are e 80 centiare - già oggetto di esecuzione immobiliare 95/2017;

3. NCT - Foglio 20 - mappale 68 - categoria T - 64 are e 50 centiare già oggetto di esecuzione immobiliare 95/2017;

QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETA' di \*\*\*

COMUNE DI CARTURA

4. NCEU- Foglio 10 - mappale 717 sub 10 - categoria A2 - 4 vani - via Vivaldi piano 1 - già oggetto di esecuzione immobiliare 495/2014;

5. NCEU- Foglio 10 - mappale 717 sub 18 - categoria C6 - 13 mq - via Vivaldi piano T - già oggetto di esecuzione immobiliare 495/2014;

**ORDINA**, limitatamente ai predetti beni, la cancellazione della trascrizione del pignoramento perfezionata avanti l'Ufficio provinciale di Padova del Territorio in data 9 novembre 2018 ai nr. 43712 di registro generale e nr. 27652 di registro particolare".

**3-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:**

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli rilevati al Catasto Fabbricati del Comune di Due Carrare. I beni quindi sono univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del Comune

di Due Carrare, non sono emerse discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafi "regolarità edilizia" e "regolarità catastale").

#### **4-PREMESSE:**

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso:

- che, come già relazionato, alcuni dei beni sono stati oggetto di rinuncia al pignoramento perché già oggetto di altre procedure;
- che per quanto riguarda i beni situati in comune di Due Carrare di proprietà per 1/2 di \*\*\* è risultato che:
  - i beni di cui ai nn. 23-24-25-28 dell'atto di pignoramento (censiti al Catasto Fabbricati: Fg. 18, mapp. 450 sub. 8 graffato sub. 9, cat. A/3, mapp. 484 in corso di definizione e mapp. 525 area urbana e al Catasto Terreni: Fg. 18 mapp. 60), sono state oggetto di procedura esecutiva n. 601/2015 riunita con n. 701/2016, e in data 02/07/2019 sono state oggetto di decreto di trasferimento n. 3465 di rep. Tribunale di Padova, reg.to il 04/07/2019 al n. 5081 mod. 4 (cfr. all. n. 1), e trascritto il 02/08/2019 ai nn. 32604/20816; pertanto non più in proprietà della debitrice;
  - i beni di cui ai nn. 26-27 dell'atto di pignoramento (censiti al catasto Fabbricati, fg. 24, mapp. 325 suu. 15-27) sono attualmente oggetto di procedura esecutiva n. 240/2015 a carico del proprietario dell'altra quota di 1/2 per la quale è già stata depositata, in data 11/07/2016, perizia di stima da parte del CTU nominato; la sottoscritta a seguito di istanza al G.E. regolarmente concessa, ha acquisito tale relazione e, pertanto, ha proceduto solo all'aggiornamento;
- che la sig.ra \*\*\* è deceduta in data 25/03/2019 (cfr. certificato anagrafe: All. n. 2) e che a tutt'oggi, non risulta trascritta la successione;

Tutto ciò premesso, si ritiene opportuno dividere i beni rimasti oggetto di procedura in CINQUE LOTTI, tutti situati nel Comune di Due Carrare; precisamente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di fabbricato rurale in condizioni precarie edificato su terreno di pertinenza della superficie catastale di mq 1.252 (mapp. 433-438) più terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 320, di fatto terreno di pertinenza

dell'adiacente fabbricato residenziale, situato in via Da Rio, frazione di Cornegliana.

LOTTO N. 2: proprietà per 1/18 di terreno della superficie catastale di mq 15 su cui insiste porzione di tomba di famiglia situata nel cimitero di Cornegliana;

LOTTO N. 3: piena proprietà di terreno agricolo della superficie catastale di mq 66.262 (pari a 17,15 c.p.) situato in via Bolzani;

LOTTO N. 4: piena proprietà di striscia di terreno incolto della superficie catastale di mq 1332, di fatto strada (via Saleto);

LOTTO N. 5: proprietà per 1/2 di alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq 63 circa) al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra più piano interrato denominato "Condominio Robinia", più posto auto scoperto (superficie lorda di mq 15 circa), situato in via Roma n. 67.

Di seguito vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti i cinque lotti.

#### **5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.**

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la "relazione ventennale notarile" redatta dal notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) datato 28/12/2018, che è risultato inesatto e incompleto.



**6-LOTTO N. 1**

**DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà.

**DITTA INTESTATA:** \*\*\* \*\*\*, C.F. \*\*\*, nata a \*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;

**UBICAZIONE:** Comune di Due Carrare, sezione Santo Stefano, frazione di Corneigliana, via Da Rio n. 13

**QUALITÀ:** fabbricato rurale in condizioni precarie edificato su terreno di pertinenza della superficie catastale di mq 1.252 (mapp. 433-438) più terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 320, di fatto terreno di pertinenza dell'adiacente fabbricato residenziale

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Due Carrare, sezione B/Santo Stefano, Fg. 18°:

Mapp	Qualità	Superficie	Classe	RDE	RAE
433	FABBR. RURALE	00.12.28			
435	SEMINATIVO	00.02.18	1	2,36	1,24
436	SEMINATIVO	00.00.60	1	0,65	034
438	SEMIN ARBOR	00.00.24	1	0,24	0,14
186	SEMINATIVO	00.0042	1	1,43	0,81

(cfr. area evidenziata in arancione nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visure storiche per immobile: all. n. 4);

**CONFINI:** del lotto da nord in giro orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 485 stesso Comune e Foglio, via Da Rio (Crosarona), mapp. nn. 54, stesso Comune e Foglio, via Da rio (Crosarone), mapp. nn. 492, 434, 470 stesso Comune e Foglio.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷20.

Il lotto è collocato nel centro abitato della frazione di Corneigliana del comune di Due Carrare, lungo la via Da Rio a pochi metri a sud del centro parrocchiale (foto n. 1).

Trattasi di un annesso rustico con proprio terreno di pertinenza più una striscia di terreno agricolo, di fatto porzione di terreno di pertinenza del fabbricato residenziale posto a sud dell'annesso rustico (foto n. 2), ma non oggetto di procedura

Pertanto, possiamo dividere il lotto in due porzioni:

**A.** annesso rustico (foto nn. 3-10) in precarie condizioni con area di pertinenza catastale di mq 1252 (mapp. 433-438); trattasi un tipico fabbricato agricolo allo stato attuale in condizioni precarie e non utilizzato ed in condizioni precarie. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato, pertanto si è eseguito un rilievo solo esterno. Di forma rettangolare allungata lungo l'asse est-ovest, per una superficie di base di mq 425 circa, presenta la composizione classica dei fabbricati rurali: porzione su due piani ad apparente uso abitativo su due piani fuori terra e una porzione con portico, originariamente stalla e fienile, entrambi con altezza massima di m. 6 circa e altezza minima di m. 3 circa, per un volume totale di mc 1960 circa. Risulta edificato con materiali e tecniche tipiche dell'edilizia agricola: muratura in laterizio e solai e copertura a tetto con struttura in legno e manto in coppi di laterizio.

L'area di pertinenza (foto n. 11), come tutto il fabbricato, al momento del sopralluogo si presentava in condizioni di abbandono con materiale abbandonato.

L'accesso all'area avviene sia dal civ. 15 di via Da Rio (foto n. 12), accesso anche dell'adiacente fabbricato residenziale della stessa proprietà, ma non oggetto della presente procedura, e di cui fa parte integrante in quanto i confini non sono materialmente identificati che da via Manzoni (foto n. 13-14), perpendicolare alla via principale (mapp. 485 e 470).

Non risulta agli atti alcun atto di servitù, se non quella di fatto.

**B.** striscia di terreno agricolo della superficie catastale di mq 320 (foto nn. 15-20), posta sul confine ovest e sud del fabbricato residenziale posto a sud dell'annesso rustico, non oggetto di procedura. Tale area allo stato di fatto è parte integrante dell'area di pertinenza del suddetto fabbricato, ma presenta un proprio accesso dalla strada (foto n. 15-16). Anche di questa porzione i confini non sono materialmente identificati se non in parte sul confine sud dove è presente l'accesso.

Tutto il lotto pertanto allo stato attuale forma un tutt'uno con il mapp. 54; i confini con detto mappale anche se identificati catastalmente, non sono identificati materialmente sul posto.

#### **OCCUPAZIONE:**

Il lotto risulta occupato da \*\*\*,\*\* nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, in qualità di titolare della ditta individuale "\*\*\*\*", P.IVA \*\*\*, in forza di contratto d'affitto di fondo rustico del

28/01/2018, reg.to il 29/01/2018 al n. 00278 - serie 3T (cfr. all. n. 20). Detto contratto comprende, comprende l'affitto di altri terreni per un totale di ha 8.74.52, oltre l'affitto di titoli PAC, titoli all'aiuto all'agricoltura.

La durata del contratto è stata fissata con inizio dal 26/01/2018 e scadenza 10/11/2032 senza alcuna necessità di disdetta; il canone annuo pattuito è di € 3.000, di cui € 1.000 per l'affitto del terreno ed € 2.000 per l'affitto dei diritti all'aiuto PAC.

Per quanto riguarda la congruità del canone annuo, si precisa quanto segue:

- se consideriamo il canone totale riferito sia al terreno che ai PAC, lo stesso può considerarsi congruo, avendo esaminato vari contratti d'affitto, sempre a seguito di procedure esecutive, tutti dello stesso importo unitario;
- ma essendo oggetto di procedura soltanto i terreni (i Titoli PAC possono essere oggetto di trasferimento indipendente e non si tratta di beni immobili), e tenuto conto delle ricerche effettuate dalla scrivente anche presso le associazioni di categoria, il canone annuo riferito al solo terreno non è da ritenersi congruo.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Due Carrare e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare che il fabbricato rurale è stato costruito prima del 01/09/1967.

Il fabbricato quindi è da ritenersi regolare dal punto di vista amministrativo.

#### **REGOLARITÀ CATASTALE E ADEMPIMENTI CATASTALE DA EFFETTUARE**

A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che il fabbricato rurale, anche se inserito regolarmente nella mappa del Catasto Terreni, non risulta censito al Catasto Fabbricati, come espressamente richiesto dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201; pertanto bisognerà presentarne un DOCFA per il censimento del fabbricato rurale. Il costo previsto di tale operazione è di € 1.500 circa, tenuto conto che sarà necessario un rilievo del fabbricato, compresi diritti e spese.

Si precisa, inoltre, che mentre dal punto di vista catastale i confini sono ben identificati, non sono indicati materialmente sul posto, pertanto sarà necessario un rilievo per identificarli.

Il lotto è comunque, ad avviso della scrivente, trasferibile nello stato di fatto e di diritto in

cui essi si trovano, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter regolarizzare i luoghi.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Nel Vigente Piano delle Interventi (P.I.) del Comune di Due Carrare, l'area in oggetto ricade nell'ambito **A.T.O. 2 - CORNEGLIANA** con la seguente destinazione urbanistica (cfr. C.D.U. e stralcio P.R.G.- N.T.A.: all. n. 21)

Parte (mapp. 438-433): Z.T.O. A2/8, immobile di valore monumentale, testimoniale e ville venete esterne ai centri storici (art. 16.3 N.T.O. del P.I.), con grado di intervento 2 su edilizia esistente - ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 8.2 N.T.O. del P.I.).

Parte (mapp. 186, 436, 435): sottozona agricola.

#### **PROVENIENZA:**

- I beni sono così pervenuti alla debitrice:

**quanto alla quota di 1/2 della piena proprietà** per atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 18/02/2010 reg.to a Padova il 18/02/2010 al n. 252/9990/10 e trascritto il 17/08/2010 ai nn. 33925/19778 (cfr. all. n. 22), di **\*\*\***, nato il **\*\*/\*\*/\*\*\*\*** a **\*\*\***, C.F. **\*\*\***, deceduto il **\*\*/\*\*/\*\*\*\***;

#### **NOTE:**

- Successione per testamento pubblico del 03/11/2009 n. 2419 di rep. a rogito Notaio Daria Righetto di Padova, ivi reg.to il 24/11/2009 n. 20303 Serie 1T;
- Rinuncia ad azione di riduzione del 03/11/2009, stesso atto, trascritto il 27/11/2009 ai nn. 45244/25243 con il quale i sigg. **\*\*\***, **\*\*\*** e **\*\*\*** dichiarano di accettare il testamento pubblico di cui sopra del padre **\*\*\*** e di fare piena acquiescenza alle disposizioni tutte in esse contenute, rinunciando ad ogni eventuale azione di riduzione;
- Accettazione espressa di eredità trascritta il 27/11/2009 ai nn. 45243/25242 (cfr. all. n. 23).

#### **Quanto all'altra quota di 1/2 della piena proprietà:**

- Mapp. 438: per atto di compravendita del 18/11/2004 n. 140868 di rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero (cfr. all. n. 4), trascritto a Padova il 25/11/2004 ai nn. 53159/30212 con il quale i coniugi **\*\*\*** e **\*\*\*** acquistano in comunione legale dei beni dalla società "**\*\*\***." con sede a **\*\*\***, C.F. **\*\*\***;
- Mapp. 186, 433, 435, 436: per atto di compravendita del 23/07/2004 n. 138658 di rep.

notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 03/08/2004 ai nn. 37043/21788 (cfr. all. n. 5), con il quale i coniugi \*\*\* e \*\*\* acquistano in comunione legale dei beni dalla società "\*\*\*\*" con sede a \*\*\*, C.F. \*\*\* i mapp. n. 29 di are 22.66 (da cui sono derivati i mapp. 433, 435 e 436), n. 186 di are 1.42, del Fg. 29.

- La società "\*\*\*\*" era proprietaria dei beni per atto di compravendita del 23/07/2004 n. 138567 notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 30/07/2004 ai nn. 36454/21384 dai sigg.:

- \*\*\* , nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\* per la quota di 3/6 della piena proprietà e la quota di 2/6 di usufrutto;

- \*\*\* , nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , \*\*\* , per la quota di 1/6 della piena proprietà;

- \*\*\* con sede a \*\*\* , C.F. \*\*\* , per la quota di 2/6 della nuda proprietà;

e successiva rettifica del 30/07/2004 n. 149310 di rep. notaio Giorgio Merone, trascritta a Padova il 07/02/2006 ai nn. 6882/3896.

I suddetti signori erano proprietari dei beni da oltre il ventennio per atti causa in morte di:

- \*\*\* , nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e deceduta il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , e accettazione tacita di eredità del 23/07/2004 n. 138657 notaio Sergio Merone, trascritta a Padova il 20/12/2018 ai nn. 49976/31586;

- \*\*\* , nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* deceduta \*\*/\*\*/\*\*\*\* , con accettazione tacita di eredità del del 23/07/2004 n. 138657 notaio Sergio Merone, trascritta a Padova il 20/12/2018 ai nn. 49975/31585.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (cfr. all. n. 25)

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 43712 R.G. e 27652 R.P. del 9 novembre 2018**

a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede Siena C.F. 00884060526;

contro: \*\*\* e \*\*\*;

titolo: pignoramento immobili del 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli del presente lotto più altri; precisamente:

• contro: \*\*\* :

**piena proprietà:**

**Comune di Due Carrare: Catasto Terreni:**

**Fg. 18: mapp. nn. 186-433-435-436-438** (lotto n. 1)

Fg. 19 mapp. nn. 58, 222, 224, 226 (lotto n. 3 stessa relazione)

Fg. 20 mapp. nn. 194, 195, 196, 197, 198, 203 (lotto n. 4 stessa relazione)

Proprietà per 2/36:

Comune di Due Carrare: Catasto Terreni

Fg. 18 mapp. n. 107 (lotto n. 2 stessa relazione)

- Contro: \*\*\*:

proprietà per 1/2:

Comune di Due Carrare: Catasto Fabbricati

Fg. 24, mapp. 325 subb. 15-27 (lotto n. 5 stessa relazione).

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 4979 R.G. e 1231 R.P. del 5 febbraio 2005** (ipoteca volontaria)

a favore: "BANCA ANTONVENETA S.P.A." con sede a Padova, C.F. 026916802820;

contro: \*\*\* e \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

debitori non datori di ipoteca: \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, e \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

titolo: concessione a garanzia di mutuo del 25/01/2005 n. 1340 di rep. notaio Di Maggio Emanuela di Stanghella, per la somma di € 450.000,00 e la durata di anni 20;

somma complessiva iscritta: € 900.000,00;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto più altri; precisamente:

unità negoziale 1: contro \*\*\*:

Comune di Due Carrare: catasto Terreni:

Fg. 18, mapp. n. 716

**Unità negoziale 2:** contro \*\*\* e \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno:

**Comune di Due Carrare: catasto Terreni:**

**Fg. 18, mapp. nn. 186, 433, 435, 436, 438**

annotazione: R.G. 20818 R.P. 2990 del 18 giugno 2012:

restrizione di beni del 28/05/2012 n. 4317 di rep. notaio Righetto Daria di Padova relativa all'unità negoziale 1. (cfr. all. n. 6)

**nn. 30344 R.G. e 4663 R.P. del 7 ottobre 2013** (ipoteca volontaria)

a favore: \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

contro: \*\*\*;

titolo: concessione a garanzia di cambiali del 26/09/2013 n. 78843/31524 di rep. notaio Fassanelli Giorgio di Padova per la somma di € 150.000,00;

somma complessiva iscritta: € 150.000,00;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto, più altri; precisamente:

**Piena proprietà:**

**catasto terreni, Comune di Carrara Santo Stefano:**

Fg. 20, mapp. 25, 26, 68,

Fg. 20, mapp. 194, 195, 196, 197, 198, 203 (lotto n. 4, stessa procedura)

**Fg. 18, mapp. 186, 433, 435, 436, 438**

Fg. 19, mapp. 58, 222, 224, 226 (lotto n. 3, stessa procedura)

Fg. 18, mapp. 54

Catasto Fabbricati, Comune di Due Carrare:

Fg. 18, mapp. 54, cat. A7.

<b>7-LOTTO N. 2</b>
---------------------

**DIRITTO VENDUTO:** proprietà per 18/324 (pari a 1/18);

**DITTA INTESTATA:** \*\*\*, C.F. \*\*\*, nata a \*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;

**COMPROPRIETARI:** (come da visura catastale)

- \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 27/324;
- \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 27/324;
- \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 6/324;
- \*\*\*, nata a \*\*\*, il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;

- \*\*\* , nata a \*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\* , nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\* , nata a \*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 36/324;
- \*\*\* , nata a \*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\* , nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 6/324;
- \*\*\* , nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\* , nata a \*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\* , nata a \*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 6/324;
- \*\*\* , nata a \*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324;
- \*\*\* , nata a \*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*; diritto: proprietà per 18/324.

**UBICAZIONE:** Comune di Due Carrare. Frazione di Corneigliana, via da Lisca.

**QUALITÀ:** terreno della superficie catastale di mq 15 su cui insiste porzione di tomba di famiglia.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Due Carrare, sezione Santo Stefano (B) Fg. 18°:

Mapp	Qualità	Cl	Superficie	RDE	RA€
107	Seminativo	2	00.00.15	0,12	0,08

(cfr. area evidenziata in arancione nell'estratto di mappa e visura storica per immobile: all. nn. 7-8);

**CONFINI** del lotto in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 555, C, stesso Comune e Foglio.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 21-26.

Trattasi di terreno di della superficie catastale di mq 15 su cui è edificata parte di tomba di famiglia (foto n. 21), in quanto tutta la tomba insiste parte su terreno in proprietà comunale, in parte su terreno di proprietà privata; l'accesso avviene dall'interno del cimitero (foto nn. 22-23-24). Edificata verosimilmente negli anni '50 del secolo scorso con struttura in calcestruzzo, è stata oggetto di ristrutturazione negli anni '90 con, tra l'altro, rivestimenti in marmo/granito sulla facciata principale (foto nn. 25-26).



#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Due Carrare e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare:

- che il fabbricato è stato costruito prima del 01/09/1967;
- che successivamente è stata presentata Concessione Gratuita n. 128 del 22/10/1996, prot. N. 96/5644, per "lavori di straordinaria manutenzione nella tomba di famiglia sita nel cimitero di Corneigliana" (cfr. all. n. 9).

#### **REGOLARITÀ CATASTALE E ADEMPIMENTI CATASTALE DA EFFETTUARE**

A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che il fabbricato non risulta censito al Catasto Fabbricati e non risulta inserito in mappa; come da informazioni prese presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, bisognerà presentare per tutta la cappella di famiglia un PREGEO per l'inserimento in mappa e un DOCFA per l'iscrizione al catasto fabbricati.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Nel Vigente Piano delle Interventi (P.I.) del Comune di Due Carrare, l'area in oggetto ricade nell'ambito **A.T.O. 2 - CORNEGLIANA** con la seguente destinazione urbanistica (cfr. C.D.U. e stralcio P.R.G.- N.T.A.: all. n. 21):

F2 - Aree per attrezzature di interesse comune (art. 40.3 N.T.O. del P.I.) - N. 99 - CIMITERO.

#### **PROVENIENZA:**

il lotto è pervenuto alla debitrice per atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 18/02/2010 reg.to a Padova il 18/02/2010 al n. 252/9990/10 e trascritto il 17/08/2010 ai nn. 33925/19778 (cfr. all. n. 22), di \*\*\*, nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a \*\*\*, C.F. \*\*\*, deceduto il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;

#### **NOTE:**

- Successione per testamento pubblico del 03/11/2009 n. 2419 di rep. a rogito Notaio Daria Righetto di Padova, ivi reg.to il 24/11/2009 n. 20303 Serie 1T;
- Rinuncia ad azione di riduzione del 03/11/2009, stesso atto, trascritto il 27/11/2009 ai nn. 45244/25243 con il quale i sigg. \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* dichiarano di accettare il testamento

pubblico di cui sopra del padre \*\*\* e di fare piena acquiescenza alle disposizioni tutte in esse contenute, rinunciando ad ogni eventuale azione di riduzione;

- Accettazione espressa di eredità trascritta il 27/11/2009 ai nn. 45243/25242 (cfr. all. n. 23).

Il sig. \*\*\* ne era proprietario da prima del ventennio.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (cfr. all. n. 10 e n. 25):

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 43712 R.G. e 27652 R.P. del 9 novembre 2018**

a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede Siena C.F. 00884060526;

- contro:

- \*\*\* e \*\*\*;

titolo: pignoramento immobili del 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli del presente lotto più altri; precisamente:

- contro: \*\*\*:

piena proprietà:

Comune di Due Carrare: Catasto Terreni:

Fg. 18: mapp. nn. 186-433-435-436-438 (lotto n. 1 stessa relazione)

Fg. 19 mapp. nn. 58, 222, 224, 226 (lotto n. 3 stessa relazione)

Fg. 20 mapp. nn. 194, 195, 196, 197, 198, 203 (lotto n. 4 stessa relazione)

**Proprietà per 2/36:**

**Comune di Due Carrare: Catasto Terreni**

**Fg. 18 mapp. n. 107 (lotto n. 2)**

- Contro: \*\*\*:

proprietà per 1/2:

Comune di Due Carrare: Catasto Fabbricati

Fg. 24, mapp. 325 subb. 15-27 (lotto n. 5 stessa relazione) .

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** nessuna

<b>8-LOTTO N. 3</b>
---------------------

**DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà

**DITTA INTESTATA:** \*\*\*, C.F. \*\*\*, nata a \*\*\* (\*\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;

**UBICAZIONE:** Comune di Due Carrare, frazione di Cornegliana, via Bolzani.

**QUALITÀ:** terreno agricolo della superficie catastale di mq 66.262 (pari a 17,15 c.p.).

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Due Carrare, sezione Santo Stefano (B) Fg. 19°:

<b>Mapp</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Superficie</b>	<b>RD€</b>	<b>RA€</b>
58	AA -SEMINATIVO	3	00.20.00	14,46	9,30
	AB- BOSCO CEDUO	U	00.07.39	1,14	0,19
222	SEMIN ARBOR	3	04.47.00	323,20	207,77
224	VIGNETO	U	00.31.27	33,91	17,76
226	VIGNETO	U	01.56.96	170,23	89,17

(cfr. area evidenziata negli estratti di mappa e visure storiche per immobile: all. nn. 11-12);

**CONFINI:** del lotto di terreno da nord in giro orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. n. 281 stesso Comune e Foglio, scolo Bolzani, scolo Bottesina di Sopra, mapp. nn. 279, 263, stesso Comune e Foglio.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 27÷30.

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 66.262, pari a 17,15 campi padovani circa, situato nel comune di Due Carrare con accesso dalla via Provinciale, attraverso terreno non in proprietà (cfr. all. n. 11 e foto n. 27), ma con vincolo di servitù di passaggio a favore dei terreni in oggetto (cfr. successivo paragrafo "Vincoli e servitù")

Il terreno ha forma triangolare, pianeggiante, al momento del sopralluogo si presentava arato; confina sui lati est e sud, rispettivamente con lo scolo Bolzani (che scorre lungo la via omonima) e lo scolo Bottesina di Sopra. Catastalmente è in parte destinato a vigneto, ma al sopralluogo non erano presenti viti.

**OCCUPAZIONE:**

Come contratto ricevuto in copia dalle parti, il lotto risulta occupato da \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, in qualità di titolare della ditta individuale "\*\*\*\*", P.IVA \*\*\*, in forza di contratto d'affitto di fondo rustico del 28/01/2018 (cfr. all. n. 20), reg.to il 29/01/2018 al n. 00278 - serie 3T. Detto contratto comprende l'affitto di altri terreni per un totale di ha 8.75.52, oltre l'affitto di titoli PAC, titoli all'aiuto all'agricoltura.

La durata del contratto è stata fissata con inizio dal 26/01/2018 e scadenza 10/11/2032 senza alcuna necessità di disdetta; il canone annuo pattuito è di € 3.000, di cui € 1.000 per l'affitto del terreno ed € 2.000 per l'affitto dei diritti all'iuto PAC.

Per quanto riguarda la congruità del canone annuo, si precisa quanto segue:

- se consideriamo il canone totale riferito sia al terreno che ai PAC, lo stesso può considerarsi congruo, avendo esaminato vari contratti d'affitto, sempre a seguito di procedure esecutive, tutti dello stesso importo unitario;
- ma essendo oggetto di procedura soltanto i terreni (i Titoli PAC possono essere oggetto di trasferimento indipendente e non si tratta di beni immobili), e tenuto conto delle ricerche effettuate dalla scrivente anche presso le associazioni di categoria, il canone annuo riferito al solo terreno non è da ritenersi congruo.

**Si fa presente**, però, che a seguito di specifica istanza presentata dal Custode nominato, dott. Balsano, presso l'Agenzia delle Entrate, per richiesta copia atti di locazione esistenti a nome \*\*\*, la stessa evade la richiesta allegando due contratti d'affitto, precedenti quello sopra esposto (cfr. all. n.13):

1. Convenzione ex art. 45 Legge 203/82 del 11/11/2011, reg.to il 02/12/2011 n. 16249 Serie 3, a favore di \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, per porzione di ha. 5.05.90 del terreno costituente il presente lotto; oggetto di contratto sono anche alcuni titoli contributi PAC. La durata è fissata in anni 15, con scadenza il 10/11/2026; il canone annuo convenuto è di € 4.300,00, di cui € 698,15 riferiti alla coltivazione del fondo e € 3.601,85 ai titoli PAC (cfr. all. n. 14);
2. Convenzione ex art. 45 Legge 203/82 del 11/03/2013, reg.to il 26/03/2013 n. 2267 Serie 3, a favore di \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, per porzione di ulteriori ha 0.80.72 del terreno costituente il presente lotto. La durata è fissata in anni 14, con scadenza il 10/11/2026; il canone annuo convenuto è di € 100,00 (cfr. all. n. 15).

Per quanto riguarda la congruità del canone annuo, risulta valido anche per questi contratti quanto già sopra relazionato.

A seguito di informazioni prese dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate in merito, si precisa che i due contratti sopra citati risultano ancora attivi, in quanto agli atti dell'Agenzia non vi è registrato alcuna disdetta.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Nel Vigente Piano delle Interventi (P.I.) del Comune di Due Carrare, l'area in oggetto ricade nell'ambito **A.T.O. 2 - CORNEGLIANA** con la seguente destinazione urbanistica (cfr. C.D.U. e stralcio P.I.- N.T.A.: all. n. 21):

Sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (art. 39 delle N.T.O. del P.I.), interamente ricadente nell'Ambito per l'istituzione di parco naturalistico Biancolino-Vigenzone (art. 56.5.1b delle N.T.O. del P.I.).

Parte dell'area è soggetta a fascia di rispetto stradale (art. 47 delle N.T.O. del P.I.) e a fascia di rispetto idraulico (art. 51 delle N.T.O. del P.I.).

#### **PROVENIENZA:**

- Il lotto è pervenuto alla debitrice per atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 18/02/2010 reg.to a Padova il 18/02/2010 al n. 252/9990/10 e trascritto il 17/08/2010 ai nn. 33925/19778 (cfr. all. n. 22), di \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, deceduto il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;

#### **NOTE:**

- Successione per testamento pubblico del 03/11/2009 n. 2419 di rep. a rogito Notaio Daria Righetto di Padova, ivi reg.to il 24/11/2009 n. 20303 Serie 1T;
- Rinuncia ad azione di riduzione del 03/11/2009, stesso atto, trascritto il 27/11/2009 ai nn. 45244/25243 con il quale i sigg. \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* dichiarano di accettare il testamento pubblico di cui sopra del padre \*\*\* e di fare piena acquiescenza alle disposizioni tutte in esse contenute, rinunciando ad ogni eventuale azione di riduzione;
- Accettazione espressa di eredità trascritta il 27/11/2009 ai nn. 45243/25242 (cfr. all. n. 23).

- Al sig. \*\*\* i beni erano così pervenuti:

- la quota di 6/10 per atto di permuta del 08/05/2006 n. 26365 di rep. notaio Zanellato Stefano di Conselve, trascritto a Padova il 18/05/2006 ai nn. 26658/14450, dai sigg.ri

\*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, per la quota di 1/10 e da \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, per la quota di 5/10; i suddetti signori ne erano proprietari da prima del ventennio per successione testamentaria in morte di \*\*\*, deceduto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, reg.ta il 20/05/1997 al n. 1004/33 e devoluta per testamento olografo del 23/03/1992 e pubblicato con atto del 16/02/1994 notaio Piovan n. 22079 di rep. e reg.to a Padova il 23/02/1994 n. 1304 Atti Pubblici, e accettazione tacita di eredità del 08/05/2006 n. 26365 di rep. notaio Zanellato Stefano, trascritta a Padova il 20/12/2018 ai nn. 49977/31587.

- la quota di 4/10: proprietario da prima del ventennio per atto di compravendita del 26/05/1995 n. 17297 di rep. notaio Magliulo Federico di Conselve, trascritto a Padova il 16/06/1995 ai nn. 15054/10008.

#### **VINCOLI E SERVITÙ**

Servitù di passaggio pedonale e carraio costituito con atto del 08/05/2006 n. 26365 di rep. notaio Zanellato Stefano di Conselve, trascritto a Padova il 18/05/2006 ai nn. 26659/14451 (cfr. all. n. 16), a favore dei mappali in oggetto e a carico di una striscia di terreno della larghezza di m. 6, ubicata sui mappali nn. 223 e 225 di proprietà di \*\*\* e \*\*\* a ridosso del confine nord dei medesimi. Si precisa che i mappali nn. 223 e 225 risultano soppressi con frazionamento del 24/06/2016, n. 107017 di prot., originando rispettivamente i mapp. nn. 280 e 281 e i mapp. nn. 282 e 283 (cfr. visure storiche per immobile: all. n. 17).

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (cfr. all. n. 18 e n. 25)

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 43712 R.G. e 27652 R.P. del 9 novembre 2018**

a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede Siena C.F. 00884060526;

contro: \*\*\* e \*\*\*;

titolo: pignoramento immobili del 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli del presente lotto più altri; precisamente:

- **contro**: \*\*\*:

**piena proprietà:**

Comune di Due Carrare: Catasto Terreni:

Fg. 18: mapp. nn. 186-433-435-436-438 (lotto n. 1 stessa relazione)

**Fg. 19 mapp. nn. 58, 222, 224, 226** (lotto n. 3)

Fg. 20 mapp. nn. 194, 195, 196, 197, 198, 203 (lotto n. 4 stessa relazione)

Proprietà per 2/36:

Comune di Due Carrare: Catasto Terreni

Fg. 18 mapp. n. 107 (lotto n. 2 stessa relazione)

- Contro: \*\*\*:

proprietà per 1/2:

Comune di Due Carrare: Catasto Fabbricati

Fg. 24, mapp. 325 subb. 15-27 (lotto n. 5 stessa relazione).

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 47057 R.G. e 9628 R.P. del 22 dicembre 2011** (ipoteca volontaria)

a favore: "BANCA ANTONVENETA S.P.A." con sede a Padova, C.F. 04300140284;

contro: \*\*\*;

debitori non datori di ipoteca: \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/12/2011 n. 26475 di rep. notaio Carraretto Paolo di Cittadella, per la somma di 390.000,00 e la durata anni 5;

somma complessiva iscritta: € 780.000,00;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto più altri; precisamente:

**piena proprietà:**

**Comune di Due Carrare: Catasto Terreni:**

Fg. 17: mapp. nn. 716, 751, 753,

**Fg. 19: mapp. nn. 58, 222, 224, 226**

annotazione: R.G. 21308 R.P. 3050 del 21 giugno 2012

restrizione di beni del 28/05/2012 n. 4316 di rep. Notaio Righetto Daria di Padova relativamente ai beni di cui al Fg. 17, mapp. 716, 751, 753 del Catasto Terreni del Comune di Due Carrare.

**nn. 18280 R.G. e 2565 R.P. del 29 maggio 2012** (ipoteca volontaria)

a favore: "BANCA ANTONVENETA S.P.A." con sede a Padova, C.F. 04300140284;

contro: \*\*\* - terzo datore di ipoteca;

debitori non datori di ipoteca: \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, e \*\*\*, nato \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/05/2012 n. 4317 di rep. notaio Righetto Daria di Padova, per la somma di 450.000,00 e la durata anni 20;

somma complessiva iscritta: € 900.000,00;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto più altri; precisamente:

**piena proprietà:**

**Comune di Due Carrare:**

Catasto Fabbricati: Fg. 18, mapp. 54, Cat. A7

**Catasto Terreni:**

Fg. 19: mapp. n. 54;

**Fg. 19: mapp. nn. 58, 222, 224, 226.**

**nn. 30344 R.G. e 4663 R.P. del 7 ottobre 2013** (ipoteca volontaria)

a favore: \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

contro: \*\*\*;

titolo: concessione a garanzia di cambiali del 26/09/2013 n. 78843/31524 di rep. notaio Fassanelli Giorgio di Padova per la somma di € 150.000,00;

somma complessiva iscritta: € 150.000,00;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto, più altri; precisamente:

**Piena proprietà:**

**catasto terreni, Comune di Carrara Santo Stefano:**

Fg. 20, mapp. 25, 26, 68,

Fg. 20, mapp. 194, 195, 196, 197, 198, 203 (lotto n. 4 stessa procedura)

Fg. 18, mapp. 186, 433, 435, 436, 438 (lotto n. 1 stessa procedura)

**Fg. 19, mapp. 58, 222, 224, 226** (lotto n. 3)

Fg. 18, mapp. 54

Catasto Fabbricati, Comune di Due Carrare:

Fg. 18, mapp. 54, cat. A7.

<b>9-LOTTO N. 4</b>
---------------------



**Arch. Carmela T. Garasto**

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386  
e-mail: [carme.garasto@libero.it](mailto:carme.garasto@libero.it) - PEC: [carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it](mailto:carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it)  
C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

**DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà

**DITTA INTESTATA:** **\*\*\***, C.F. **\*\*\***, nata a **\*\*\*** (**\*\***) il **\*\*/\*\*/\*\*\*\***;

**UBICAZIONE:** Comune di Due Carrare, frazione di Cornegliana, via Saletto

**QUALITÀ:** terreno incolto della superficie catastale di mq 1332, di fatto strada, via Saletto (cfr. foto nn. 31÷34).

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Due Carrare, sezione Santo Stefano (B) Fg. 20°:

<b>Mapp</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Superficie</b>	<b>RDE</b>	<b>RAE</b>
194	INCOLT STER		00.00.87		
195	INCOLT STER		00.06.50		
196	SEMIN ARBOR	1	00.01.60	1,61	0,91
197	INCOLT STER		00.00.35		
198	INCOLT STER		00.00.90		
203	INCOLT STER		00.03.10		

(cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa e visure storiche per immobile: all. nn. 19-20);

**CONFINI:** del lotto di terreno da nord in giro orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 269, 17, 201, 199, 200, 204, 507, 68, 25, 26, 143, 193, 214, stesso Comune e Foglio.

**OCCUPAZIONE:**

Come contratto ricevuto in copia dalle parti, il lotto risulta occupato da **\*\*\***, nato a **\*\*\*** il **\*\*/\*\*/\*\*\*\***, C.F. **\*\*\***, in qualità di titolare della ditta individuale "**\*\*\*\***", P.IVA **\*\*\***, in forza di contratto d'affitto di fondo rustico del 28/01/2018 (cfr. all. n. 20), reg.to il 29/01/2018 al n. 00278 - serie 3T. Detto contratto comprende l'affitto di altri terreni per un totale di ha 8.75.52, oltre l'affitto di titoli PAC, titoli all'aiuto all'agricoltura.

La durata del contratto è stata fissata con inizio dal 26/01/2018 e scadenza 10/11/2032 senza alcuna necessità di disdetta; il canone annuo pattuito è di € 3.000, di cui € 1.000 per l'affitto del terreno ed € 2.000 per l'affitto dei diritti all'auto PAC.

Per quanto riguarda la congruità del canone annuo, si precisa quanto segue:

- se consideriamo il canone totale riferito sia al terreno che ai PAC, lo stesso può considerarsi congruo, avendo esaminato vari contratti d'affitto, sempre a seguito di procedure esecutive, tutti dello stesso importo unitario;

- ma essendo oggetto di procedura soltanto i terreni (i Titoli PAC possono essere oggetto di trasferimento indipendente e non si tratta di beni immobili), e tenuto conto delle ricerche effettuate dalla scrivente anche presso le associazioni di categoria, il canone annuo riferito al solo terreno non è da ritenersi congruo.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Nel Vigente Piano delle Interventi (P.I.) del Comune di Due Carrare, l'area in oggetto ricade nell'ambito **A.T.O. 2 - CORNEGLIANA** con la seguente destinazione urbanistica (cfr. C.D.U. e stralcio P.I.- N.T.A.: all. n. 21):

Viabilità esistente (art. 47 delle N.T.O. del P.I.), strada comunale.

#### **PROVENIENZA:**

- Il lotto è pervenuto alla debitrice per atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 18/02/2010 reg.to a Padova il 18/02/2010 al n. 252/9990/10 e trascritto il 17/08/2010 ai nn. 33925/19778 (cfr. all. n. 22), di \*\*\*, nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a \*\*\*, C.F. \*\*\*, deceduto il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;

#### **NOTE:**

- Successione per testamento pubblico del 03/11/2009 n. 2419 di rep. a rogito Notaio Daria Righetto di Padova, ivi reg.to il 24/11/2009 n. 20303 Serie 1T;
- Rinuncia ad azione di riduzione del 03/11/2009, stesso atto, trascritto il 27/11/2009 ai nn. 45244/25243 con il quale i sigg. \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* dichiarano di accettare il testamento pubblico di cui sopra del padre \*\*\* e di fare piena acquiescenza alle disposizioni tutte in esse contenute, rinunciando ad ogni eventuale azione di riduzione;
- Accettazione espressa di eredità trascritta il 27/11/2009 ai nn. 45243/25242 (cfr. all. n. 23).

- Al sig. \*\*\* i beni erano così pervenuti:

- mapp. 203:
  - quota di 218187/301708 per atto di permuta del 08/05/2006 n. 26365 di rep. notaio Zanellato Stefano di Conselve, trascritto a Padova il 18/05/2006 ai nn. 26658/14450 (cfr. all. n. 24), dai sigg.ri \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, per la quota di 1/10 e da \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;
  - della rimanente quota ne era proprietario da prima del ventennio in parte per atto di compravendita del 26/05/1995 n. 17297 di rep. notaio Magliulo Federico di Conselve,

trascritto a Padova il 16/06/1995 ai nn. 15054/10008, in parte per successione in morte di \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, e deceduta il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, reg.ta a Padova il 22/01/1993 n. 138 vol. 29 e trascritta il 05/11/1994 ai nn. 24760/16632;

- mapp. 194

- l'intero per atto di permuta del 08/05/2006 n. 26365 di rep. notaio Zanellato Stefano di Conselve, di cui sopra; i suddetti signori ne erano proprietari da prima del ventennio per successione testamentaria in morte di \*\*\*, deceduto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, reg.ta il 20/05/1997 al n. 1004/33 e devoluta per testamento olografo del 23/03/1992 e pubblicato con atto del 16/02/1994 notaio Piovan n. 22079 di rep. e reg.to a Padova il 23/02/1994 n. 1304 Atti Pubblici, e accettazione tacita di eredità del 08/05/2006 n. 26365 di rep. notaio Zanellato Stefano, trascritta a Padova il 20/12/2018 ai nn. 49977/31587.

- mapp. 195-196-197-198

- quota di 4/6: per atto di permuta del 08/05/2006 n. 26365 di rep. notaio Zanellato Stefano di Conselve, di cui sopra; i suddetti signori ne erano proprietari da prima del ventennio per successione testamentaria in morte di \*\*\*, deceduto in data 19/12/1993, di cui sopra.;
- della rimanente quota ne era proprietario da prima del ventennio

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (cfr. all. n. 25)

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 43712 R.G. e 27652 R.P. del 9 novembre 2018**

a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede Siena C.F. 00884060526;

contro: \*\*\* e \*\*\*;

titolo: pignoramento immobili del 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli del presente lotto più altri; precisamente:

- **contro: \*\*\*:**

- piena proprietà:**

- Comune di Due Carrare: Catasto Terreni:

- Fg. 18: mapp. nn. 186-433-435-436-438 (lotto n. 1 stessa relazione)

Fg. 19 mapp. nn. 58, 222, 224, 226 (lotto n. 3 stessa relazione)

Fg. 20 mapp. nn. 194, 195, 196, 197, 198, 203 (lotto n. 4)

Proprietà per 2/36:

Comune di Due Carrare: Catasto Terreni

Fg. 18 mapp. n. 107 (lotto n. 2 stessa relazione)

- Contro: \*\*\*:

proprietà per 1/2:

Comune di Due Carrare: Catasto Fabbricati

Fg. 24, mapp. 325 subb. 15-27 (lotto n. 5 stessa relazione).

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 30344 R.G. e 4663 R.P. del 7 ottobre 2013** (ipoteca volontaria)

a favore: \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

contro: \*\*\*;

titolo: concessione a garanzia di cambiali del 26/09/2013 n. 78843/31524 di rep. notaio

Fassanelli Giorgio di Padova per la somma di € 150.000,00;

somma complessiva iscritta: € 150.000,00;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto, più altri; precisamente:

**Piena proprietà:**

**catasto terreni, Comune di Carrara Santo Stefano:**

Fg. 20, mapp. 25, 26, 68,

**Fg. 20, mapp. 194, 195, 196, 197, 198, 203** (lotto n. 4)

Fg. 18, mapp. 186, 433, 435, 436, 438 (lotto n. 1 stessa procedura)

Fg. 19, mapp. 58, 222, 224, 226 (lotto n. 3, stessa procedura)

Fg. 18, mapp. 54

Catasto Fabbricati, Comune di Due Carrare:

Fg. 18, mapp. 54, cat. A7.

<b>10-LOTTO N. 5</b>
----------------------

**Arch. Carmela T. Garasto**

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386  
e-mail: [carme.garasto@libero.it](mailto:carme.garasto@libero.it) - PEC: [carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it](mailto:carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it)  
C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

Come relazionato nelle premesse, il lotto in oggetto comprende la quota di 1/2 di quanto già relazionato, relativamente all'altra quota di 1/2, nella perizia di stima relativa alla procedura EI 240/15 - lotto B, già depositata in data 11/07/2016, e per la quale la sottoscritta, su istanza concessa dal G.E., ha richiesto copia; pertanto si è proceduto solo all'aggiornamento.

**DIRITTO VENDUTO:** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**DITTA INTESTATA:** \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*.

**COMPROPRIETARIO:** \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*.

**UBICAZIONE:** Comune di Due Carrare, via Roma n. 67

**QUALITÀ:** Alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq 63 circa) al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra più piano interrato denominato "Condominio Robinia", più posto auto scoperto (superficie lorda di mq 15 circa).

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Unità immobiliare urbana censita al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Due Carrare, Fg. 24°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
325	15	Via Roma	A/3	2	Vani 3	m <sup>2</sup> 64	1	€ 185,92
325	27	Via Roma	C/6	1	m <sup>2</sup> 13	m <sup>2</sup> 13	†	€ 16,11

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. n. 26. nonché visure storiche per immobile e relative planimetrie catastali: all. nn. 27-28);

unità facenti parte del fabbricato edificato sul terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Due Carrare/B, Fg. 24°, mapp. 325 di are 10.41, Ente Urbano (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa all. n. 29, visura storica per immobile: all. n. 30).

**Fa parte del lotto** la quota proporzionale alle parti del complesso da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. del C.C.; precisamente:

- area coperta, e scoperta, copertura, strutture portanti, ecc.;
- portico ad uso pubblico censito al sub. 4 del mapp. 325 Fg. 24, B.C.N.C. a tutti i sub;
- vano scala, corridoio e sale macchine censito al sub. 5 del mapp. 325 fg. 24, B.C.N.C. ai subb. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 51, 42, 43, 15, 53, 25, 26;
- cortile censito al sub. 47 del mapp. 325 Fg. 24, B.C.N.C. a tutti i sub.

**CONFINI:**

- del posto auto (sub. 27): altro posto auto (sub. 28) est: cortile condominiale (sub. 47); sud ed ovest: parcheggio ad uso pubblico (mapp 330);
- dell'alloggio (sub. 15): nord e ovest: affaccio su scoperto condominiale, sud: parcheggio ad uso pubblico (mapp .330); est: cortile condominiale (sub. 47).
- del lotto di terreno da nord in giro in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 326, 330 stesso Comune e Foglio, via Roma, mapp. nn. 328, 330 stesso Comune e Foglio.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

A seguito di sopralluogo (foto nn. 35÷42), si è constatato che la situazione era identica a quella descritta nella relazione di cui alla EI 240/15 e alla quale si rimanda.

### **OCCUPAZIONE:**

Il lotto al momento del sopralluogo era occupato dai proprietari.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Come da risposta a specifica richiesta della sottoscritta all'amministratore condominiale, "Studio casa Gasparini", (cfr. all. n. 31), risulta quanto segue:

Gestione 2018 (01/01/2018÷31/12/2018):

spese a consuntivo: € 721,04

spese legali per recupero morosità (01/02/2018): € 3.464,44

Gestione 2019 (01/01/2019÷31/12/2019):

spese a preventivo: € 797,49

Totale € 4.982,97

Gestione anni precedenti:

spese a carico a consuntivo: € 6.039,70

Allo stato attuale, le spese condominiali ascrivibile agli ultimi due anni ammontano a € 4.982,97, arrotondabili a € 5.000, relativi alle due unità per intero, di cui si terrà conto nella valutazione di stima.

### **REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

Come concesso dal G.E., su espressa istanza della scrivente, la sottoscritta ha verificato soltanto che dalla relazione di CTU relativa alla procedura n. 240/15, concernente lo stesso bene, non vi fosse stata alcuna variazione successiva. Per comodità di esposizione, si riportano comunque i provvedimenti relativi all'immobile, a norma e per gli effetti della L.

**28 febbraio 1985, n. 47**, e successive modifiche e integrazioni tre per gli allegati si rima:

- Concessione Edilizia n. 74, prot. 2995, del 24/06/1993, intestata a "Trico s.r.l." per "la ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione commerciale e residenziale";
- Variante in corso d'opera n. 77, prot. 94/4954, del 28/07/1995;
- Variante in sanatoria ai sensi dell'art. 97 LR 61/85, di cui alla C.E. n. 77, n. 141, prot. n. 96/2407, rilasciata il 05/11/1996;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Agibilità parziale (uffici ed appartamenti: sub. nn. 5-6-7 e dall'11 al 32), presentata in data 05/11/1996 e accolta per formazione di silenzio assenso;

Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 20/05/2019, la situazione era uguale a quella riferita nella perizia di CTU datata 11/07/2016; pertanto si conferma quanto relazionato: difformità distributiva interna con la suddivisione in tre locali della zona soggiorno in quanto l'appartamento era usato come ufficio.

Si tratta di modifiche interne che, non volendo ripristinare i luoghi, possono essere sanate presentando Comunicazione Tardiva di opere già eseguite e il pagamento di sanzione amministrativa € 1.000,00, il tutto a firma di un tecnico e corredata dei necessari elaborati tecnici, fermo restando la destinazione d'uso ad alloggio.

Nel caso si intendesse procedere alla legittimazione dello stato attuale, sarà necessario anche provvedere all'aggiornamento catastale con la presentazione di una nuova planimetria. Si stima un costo di € 4.000 (sanzione più spese tecniche compreso l'aggiornamento catastale), di cui si terrà conto nella stima.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Due Carrare, l'area in oggetto ricade in Z.T.O. A/1 - Centri Storici (art. 16.2 N.T.O. del P.I.), in particolare l'area ricade all'interno di un P.U.A. (art. 11 N.T.O. del P.I.).

**Si precisa** che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

### PROVENIENZA

Il lotto è pervenuto agli attuali proprietari sigg. \*\*\* e \*\*\* per atto di compravendita del 21/03/2000 n. 10527 di rep. notaio Stefano Zanellato di Conselve (all. n. 32), trascritto a Padova il 24/03/2000 ai nn. 11269/6940, con il quale i suddetti signori, allora coniugi in comunione dei beni, acquistavano i beni di cui al presente lotto dalla società "\*\*\*\*." con sede a \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietaria da oltre il ventennio.

### VINCOLI

Vincolo di inedificabilità, richiamato nel suddetto atto, costituito con atto del 30/06/1993 n. 5932 di rep. notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 078/07/1993 ai nn. 16388/11685.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 33)

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 43712 R.G. e 27652 R.P. del 9 novembre 2018

a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede Siena C.F. 00884060526;

contro: \*\*\* e \*\*\*;

titolo: pignoramento immobili del 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli del presente lotto più altri; precisamente:

- contro: \*\*\*:

piena proprietà:

Comune di Due Carrare: Catasto Terreni:

Fg. 18: mapp. nn. 186-433-435-436-438 (lotto n. 1 stessa relazione)

Fg. 19 mapp. nn. 58, 222, 224, 226 (lotto n. 3 stessa relazione)

Fg. 20 mapp. nn. 194, 195, 196, 197, 198, 203 (lotto n. 4 stessa relazione)

Proprietà per 2/36:

Comune di Due Carrare: Catasto Terreni

Fg. 18 mapp. n. 107 (lotto n. 2 stessa relazione)

- Contro: \*\*\*:

proprietà per 1/2:

**Comune di Due Carrare: Catasto Fabbricati**



Fig. 24, mapp. 325 subb. 15-27 (lotto n. 5).

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

oltre a quelle già indicate nella relazione a carico soltanto della quota di 1/2 di proprietà di  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*;

**nn. 20380 R.G. e 3030 R.P. del 27 giugno 2013** (ipoteca giudiziale)

a favore: "BANCA DI CREDITO COOP. DI SANTELENA (PADOVA) SOCIETÀ  
COOPERATIVA." con sede a Sant'Elena, C.F. 00203610282

contro: \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, nata a Conselve il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*, e "\*\*\*\*." con sede a \*\*\*, C.F.  
\*\*\*;

titolo: decreto ingiuntivo del 10/06/2013 n. 3625/13 Tribunale di Padova, per la somma di €  
22.230,55;

somma complessiva iscritta: € 32.000,00;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto più altri estranei alla presente procedura;  
precisamente:

unità negoziale 1:

Comune di Due Carrare:

catasto Fabbricati: Fg. 27, mapp. n. 25, sub. nn. 7-6;

**Unità negoziale 2:** contro \*\*\* e \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno:

Comune di Cartura:

catasto Fabbricati: Fg. 10, mapp. 717 sub. nn. 10-18

**Comune di Due Carrare:**

**catasto Fabbricati: Fg. 24, mapp. n. 325, sub. nn. 15-27**

unità negoziale 3:

Comune di Due Carrare:

catasto Fabbricati: Fg. 18, mapp. n. 450, sub. n. 8 graffato 9, mapp. 484, 525;

catasto Terreni: Fg. 18, mapp. 60;

unità negoziale 4:

Comune di Due Carrare:

catasto Fabbricati: Fg. 18, mapp. n. 454, sub. nn. 7-11;

unità negoziale 5:

Comune di Due Carrare:

catasto Fabbricati: Fg. 18, mapp. n. 450, sub. n. 5.

**nn. 24671 R.G. e 4477 R.P. del 18 luglio 2016** (ipoteca giudiziale)

a favore: \*\*\*, nato in \*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*;

contro: \*\*\*;

titolo: decreto ingiuntivo del 06/02/2015 n. 66/2015 Tribunale di Padova, per la somma di € 4.915,70;

somma complessiva iscritta: € 8.915,70;

beni colpiti: quelli di cui al presente lotto.

### **11 - CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEI LOTTI**

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili, il cosiddetto procedimento estimativo sintetico-comparativo, che si articola attraverso l'individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi acquisiti attraverso informazioni prese presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, e definizione di eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario, premettendo che nel campo dell'analisi estimativa il valore di un bene economico in un determinato momento è in funzione diretta del livello massimo delle sue possibilità di sfruttamento produttivo.

**Inoltre**, secondo quanto previsto dalla normativa in vigore dal 27.06.2015 (D.L. 83/2015), si ritiene opportuno, oltre al valore di mercato, proporre all'Ill.mo G.E. un prezzo di base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% che tiene conto, appunto, che tali differenze possano concretizzarsi:

- nell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

### LOTTO N. 1

#### CRITERI DI STIMA

Il fabbricato rurale, tenuto conto della sua attuale situazione di abbandono e di precarietà e trattandosi di un immobile vincolato per il quale è possibile solo una ristrutturazione, si valuterà a €/mc, comprensivo del terreno di pertinenza, e della striscia di terreno di cui alla porzione "B" della descrizione,

Tenuto conto della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene della sua condizione attuale di abbandono, della mancanza di definizione materiale dei confini, della irregolarità catastale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter esprimere il seguente valore di mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

#### STIMA

Volume: mc 1.960

Valutazione unitaria: €/mc 50

Stima: €/mc 50,00 x mc 1.960 = **€ 98.000,00**

(diconsi Euro novantottomilavirgolazero).

Prezzo Base d'asta: € 98.000,00 - 15% circa= **€ 83.000,00**

(diconsi Euro nottantatremilavirgolazero)

### LOTTO N. 2

#### CRITERI DI STIMA

Secondo il Regolamento della Polizia Mortuaria del Comune di Due Carrare, le tombe di famiglia non possono essere oggetto di cessione tra privati, concedendo la possibilità di trasmettere l'uso della tomba solo ai loro legittimi successori.

Premesso ciò si ritiene di non dover dare alcun valore di stima al lotto.

### LOTTO N. 3

#### CRITERI DI STIMA

Trattasi terreno agricolo che verrà valutato in €/mq o €/c.p. (c.p. = mq 3.864,57).

#### STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter esprimere il seguente valori di mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova

Superficie: c.p. 17,15

Valutazione unitaria: €/c.p. 22.000,00

**Stima:** €/c.p. 22.000,00 x c.p. 17,15 = **€ 377.000,00**  
(diconsi Euro trecentosettantasettemilavirgolazero)

**Prezzo Base d'asta:** € 377.000,00 - 15% circa= **€ 320.000,00**  
(diconsi Euro trecentoventimilavirgolazero)

### LOTTO N. 4

#### CRITERI DI STIMA

Trattandosi di porzione di strada comunale il presente lotto non ha nessun valore, se non quello di esproprio da parte del Comune che non ne ha ancora preso possesso.

Superficie catastale: mq 320

Valutazione unitaria: €/mq 10,00

**Stima:** mq 320 x €/mq 10,00 = **€ 3.200,00**  
(diconsi Euro tremiladuecentovirgolazero)

**Prezzo Base d'asta:** € 3.200,00 - 15% circa= **€ 2.700,00**  
(diconsi Euro duemilasettecentovirgolazero)

### LOTTO N. 5

#### CRITERI DI STIMA

Il lotto verrà valutato nella sua consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Si conferma la stima dell'intero valutato nella relazione di stima relativa alla procedura EI n. 240/2015:

<u>Stima dell'intero:</u>	€ 84.000,00
<u>A detrarre:</u>	
spese per legittimazione urbanistica:	- € 4.000,00
spese condominiali insolute:	- € 5.000,00
restano	€ 75.000,00
<u>Stima del lotto: proprietà per 1/2</u>	
€ 75.000,00 x 1/2 =	€ 37.500,00
	(diconsi Euro trentasettemilacinquecentovirgolazero)
<u>Prezzo Base d'asta:</u> € 37.500,00 - 15% circa=	€ 32.000,00
	(diconsi Euro trentaduemilavirgolazero)

---

**RIEPILOGO STIME:**

**LOTTO N. 1:** piena proprietà di un fabbricato rurale in condizioni precarie edificato su terreno di pertinenza della superficie catastale di mq 1.252 (mapp. 433-438) più terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 320, di fatto terreno di pertinenza dell'adiacente fabbricato residenziale situato nel Comune di Due Carrare, sezione Santo Stefano, frazione di Cornegliana, via Da Rio n. 13:

<u>Stima:</u>	€ 98.000,00
	(diconsi Euro novantottomilavirgolazero)
<u>Prezzo Base d'asta:</u>	€ 83.000,00
	(diconsi Euro nottantatremilavirgolazero)

---

**LOTTO N. 2:** proprietà per 1/18 di un terreno della superficie catastale di mq 15 su cui insiste porzione di tomba di famiglia nel Cimitero di Cornegliana, via da Lisca, frazione del Comune di Due Carrare.

<u>Stima:</u>	€ 0,00
---------------	--------

---

**LOTTO N. 3:** piena proprietà di terreno agricolo della superficie catastale di mq 66.262 (pari a 17,15 c.p.) nel Comune di Due Carrare, frazione di Cornegliana, via Bolzani.

**Stima:** € 377.000,00  
(diconsi Euro trecentosettantasettemilavirgolazero)

**Prezzo Base d'asta:** € 320.000,00  
(diconsi Euro trecentoventimilavirgolazero)

---

**LOTTO N. 4:** terreno incolto della superficie catastale di mq 1332, di fatto strada, via Saleto nel Comune di Due Carrare, frazione di Cornegliana, via Saleto

**Stima:** € 3.200,00  
(diconsi Euro tremiladuecentovirgolazero)

**Prezzo Base d'asta:** € 2.700,00  
(diconsi Euro duemilasettecentovirgolazero)

---

**LOTTO N. 5:** proprietà di 1/2 di un alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq 63 circa) al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra più piano interrato denominato "Condominio Robinia", più posto auto scoperto (superficie lorda di mq 15 circa) in Comune di Due Carrare, via Roma n. 67

**Stima del lotto:** € 37.500,00  
(diconsi Euro trentasettemilacinquecentovirgolazero)

**Prezzo Base d'asta:** € 32.000,00  
(diconsi Euro trentaduemilavirgolazero)

---

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 18 ottobre 2019

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

## **12-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

### **COMUNE DI AGNA**

Servizio fotografico: foto nn. 1÷42

- ALL. N. 1: decreto trasferimento immobili
- ALL. N. 2: certificato anagrafico \*\*\*
- ALL. NN. 3-4: estratto di mappa e visure catastali lotto n. 1
- ALL. NN. 5/A-5/B: provenienza lotto n. 1;
- ALL. N. 6: nota conservatoria RR.II.
- ALL. NN. 7-8: estratto di mappa e visura catastale lotto n. 2;
- ALL. N. 9: Regolarità edilizia;
- ALL. N. 10: eleno note conservatoria RR.II.
- ALL. N. 11-12: estratto di mappa e visure storiche per immobile lotto n. 3
- ALL. NN. 13-14-15: istanza AdE e contratti di affitto;
- ALL. N. 16-17: trascrizione Servitù e visure storiche per immobile;
- ALL. N. 18: elenco note Conservatoria RR.II.
- ALL. N. 19: estratto di mappa e visure storiche per immobile lotto n. 4;
- ALL. N. 20: contratto d'affitto;
- ALL. N. 21: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALL. N. 22: Conservatoria RR.II. a nome \*\*\* alla data del 11/10/2019;

ALL. NN. 23-24-25: note di iscrizioni

LOTTO N. 5

ALL. N. 26: elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

ALL. NN. 27-28: visure storiche per immobile e planimetrie catastali;

ALL. NN. 29-30: estratto di mappa e visura catastale ai terreni;

ALL. N. 31: spese condominiali;

ALL. N. 32: atto di provenienza;

ALL. N. 33: elenco note conservatoria a nome \*\*\* alla data del  
15/10/2019.