

Geom. Paolo Rampazzo
via Brescia, 32
35030 RUBANO (PD)
Tel. 049/8975556
Email geom.rampazzo@libero.it
P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura

: **ESECUZIONE Imm.re n. 217/2023 R.G.**
(prossima udienza 28.02.2024)

Giudice dell'Esecuzione : **Dott. G.G. AMENDUNI**

Procedente :

Esecutata :

Perito Stimatore : **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Rubano, 11.12.2023



PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il sig. G.E. Dott. Amenduni, nominava lo scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei Geometri e Geometri Laureati, Collegio della provincia di Padova al n. 2562, con studio in Rubano (PD), via Brescia, 32 - quale Perito Stimatore per la presente esecuzione e lo invitava prestare giuramento in forma telematica: il giorno 18.09.2023 il sottoscritto depositava all'interno del fascicolo telematico della procedura il verbale di giuramento, con l'incarico di rispondere ai quesiti:

"L'esperto: provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c....omissis".

Pertanto il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'elaborato peritale, eseguendo le necessarie visure catastali ed ipotecarie, effettuando sopralluogo degli immobili in questione e completando altresì le indagini, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe (PD).

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento, in conformità agli atti giudiziari risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, come segue:

Comune di Trebaseleghe,

N.C.E.U. - fg. 14

mapp.le 17, via Crosariole, piano T, cat. D/10, Rcl. € 7.405,99;

beni insistenti al N.C.T. - fg. 14 mapp.le 17 di are 87.12 E.U.

N.C.T. - fg. 14

mapp. 1610,

Porz. AA seminativo, classe 2, Deduz. C25 - di ha 01.11.00, R.D. € 90,58 - R.A. € 57,33

Porz. AB semin.arbor., classe 4, Deduz. C25 - di are 08.23, R.D. € 4,59 - R.A. € 3,83



[Totale superficie catastale *mapp.le 1610*, ha 01.19.23];

mapp. 958,

Porz. AA seminativo, classe 2, Deduz. C25 – di are 14.00, R.D. € 11,42 – R.A. € 7,23

Porz. AB semin.arbor., classe 3, Deduz. C25 – di are 44.78, R.D. € 29,60 – R.A. € 20,81

[Totale superficie catastale *mapp.le 958*, are 58.78];

mapp. 959,

Porz. AA seminativo, classe 2, Deduz. C25 – di are 14.00, R.D. € 11,42 – R.A. € 7,23

Porz. AB semin.arbor., classe 3, Deduz. C25 – di are 11.79, R.D. € 7,79 – R.A. € 5,48

[Totale superficie catastale *mapp.le 959*, are 25.79];

mapp. 961, seminativo, classe 3, Deduz. C25 – di are 19.70, R.D. € 13,02 – R.A. € 9,16;

mapp. 20,

Porz. AA vigneto, classe 1, Deduz. C25 – di are 06.09, R.D. € 5,91 – R.A. € 3,46

Porz. AB seminativo, classe 2, Deduz. C25 – di are 33.00, R.D. € 26,93 – R.A. € 17,04

[Totale superficie catastale *mapp.le 20*, are 39.09];

mapp. 225,

Porz. AA seminativo, classe 2, Deduz. C25 – di are 16.00, R.D. € 13,06 – R.A. € 8,26

Porz. AB vigneto, classe 3, Deduz. C25 – di are 11.06, R.D. € 8,45 – R.A. € 5,14

[Totale superficie catastale *mapp.le 225*, are 27.06];

mapp. 14,

Porz. AA vigneto, classe 1, Deduz. C25 – di are 04.51, R.D. € 4,38 – R.A. € 2,56



Porz. AB seminativo, classe 2, Deduz. C25 – di are 42.00, R.D. € 34,27 – R.A. € 21,69

[Totale superficie catastale *mapp.le 14*, are 46.51];

mapp. 960, seminativo, classe 3, Deduz. C25 – di are 19.44, R.D. € 12,85 – R.A. € 9,04.

Totale superficie catastale (*mapp.li 1610, 958, 959, 961, 20, 225, 14, 960*) ha 03.55.60.

Tra confini nell'insieme (salvis) rispetto N.C.T: a nord mapp.li 24, 679 ed altro foglio C.T., ad est mapp.li 24, 685, 679, 25, 1327 e 226, a sud mapp.li 1539, 1538, 1611, 1987 e 226, ad ovest mapp.li 530, 8, 1552, 1186, 1539, 1538 e 1987.

N.B. *i mapp.li e l'E.U. formano un appezzamento di terreno che si estende da nord a sud.*

I beni risultano catastalmente intestati a:

- • , **comproprietario per la quota indivisa di 1/2;**
- • , **comproprietario per la quota indivisa di 1/2.**

Allo stato attuale gli immobili (unitamente ad altro mappale estraneo alla procedura, m.n. 550 di are 00.12) sono risultati locati a soggetto terzo in forza di regolare contratto di affitto di fondo rustico in data 20.06.2022 registrato in pari data al n. 008741 – serie 3T: tale contratto prevede scadenza in data 20.06.2024.

Il canone di locazione, previsto dal contratto in essere, risulta pari ad € 3.000,00 (annata agraria 01/11 – 31/10): in base al valore di stima del compendio – fattispecie che si illustrerà a seguire nel capitolo riservato alla stima – il sottoscritto perito stimatore ritiene non congruo l'importo in quanto risulta palese come *"...il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*.



I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi, quali risultano dall'atto di pignoramento e la nota di trascrizione; l'istanza di vendita fa riferimento all'atto di pignoramento immobiliare.

Le risultanze catastali e lo stato di fatto non coincidono: maggiori dettagli saranno forniti nel capitolo Regolarità Amministrativa.

Si precisa altresì che i confini dei terreni risultano materialmente identificati a mezzo di recinzioni, alberature e/o scoline apparentemente sui confini catastali, sia fra loro che rispetto ai confinanti.

STORIA VENTENNALE

In base alla certificazione notarile in atti, le particelle in oggetto sono state oggetto dei seguenti passaggi:

Mapp.li 20-225-1610-14

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Roberto Paone del 21.04.1998 rep. 27733, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 30.04.1998 al n. 8108 di formalità; **favore:** _____, sopra generalizzato esecutato, per 5/12 di piena proprietà (delle particelle 20, 225 e 1610) e 2/6 di piena proprietà (per la particella 14), _____, sopra generalizzato esecutato, per 5/12 di piena proprietà (delle particelle 20, 225 e 1610) e 2/6 di piena proprietà (per la particella 14); **contro:** _____, _____, per 1/12 di piena proprietà ciascuna (delle particelle 20, 225 e 1610) e 1/6 di piena proprietà ciascuna (per la particella 14), _____, _____, per 8/12 di piena proprietà (delle particelle 20, 225 e 1610) e 2/6 di piena proprietà (della particella 14);
- le particelle stesse, atto amministrativo di Certificato di Denunciata Successione, Ufficio del Registro di Padova del 17.12.1991 al n. 2817 vol. 27, trascritto a Padova il 24.03.1993 al n. 5097 di formalità; **favore:** _____ sopra generalizzato esecutato,



per 1/12 di piena proprietà (delle particelle 20, 225 e 1610) e 1/6 di piena proprietà (per la particella 14), , sopra generalizzato esecutato, per 1/12 di piena proprietà (delle particelle 20, 225 e 1610) e 1/6 di piena proprietà (per la particella 14), , per 1/12 di piena proprietà ciascuna (delle particelle 20, 225 e 1610) e 1/6 di piena proprietà ciascuna (per la particella 14), per 8/12 di piena proprietà (delle particelle 20, 225 e 1610) e 2/6 di piena proprietà (della particella 14); **contro:** per 1/1 di piena proprietà e deceduto il

Mapp.li 17-961-959

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Roberto Paone del 21.04.1998 rep. 27732, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 23.04.1998 al n. 7643 di formalità; **favore:** , sopra generalizzato esecutato, per 1/2 di piena proprietà, , sopra generalizzato esecutato, per 1/2 di piena proprietà; **contro:** per 1/1 di piena proprietà;

Mapp.le 960

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Roberto Paone del 21.04.1998 rep. 27732, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 23.04.1998 al n. 7644 di formalità; **favore:** , sopra generalizzato esecutato, per 1/2 di piena proprietà, , sopra generalizzato esecutato, per 1/2 di piena proprietà; **contro:** per 67/130 di piena proprietà e per 63/130 di piena proprietà;



Mapp.le 958

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Roberto Paone del 24.03.1998 rep. 27385, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 31.03.1998 al n. 5888 di formalità; **favore:** , sopra generalizzato esecutato, per 1/2 di piena proprietà, , sopra generalizzato esecutato, per 1/2 di piena proprietà; **contro:** per 67/130 di piena proprietà e per 63/130 di piena proprietà.

*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 11.12.2023 (Conservatoria RR.II. di Padova).

TRASCRIZIONI

1) nn. 27601/19626 del 21.07.2023 (pignoramento)

a favore: ;

a carico: , sopra generalizzati, comproprietari esecutati;

titolo: atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili – U.N.E.P. del Tribunale di Padova in data 06.07.2023, Rep. n. 3568;

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe,

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 17;

N.C.T. – fg. 14 mapp.li 958, 959, 960, 961, 20, 225, 14, 1610 e 17;

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in carico agli esecutati, a formare l’intero.

N.B. si noti che il mapp.le 17 C.T. risulta essere l’E.U. sul quale sorge l’immobile C.E.U. fg. 14 mapp.le 17.

ISCRIZIONI

1) nn. 3197/675 del 23.01.2008 (ipoteca volontaria)



a favore:

contro: _____, sopra generalizzati comproprietari

esecutati in qualità di terzi datori ed

in qualità di debitore non datore;

titolo: ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario in data 22.01.2008, atto Notaio Sergio Cardarelli di Camposampiero (PD), Rep. n. 82398/21798, per la somma complessiva di € 1.200.000,00 (capitale € 600.000,00) – durata anni 20;

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe,

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 17;

N.C.T. – fg. 14 mapp.li 958, 959, 960, 961, 20, 225, 14, 1610 e 17;

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in carico agli esecutati, a formare l'intero.

2) nn. 2910/470 del 22.01.2018 (ipoteca volontaria)

a favore:

contro: _____, sopra generalizzati comproprietari

esecutati in qualità di terzi datori ed

in qualità di debitore non datore;

titolo: ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario in data 17.01.2018, atto Notaio Roberta Cardarelli, Rep. n. 17823/10900, per la somma complessiva di € 1.000.000,00 (capitale € 500.000,00) – durata anni 10;

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe,

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 17;

N.C.T. – fg. 14 mapp.li 958, 959, 960, 961, 20, 225, 14, 1610;

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in carico agli



esecutati, a formare l'intero.

3) nn. 35719/7124 del 19.08.2022 (ipoteca giudiziale)

a favore:

contro:

- _____, sopra generalizzato esecutato
per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 1;
per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 2;
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;
- _____, sopra generalizzato esecutato
per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 2;
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;
per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 5;
per la quota di 1/6 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 6;

➤ "

per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 4;

titolo: ipoteca giudiziale in data 18.08.2022 – Tribunale di Padova rep. 2156 – per la somma complessiva di € 500.000,00 (capitale € 407.387,85 – interessi € 68.200,00 – spese € 24.412,15);

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe,

- Unità negoziale 1

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 1774 sub. 5, 6 e 7;

mapp.le 1987 sub. 2 e 3;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 2

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 1539;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 3



N.C.T. – fg. 14 mapp.le 20, 225, 1610, 14, 960, 959, 961, 958 e 17
(quest'ultimo, E.U.);

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 17;

beni di cui alla procedura oltre a

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 550;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 4

Comune di Piazzola sul Brenta

N.C.E.U. – fg. 4 mapp.le 438 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10;

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 226 sub. 2 e 3;

mapp.le 1313 sub. 1 e 2;

mapp.le 2038;

N.C.T. – fg. 14 mapp.li 1611, 1613 e 1637;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 5

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 1538 sub. 4, 5, 6 e 7;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 6

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 562;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

4) nn. 35743/7134 del 22.08.2022 (ipoteca giudiziale)

a favore:

;

contro:

➤

sopra generalizzato esecutato



per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 1;
per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 2;
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;

➤ , sopra generalizzato esecutato

per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 2;
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;
per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 4;
per la quota di 1/6 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 5;

titolo: ipoteca giudiziale in data 18.08.2022 – Tribunale di Padova rep. 2153 – per la somma complessiva di € 150.000,00 (capitale € 120.594,05 – interessi € 21.500,00 – spese € 7.905,95);

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe,

➤ Unità negoziale 1

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 1774 sub. 5, 6 e 7;

mapp.le 1987 sub. 2 e 3;

beni estranei alla procedura esecutiva.

➤ Unità negoziale 2

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 1539;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

➤ Unità negoziale 3

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 20, 225, 1610, 14, 960, 959, 961, 958 e 17
(quest'ultimo, E.U.);

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 17;

beni di cui alla procedura oltre a

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 550;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

➤ Unità negoziale 4

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14



mapp.le 1538 sub. 4, 5, 6 e 7;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 5

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 562;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

5) nn. 36136/7191 del 30.08.2022 (ipoteca giudiziale)

a favore:

;

contro:

- _____, sopra generalizzato esecutato
per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 1;
per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 2;
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;
- _____, sopra generalizzato esecutato
per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 2;
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;
per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 5;
per la quota di 1/6 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 6;

per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 4;

titolo: ipoteca giudiziale in data 25.08.2022 – Tribunale di Padova rep. 2176 – per la somma complessiva di € 100.000,00 (capitale € 66.302,18 – interessi € 29.863,23 – spese € 3.834,59);

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe,

- Unità negoziale 1

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 1774 sub. 5, 6 e 7;

mapp.le 1987 sub. 2 e 3;



beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 2

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 1539;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 3

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 20, 225, 1610, 14, 960, 959, 961, 958 e 17

(quest'ultimo, E.U.);

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 17;

beni di cui alla procedura oltre a

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 550;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 4

Comune di Piazzola sul Brenta

N.C.E.U. – fg. 4 mapp.le 438 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10;

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 226 sub. 2 e 3;

mapp.le 1313 sub. 1 e 2;

mapp.le 2038;

N.C.T. – fg. 14 mapp.li 1611, 1613 e 1637;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 5

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 1538 sub. 4, 5, 6 e 7;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 6

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 562;

bene estraneo alla procedura esecutiva.



6) nn. 23055/3670 del 22.06.2023 (ipoteca giudiziale)

a favore:

;

contro:

per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 1

; ➤ , sopra generalizzato esecutato

per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 2;

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;

per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 4;

➤ , sopra generalizzato esecutato

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 3;

per la quota di 1/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 4;

per la quota intera del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 5;

per la quota di 2/12 del diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 6;

titolo: ipoteca giudiziale in data 16.01.2023 – Tribunale di Padova rep. 70 –

per la somma complessiva di € 520.000,00 (capitale € 501.236,41);

beni colpiti:

➤ Unità negoziale 1

Comune di Piazzola sul Brenta

N.C.E.U. – fg. 4 mapp.le 438 sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10;

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 226 sub. 2 e 3;

mapp.le 1313 sub. 1 e 2;

mapp.le 2038;

N.C.T. – fg. 14 mapp.li 1611, 1613 e 1637 e 438 (quest'ultimo, E.U.);

beni estranei alla procedura esecutiva.

➤ Unità negoziale 2



Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 1774 sub. 5, 6 e 7;

mapp.le 1987 sub. 2 e 3;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 3

Comune di Trebaseleghe

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 20, 225, 1610, 14, 960, 959, 961 e 958;

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 17;

beni di cui alla procedura oltre a

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 550;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 4

Comune di Trebaseleghe

N.C.T. – fg. 14 mapp.le 1539;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 5

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14

mapp.le 1538 sub. 4, 5, 6 e 7;

beni estranei alla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 6

Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. – fg. 14 mapp.le 562;

bene estraneo alla procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo con annesso fabbricato rurale ad uso stalla ed accessori, siti in Trebaseleghe (PD), lungo via Crosariole nelle v.ze del civ. 20.

La superficie complessiva del fondo agricolo risulta pari a complessivi



catastali mq. 35.560 dei quali circa mq. 250 a destinazione residenziale (porzione del mappale 225). La stalla e gli accessori insistono su di un'area coperta e scoperta di complessivi catastali mq. 8.712.

Il bene è sito nella zona nord-ovest del capoluogo a ca 2 km dal centro del paese: appezzamenti e stalla risultano accessibili dalla strada pubblica a mezzo di servitù apparente sul mappale 1611 confinante a sud, strada bianca che giunge, in proprietà, fino ai fabbricati, intersecando il mappale 1610 e 958 (a confine con il mappale 959 sempre di proprietà con scolina ed alberature).

Il lotto presenta una forma rettangolare sviluppato lungo la direttrice nord sud e risulta ubicato in ambito agricolo-rurale.

La superficie del lotto si presenta prevalentemente piana, priva di asperità e/o baulatura: allo stato attuale risulta incolto.

Il fabbricato ad uso stalla presenta strutture in acciaio con tamponamenti in blocchi di cemento e finestrate apribili automatizzate, copertura in fibrocemento coibentata; al suolo troviamo una vasca liquami interrata su grigliato metallico permanente per l'allevamento di vitelli a stabulazione libera: a sud-ovest dello stesso è presente una pesa interrata con adiacente edificio tecnico in muratura; a nord-est è presente una vasca liquami fuori terra.

La stalla è dotata di impianto di illuminazione al neon, impianto di forza motrice con prese palazzoli e di una caldaia a pellet per la produzione di acs.

Il bene ha la seguente composizione:

piano terra

- stalla (hm 4,35 m) e magazzino latte oltre servizio igienico e c.t. per complessivi lordi mq. 2.520 ca;
- pesa interrata con edificio tecnico (h 2,40 m) per complessivi lordi mq. 20,13 ca;
- vasca liquami fuori terra (h 5,00 m) del diametro di 12,60 m per



complessivi lordi mq. 124,50 ca.

L'area di pertinenza dell'immobile agricolo e degli accessori, risulta recintata con muretta in c.a. e rete su stanti metallici: sul vertice sud ovest è presente un cancello metallico a scorrimento automatizzato, su stanti in muratura a faccia-vista.

La porzione edificabile del mappale 225, pari a circa mq. 250, presenta indice di fabbricabilità fondiaria pari ad 1mc/mq: pur tuttavia, esaminata la conformazione del "lotto" non si ritiene sviluppabile alcun edificio; la cubatura o la porzione di mappale può comunque essere ceduta ai confinanti.

La destinazione urbanistica dell'area rispetto allo Strumento Urbanistico vigente è quella riportata nel C.D.U. n. 2023/01022 in data 31.10.2023 (Rif. prot. 393484 del 25.10.2023), allegato in copia alla presente.

N.B. nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare che sulla copertura del fabbricato rurale è presente un'ampia porzione a sud ricoperta da pannelli fotovoltaici (asseritamente della potenza complessiva di circa 63.9 kW - 19.9 + 44), mentre a nord - sempre in copertura - è presente un impianto solare termico (asseritamente di mq. 47): nonostante le richieste operate agli eseguiti, non è stato possibile ottenere alcuna informazione tecnica relativa nonché in merito alla proprietà degli stessi; certo è che l'impianto fotovoltaico non risulta censito.

Si è potuto unicamente rilevare che detti impianti risultano concessi in locazione dall'Esecutata a soggetto terzo, estraneo alla procedura.

Per quanto sopra, non si ritiene di essere in possesso di sufficienti elementi al fine dell'acquisizione degli impianti al compendio pignorato con relativa stima.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Sulla base delle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi del Comune di Trebaseleghe (PD) e da quanto esibito dall'U.t.C., l'immobile agricolo è stato oggetto dei seguenti titoli:



- Concessione Edilizia n. 98/081 in data 14.11.1998;
- D.I.A. n. 305/98 in data 24.10.1998, prot. 10655 (recinzione);
- Concessione Edilizia n. 98/081/BIS in data 02.03.1999 (I variante);
- Concessione Edilizia n. 98/081/TRE in data 18.08.1999 (II variante) e relativa richiesta di Agibilità in data 18.11.1999, prot. 18834;
- Concessione Edilizia n. 01/062 in data 01.08.2001 e relativa richiesta di Agibilità in data 19.03.2002, prot. 4719.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevate modeste modifiche interne e prospettiche, nonché il mancato inserimento in mappa e censimenti catastali di vasca liquami, pesa e relativo locale tecnico; spesa presunta per sanatoria ordinaria, sanzioni ed oblazioni, variazione catastale, stimabile in omnicomprensivi € 5.000,00.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali ma non nello stato di fatto e si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03, sanabili e censibili come sopra indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile, per propria natura, non dispone di certificazioni.

VALUTAZIONE DEI BENI

L'oggetto della stima risulta differenziato: si trova un immobile a destinazione stalla con accessori e lotto di pertinenza, terreno a destinazione agricola e un modesto appezzamento a destinazione residenziale.

Per la valutazione dell'immobile rurale occorre tenere in considerazione quanto segue:

- l'impianto è destinato all'ingrasso di vitelli da latte con ciclo di circa 7 mesi;
- l'impianto può ospitare 880 capi/ciclo come da determinazione indicata nella Concessione Edilizia n. 01/062 in data 01.08.2001;
- la stalla è del tipo a stabulazione libera;



- è del tipo a pavimento fessurato con vasca liquami sottostante.

Il metodo di stima nel caso in esame è quello del costo di costruzione con ragguglio in base alla vetustà; da ricerche condotte è emerso che per la tipologia di impianto, sono necessari circa € 2.050,00/capo; la vita media del tipo di impianto è stimabile in anni 40: l'oggetto di stima presenta certificato di agibilità dell'anno 2001 (età 22 anni).

Si ritiene congruo pertanto applicare un coefficiente di vetustà del 50% e pertanto

Valore di ricostruzione al nuovo

€ 2.050,00 /capo x 880 capi = € 1.804.000,00

Coefficiente di vetustà 50%

Valore all'attualità € 1.804.000,00 x 50% = € 902.000,00

Tenendo conto della pesa e delle spese per la regolarizzazione delle difformità rilevate (amministrative e catastali), si arrotonda il valore di stima ad € 915.000,00.

Per quanto ai terreni agricoli: la ricerca di valori *comparabili* certi effettuata dal sottoscritto non ha portato a risultati in quanto nell'ultimo periodo (riferimento 18 mesi) non è stata effettuata alcuna compravendita di beni simili (terreni agricoli).

Pertanto si è optato per la consultazione della banca dati nazionale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando i seguenti *Valori agricoli medi semin.-semin.arb.-semin.irr. annualità disponibile 2022, prov. PD*

€ 6,10/mq.

Sentiti operatori specializzati del settore operanti nella zona, si rilevano quotazioni medie nel libero mercato oscillanti tra € 6-6,50/mq.

Operate tutte le opportune considerazioni tecniche, si procede ad assumere come valore unitario l'importo di € 6,25 /mq.

mq. 35.560,00 – mq. 250,00 (edificabili) = mq. 35.310,00

mq. 35.310,00 x € 6,25 /mq = € 220.687,50

N.B. si noti che nonostante alcuni appezzamenti risultino catastalmente



censiti come vigneto, non è stata rinvenuta alcuna pianta e pertanto si è considerato omogeneo il bene a seminativo-seminativo arborato.

Per quanto alla porzione edificabile del mappale 225, di circa mq. 250 è emerso che la relativa potenzialità edificatoria risulta pari a mc. 250 (come già anticipato, difficilmente realizzabili autonomamente in loco).

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, operate le dovute ricerche di mercato, si fissa in € 50,00 /mc il valore unitario e pertanto si ottiene un

Valore di stima = mc. 250,00 x € 50,00 /mc = € 12.500,00

RIEPILOGO STIMA IMMOBILIARE

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della zona in cui sono situati, della propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato di lotti simili per destinazione, l'immobile oggetto di stima viene così valutato con riferimento all'attualità:

Valore di stima stalla con accessori (compreso scoperto)

€ 915.000,00

Valore di stima terreno agricolo

€ 220.687,50

Valore di stima potenzialità edificatoria porz. mappale 225

€ 12.500,00

Sommano € 1.148.187,50

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura esecutiva - 15%;

Valore di stima = € 1.148.187,50 - 15% = € 975.959,38

Valore di stima, arrotondati € 976.000,00

(€ novecentosettantaseimila/00)

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

Non risulta l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva e disciplinari di assegnazione



di aree e/o di alloggi o comunque, di convenzioni pubbliche.

*

ALLEGATI

- n. 1 foto dei luoghi
- n. 2 estratti di mappa
- n. 3 visure catastali
- n. 4 planimetrie catastali
- n. 5 atti amministrativi
- n. 6 estratto strumento urbanistico
- n. 7 C.D.U.
- n. 8 estratto valori agricoli medi OMI
- n. 9 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.
- n. 10 contratto di locazione immobiliare

*

A seguire:

ricevute trasmissione PEC agli esecutati (invio CTU)

Padova, 11.12.2023

Il C. T. U.
geom. Paolo Rampazzo

