

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3-2023

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

LOTTO N. 1

Immobili a Camposampiero (PD)

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITRICE:



BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare sono di seguito elencati:

Unità negoziale n. 1

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto FABBRICATI

1. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 256 Subalterno 4

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 511 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9,5 vani, Piano T1



2. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 256 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 46 mq P. T.

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 511 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 9 are 29 centiare

Catasto TERRENI

4. Foglio 11 Particella 256 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 12 are 61 centiare

Unità negoziale n. 2

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 11 Particella 93 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 42 are 10 centiare

Catasto TERRENI

2. Foglio 11 Particella 206 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 24 centiare

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 207 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 70 centiare

Catasto TERRENI

4. Foglio 11 Particella 224 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 40 centiare

Catasto TERRENI

5. Foglio 11 Particella 360 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 3 are 75 centiare

Catasto TERRENI



6. Foglio 11 Particella 362 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 22 are 55 centiare

Catasto TERRENI

7. Foglio 11 Particella 364 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 40 centiare

Catasto TERRENI

8. Foglio 11 Particella 368 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare

Catasto TERRENI

9. Foglio 11 Particella 370 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 15 centiare

Catasto TERRENI

10. Foglio 11 Particella 372 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 centiare

Unità negoziale n. 3

LOREGGIA (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 16 Particella 154 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 51 are 21 centiare

Catasto TERRENI

2. Foglio 16 Particella 155 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 80 are 24 centiare

Unità negoziale n. 4

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 11 Particella 90 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 80 centiare

Catasto TERRENI



2. Foglio 11 Particella 91 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 40 centiare

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 202 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 centiare

Catasto TERRENI

Foglio 11 Particella 226 Subalterno -

4. Natura T - TERRENO Consistenza 55 centiare

Catasto TERRENI

5. Foglio 11 Particella 361 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 52 are 35 centiare

Catasto TERRENI

6. Foglio 11 Particella 363 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 39 are 60 centiare

Catasto TERRENI

7. Foglio 11 Particella 367 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 75 centiare

Catasto TERRENI

8. Foglio 11 Particella 369 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 30 centiare

Catasto TERRENI

9. Foglio 11 Particella 371 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 10 centiare

Catasto TERRENI

10. Foglio 11 Particella 149 Subalterno -



Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 70 centiare

Catasto TERRENI

11. Foglio 11 Particella 395 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 38 are

Catasto TERRENI

12. Foglio 11 Particella 397 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 95 centiare

Catasto TERRENI

13. Foglio 11 Particella 510 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 10 are 61 centiare

Catasto TERRENI

14. Foglio 11 Particella 255 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 are 19 centiare

Catasto FABBRICATI

15. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 510 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 150 mq Piano T

Catasto FABBRICATI

16. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 255 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 47 mq P.T

Catasto FABBRICATI

17. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 600 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Piano T12

Catasto FABBRICATI

18. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 255 Subalterno 5

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 510 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Piano T1



QUOTE PIGNORATE A:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 5/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 7/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 7/12

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Paola Rossi, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 3-2023 promossa da:

_____ contro



RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti
- Visure all'Agenzia del Territorio,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Accessi agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero e di Loreggia (PD) per esaminare: progetti, concessioni, eventuali varianti e richieste di sanatoria ai sensi della Legge 45/1987 relative ai beni in oggetto.
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico,
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

Per lo scrivente stimatore, la certificazione notarile, risulta completa e che quanto rilevato dalla stessa, riguardo alla non continuità delle trascrizioni degli immobili di Loreggia, dalle più recenti ispezioni in Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova, lo scrivente CTU, ha verificato la presenza della recente trascrizione di accettazione dell'eredità delle quote di per gli immobili a Loreggia, che ha sanato la continuità delle trascrizioni.

PREMESSA

Suddivisione del compendio immobiliare pignorato in 2 lotti:

LOTTO 1 Immobili siti a Camposampiero (PD) composti da:

A-Portione di Bifamiliare di Dx rispetto alla strada di accesso e identificato con:

Foglio n.11,Part. 255 sub. 5, graff. part. 510, sub. 1 (abitazione e parte di ricovero attrezzi)
Part. n. 255, sub. 3 (garage);

B- Portione di Bifamiliare di Sx rispetto alla strada di accesso e identificato con;

Foglio 11, Part. 256 sub. 4, graff. part. 511, sub. 1, (abitazione -parte di ricovero attrezzi)
Part. n. 256, sub. 3 (garage);



C-Capannone-ricovero attrezzi identificato con;

L'edificio retrostante la bifamiliare catastalmente oltre a essere censito con;

Foglio n. 11, Part. n. 510, sub. 2,

è composto anche da Part. n. 510 sub.1, + part. n. 511, sub. 1.;

D-Edificio diroccato-fatiscente identificato con;

Foglio n. 11, Part. n. 600;

E-terreni agricoli e viale di accesso all'area del compendio immobiliare pignorato;

Foglio n. 11, Part. n. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372, 90, 91, 202, 226,

361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397.

LOTTO 2 immobili a Loreggia (PD) composti da:

-terreni agricoli;

Foglio n. 16, Part. n. 154 e n. 155

Lo scrivente stimatore, dopo aver esaminato tutti gli atti, i vari documenti e d effettuato il sopralluogo a tutti i beni pignorati, ha suddiviso il compendio immobiliare in 2 lotti, per i seguenti motivi:

-per accedere agli immobili pignorati a Camposampiero (A, B, C, E), vi è attualmente un unico accesso carraio e pedonale, il quale è promiscuo anche con terzi, non oggetto di pignoramento;

-le schede catastali che identificano le due porzioni di bifamiliari (A e B), comprendono anche alcune parti che compongono il capannone- ricovero attrezzi retrostante;

-l'area scoperta presente intorno alla bifamiliare A e B e al capannone è promiscua sia per le due porzioni di bifamiliare, sia per il capannone-ricevro attrezzi che per i terreni agricoli.

Se detta area venisse suddivisa seguendo i limiti dei vari confini, sarebbe piuttosto difficoltoso soprattutto per i mezzi pesanti raggiungere il capannone, dovendo inoltre necessariamente creare delle servitù di passaggio;

-inoltre attualmente buona parte delle superficie coperta del capannone-ricovero attrezzi si estende sopra alla particelle di terreno agricolo censita con part. n. 361, 362;

-infine da informazioni assunte in loco, per accedere con mezzi agricoli alla maggior parte dei terreni agricoli (sia oggetto di pignoramento che di terzi non pignorati) i quali



soprattutto sono alle spalle del capannone-ricovero attrezzi, è necessario attraversare l'area manovra attualmente utilizzata in parte come aree scoperte delle porzioni di bifamiliare ed in parte come area manovra del capannone-ricovero attrezzi.

Pertanto considerando le numerose promiscuità e criticità elencate, lo scrivente stimatore ritiene che sia più conveniente alla procedura, riunire in un unico lotto di vendita, gli immobili siti a Camposampiero (PD).

LOTTO 1

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

Unità A:

Porzione di bifamiliare è sita a Camposampiero PD) in Via Guizze San Pietro, 32.

Detta porzione di Bifamiliare di Dx rispetto alla strada d'accesso è censita con Fg. n.11;

Part. n. 255 sub. 5, graffato con part. n. 510, sub. 1, (abitazione e parte di capannone-ricovero attrezzi)

Part. n. 255, sub. 3 (garage).

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano terra:ingresso, cucina, cucinotto, bagno, ripostiglio e altro grande vano per impianti tecnologici,

-piano primo: ingresso principale dell'abitazione, cucina con terrazzo, soggiorno, poi con piccolo dislivello al piano sfalsato si hanno 3 camere, 1 bagno, un ripostiglio, 1 poggiolo.

Dall'ingresso si hanno le scale interne che portano al piano terra.

Il garage è al piano terra ed è internamente comunicante con l'abitazione.

La superficie complessiva della porzione di bifamiliare tra piano terra e primo comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 245,00 mq oltre ad un portico al terrazzo e poggiolo.

La superficie complessiva del garage e di locali accessori, comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 79,00 mq.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-Impianto di riscaldamento autonomo,



- impianto fotovoltaico,
- i serramenti esterni sono recenti di buona fattura con vetrocamera,
- i serramenti interni sono di color scuro dell'epoca
- i pavimenti del piano terra sono in piastrelle, i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre la zona notte ha pavimenti in parquet e la zona giorno in pavimentazione di tipo pregiato.

Si precisa che alla porzione di bifamiliare, recentemente sono stati effettuati alcuni interventi edilizi per l'efficientamento energetico che riguardano, la caldaia, i serramenti esterni e l'impianto fotovoltaico.

Unità B:

Porzione di bifamiliare è sita a Camposampiero (PD) in Via Guizze San Pietro, 33.

Detta porzione di Bifamiliare di Sx rispetto alla strada di accesso e identificato con;

Part. n. 256 sub. 4, graffato con part. n. 511, sub. 1, (abitazione e parte di capannone-ricovero attrezzi)

Part. n. 256, sub. 3 (garage).

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano terra:corridoio, 2 camere, bagno, e vari ripostigli oltre a vano per impianti tecnologici,

-piano primo: ingresso principale dell'abitazione, cucina con terrazzo, soggiorno, poi con piccolo dislivello al piano sfalsato si hanno 3 camere, 1 bagno, un ripostiglio, 1 poggiolo.

Dall'ingresso si hanno le scale interne che portano al piano terra.

Il garage è al piano terra ed è internamente comunicante con l'abitazione.

La superficie complessiva della porzione di bifamiliare tra piano terra e primo comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 245,00 mq oltre ad un portico al terrazzo e poggiolo.

La superficie complessiva del garage e dei locali accessori comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 79,00 mq.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

- Impianto di riscaldamento autonomo,
- impianto fotovoltaico,
- i serramenti esterni sono recenti di buona fattura con vetrocamera,



-i serramenti interni sono di color scuro dell'epoca

-i pavimenti del piano terra sono in piastrelle, i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre la zona notte ha pavimenti in parquet e la zona giorno in pavimentazione di pregio.

Si precisa che alla porzione di bifamiliare recentemente sono stati effettuati alcuni interventi edilizi per l'efficientamento energetico che riguardano, la caldaia, i serramenti esterni e l'impianto fotovoltaico.

Le due porzioni di bifamiliari hanno inoltre le seguenti caratteristiche:

Da informazioni assunte in loco, il viale d'accesso carraio e pedonale che è comune tra le diverse unità immobiliari pignorate (A, B, C, E), è anche passaggio promiscuo di terzi, i quali raggiungono anche con mezzi agricoli, i loro terreni agricoli, non oggetto di pignoramento.

Inoltre lo scrivente stimatore precisa che:

-durante il sopralluogo, molte stanze degli immobili erano piene di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

Unità C:

Capannone -ricovero attrezzi, identificato con;

Part. n. 510 sub.1, + part. n. 511, sub. 1,+ Part. n. 510, sub. 2+ una parte dell'edificio non è censita al catasto.

Il capannone-ricovero attrezzi, ha accesso da via Guizze San Pietro a Camposampiero (PD) e si trova alle spalle della bifamiliare del compendio immobiliare pignorato.

L'immobile e tutta l'area coperta e scoperta che sta al suo intorno, è composto da:

-degli ambienti regolarmente censiti, in cui però la loro distribuzione dei locali interni non corrisponde a quanto riportato nelle schede catastali, da una parte concessionata, ma non accatastata.

Inoltre nel retro del manufatto vi è un'ampia superficie coperta per mezzo di **tensostrutture**.

Infine, la copertura attuale del manufatto è costituita da tetto piano per altezza di circa H= 4.85-4.95 mt e la superficie della copertura risulta con lastre tipo Eternit.



Unità D:

Edificio rudere identificato con;

Part. n. 600

L'edificio part. n. 600, ha accesso da via Guizze San Pietro e si trova sul fronte strada rispetto alla bifamiliare.

L'edificio part. n. 600, una casa accostata ad altro manufatto, ed è in totale stato di abbandono, pericolante e disabitato, fatiscente e cadente.

Lo scrivente stimatore pertanto, non ha potuto accedervi.

L'immobile è suddiviso in 3 piano, terra, primo e secondo, ed ha di pertinenza sia sul fronte che sul retro, una striscia di terreno lunga e stretta.

Unità E:

terreni agricoli e viale di accesso all'area del compendio immobiliare pignorato sono;

Foglio n. 11, Part. n. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372, 90, 91, 202, 226, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397.

I terreni oggetto di pignoramento, sono vicini tra loro, in alcuni casi adiacenti, ed in altri casi non contigui tra essi, ma nel mezzo sono presenti terreni di terzi non oggetto di pignoramento. Pertanto per accedere agli immobili oggetto di pignoramento, vi sono delle promiscuità di passaggio con terzi.

Verso Sud vi è il Fiume Muson Vecchio.

Al momento del sopralluogo i terreni non avevano colture.

Le unità immobiliari A, B, C, D, E, hanno le seguenti criticità e difformità:

a-basandosi sugli estratti di mappa, presenti al catasto, sul vialetto d'accesso agli immobili pignorati a Camposampiero, viene ricompreso anche una piccola particella censita con n. 225 di circa 5 mq, che è di terzi e non oggetto di pignoramento;

b-le particelle n. 224 e 360 del foglio n. 11, che vengono censite come Fabbricati Rurali, nello stato attuale, non vi è alcun fabbricato rurale, anzi detti terreni fanno parte integrante del vialetto d'accesso al compendio immobiliare pignorato.

Le unità immobiliari A, B, (porz. di bifamiliare) hanno le seguenti criticità e difformità:

c-nelle pareti perimetrali esterne della bifamiliare sono evidenti episodi di distacco dell'intonaco.



L'unità immobiliare C (capannone-ricovero attrezzi) ha le seguenti criticità e difformità:

d-tutta la superficie coperta con strutture non fisse, dovrà essere rimossa, in quanto la loro presenza era temporanea ed il permesso dato dal Comune di Camposampiero è scaduto;

e-una parte del capannone-ricovero attrezzi costruito è stato edificato con regolare permesso del 1998, ma non è stato accatastato;

f-gli ambienti interni di buona parte della superficie del capannone regolarmente censita, è difforme dalla rappresentazione grafica presente nelle planimetrie catastali;

g-la copertura del capannone-ricovero attrezzi risulta piana mentre da progetto concessionato doveva essere a due falde inclinata e la sua destinazione d'uso era prevalentemente di ricovero attrezzi, ma attualmente viene utilizzato come capannone per attività;

h-inoltre la copertura è costituita da lastre tipo Eternit.

L'unità immobiliare D (fabbricato –fatiscente) ha le seguenti criticità:

i-il fabbricato è in uno stato di totale abbandono ed è accostato a fabbricato di terzi non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare E (terreni agricoli) ha le seguenti criticità:

l-i terreni agricoli non sono tutti contigui tra loro, pertanto per accedere agli immobili oggetto di pignoramento, vi sono delle promiscuità di passaggio con terzi.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Unità Negoziale n. 1

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero (PD) (codice:B563) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1 reg. sep. beni
2			Abitazione in reg. sep. beni

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		11	256	4		A/3	2	9,5 vani	Tot 303 mq	€ 785,01
			511	1					Escl. aree 293 mq	
1		11	256	3		C/6	2	46 mq	Tot. 55 mq	€ 102,15

Indirizzo: Via Guizze San Pietro P.T-1



Il compendio immobiliare pignorato insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) (codice:B563) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	11	511	Ente Urbano	09 29
1	11	256	Ente urbano	12 61

Unità Negoziale n. 2

I Terreni pignorati risultano essere censiti al Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) (codice:B563) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			Usufrutto per 1/2 in reg. sep. beni
			Nuda Proprietà 1/2 reg. sep. beni
3			Proprietà per 1/2 reg. sep. beni

I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) (codice:B563) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	R.D.	R.A.
1	11	93	Semin. 3	42 10	A4; A26	€ 27,55	€ 19,57
1	11	206	Semin. 2	00 24	A4; A26	€ 0,19	€ 0,12
1	11	207	Semin. 2	03 70	A4; A26	€ 2,94	€ 1,91
1	11	224	Prato 2	00 40		€ 0,19	€ 0,13
1	11	360	Incolt. Ster	03 75			
1	11	362	Semin. 2	01 22 55		€ 97,37	€ 63,29
1	11	364	Semin. 2	07 40	A4; A26	€ 5,88	€ 3,82
1	11	368	Prato 2	03 50	A4; A26	€ 1,47	€ 1,17
1	11	370	Prato 2	00 15	A4; A26	€ 0,06	€ 0,05
1	11	372	Semin. Arb. 3	00 20	A4; A26	€ 0,13	€ 0,09

Unità Negoziale n. 4

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero (PD) (codice:B563) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1



N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		11	255	5		A/3	2	8,5 vani	Totale 328 mq	€ 702,38
			510	1					Tot.Aree 313 mq	
1		11	255	3		C/6	2	47 mq	Tot. 47 mq	€ 104,38
1		11	510	2		C/2	2	150 mq	161 mq	€ 309,87
1		11	600			A/4	1	5 vani	Tot. 161 mq	€ 188,51
									Escl.Aree 145 mq	

Indirizzo: Via Guizze San Pietro P.T.-1

Il compendio immobiliare pignorato insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) (codice: B563) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	11	510	Ente Urbano	10 61
1	11	255	Ente Urbano	17 19

I Terreni pignorati risultano essere censiti al Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) (codice:B563) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) (codice:B563) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	R.D.	R.A.
1	11	90	AA Semin. 3	15 00	A26, A4	€ 9,82	€ 6,97
			AB Prato 4	02 80	A26, A4	€ 0,52	€ 0,36
1	11	91	Semin. 2	67 40	A26, A4	€ 53,55	€ 34,81
1	11	202	Semin. 2	00 20	A26, A4	€ 0,16	€ 0,10
1	11	226	Prato 2	00 55	A26, A4	€ 0,23	€ 0,18
1	11	361	Semin. 2	52 35	A26, A4	€ 41,60	€ 27,04
1	11	363	Semin. 2	39 60	A26, A4	€ 31,46	€ 20,45
1	11	367	Prato 2	05 75	A26, A4	€ 2,42	€ 1,93
1	11	369	Prato 2	00 30	A26, A4	€ 0,13	€ 0,10
1	11	371	Semin.Arb 3	00 10	A26, A4	€ 0,07	€ 0,05
1	11	149	Semin. 3	23 70	A14, B26	€ 15,51	€ 11,02
1	11	395	Semin. Irr. U	38 00	A4, B26	€ 37,30	€ 25,51
1	11	397	Semin. Irr. U	03 95	A4, B26	€ 3,88	€ 2,65



(si vedano allegati Lotto1 ParteA)

CONFINI degli estremi del compendio immobiliare sito a CAMPOSAMPIERO (PD)

Il perimetro del compendio immobiliare delle unità site a Camposampiero (PD) può essere schematizzato indicando i seguenti confini:

-a Nord le part. n. 395, 397, 360, confina con strada via Guizze San Pietro, a Est part. n. 395, confina con part. 396, a Ovest d part. 600, 202, 367, vi sono 270, 343, 264., a Ovest di 207, 360, vi sono 203, 633, a Ovest di 256, 511, 362, vi sono part. 208, 448, A Sud di part. 371, 372, vi sono part. 410, 57, 210, 228. A Ovest di part. 397, 149, 361, vi sono part. n. 16, 33, 169.

Poi a Nord di part. 90, 91, 363, 364, 93, sono part. n. 139, 171, 57, 410, a est di part. n. 93, vi sono 230, 231, a Sud vi sono part. n. 366, 365, 120 a Ovest vi è part. n. 89.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, e la nota di trascrizione del pignoramento, ma ha trovate delle discrepanze e criticità rispetto allo stato di fatto e accatastato come descritto ai paragrafi precedenti.

c)lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c. esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che il compendio immobiliare LOTTO n. 1, risultava;



-Unità A e B, sono occupate dagli esecutati e dalle loro famiglie,

-Unità C, occupato da un'attività commerciale con contratto di locazione.

Il contratto di locazione NON è opponibile, in quanto è stato stipulato in data 01.04.2023, quindi in epoca successiva alla data del pignoramento.

Inoltre da quanto si evince dal contratto, è oggetto di locazione solo la parte di immobile censita Foglio n. 11 part. n. 510, sub.2.

Infine secondo lo scrivente stimatore per la superficie data in locazione il canone di pattuito NON è congruo.

-Unità D: l'edificio è libero non occupato in quanto fatiscente.

-Unità E; i terreni sono coltivati, anche se durante il sopralluogo dello scrivente stimatore non vi era alcuna coltura.

d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

In base agli atti, dalla relazione notarile, dagli atti di provenienza e dalle trascrizioni presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova risulta che:

-per unità B, vi è il diritto di abitazione di uno degli esecutati che è

-gli immobili di _____ sono stati assegnati in base a sentenza di separazione consensuale con assegnazione dei beni, del Tribunale di Padova rep. 448 del 09.01.2009;

-VINCOLO

***17346-12194 del .06.08.1986** servitù elettrodotto a favore di Enel con atto del notaio Merone del 07.07.1986 rep. 28601 gravante sulle particelle n. **255, 256, 510, 511, 361, 362;**

-VINCOLO

***9641-6689 del 18.04.1990**, in cui con atto del notaio Giorgio Merone del 09.04.1990 n. rep. 50191, a favore di _____ e contro _____

i quali si sono obbligati a vincolare la destinazione



d'uso fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, gli annessi rurali da ampliare siti nei terreni censiti Foglio n. 11, part. n. 255, 256, 35;

-VINCOLO

***20222-13200 del 13.05.2021**, in cui con atto amministrativo provincia di Padova del 25.02.2021 n. rep. 30224, costituzione Servitù coattiva a:

a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

- per diritto proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

- per diritto di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 362, 361, 395, 397.

e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a _____ e che comunque riguardano i beni immobili oggetto di pignoramento fino alla data del 26.03.2024 sono le seguenti:

a carico di

Trascrizione (vincolo)

***9641-6689 del 18.04.1990**, in cui con atto del notaio Giorgio Merone del 09.04.1990 n. rep. 50191, a favore di _____ e contro _____



i quali si sono obbligati a vincolare la destinazione d'uso fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, gli annessi rurali da ampliare siti nei terreni censiti Foglio n. 11, part. n. 255, 256, 35.

Iscrizione

***54058-10886 del 14.12.2002**, in cui con atto del notaio Roberto Paone del 6.12.2002 n. rep. 50914, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

contro:

- per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,
 - per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,
 - per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.1,
 - per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,
- debitori non datori di ipoteca;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 255, sub. 2, sub. 3, sub. 4,

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 361

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 256, sub. 2, sub. 3,

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 362,

con Annotazioni nn 6758-33863 del 28.08.2009 PROROGA DURATA

con Annotazioni nn 2619-12834 del 18.04.2013 PROROGA DURATA

Iscrizione

***61120-16651 del 20.12.2005**, in cui con atto del notaio Roberto Paone del 13.12.2005 n. rep. 85305-15231, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

contro:

- per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,
 - per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,
 - per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,
 - per quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.1,
- debitori non datori di ipoteca;

Unità negoziale n.1:



Comune di Camposampiero

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 361, 255 (E.U.)

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 255, sub. 2, sub. 3, sub. 4,

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 362, 256 (E.U.)

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 256, sub. 2, sub. 3,

con Annotazioni nn 6759-33864 del 28.08.2009 PROROGA DURATA

con Annotazioni nn 0800-6689 del 21.02.2013 PROROGA DURATA

Trascrizione (6^ atto di provenienza)

***5668-3526 del 12.02.2010**, in cui con atto del notaio Roberto Paone del 21.01.2010 n. rep. 94657-21262, atto tra vivi di Donazione Accettata:

a favore di:

in qualità di donatario

- per quota di $\frac{1}{2}$ di DIRITTO abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;
- per quota di $\frac{1}{2}$ di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;
- per quota di $\frac{7}{12}$ di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;
- per quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

contro:

in qualità di donante

- per quota di $\frac{1}{2}$ di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;
- per quota di $\frac{7}{12}$ di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;
- per quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;
- per quota di $\frac{1}{2}$ di DIRITTO abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 230, 231, 232, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.2:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155

Unità negoziale n.3:



Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. 256, sub. 2, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256, (E.U.) e 511 (E.U.)

Iscrizione

***40562-8459 del 07.11.2011**, in cui con atto del notaio Roberto Franco del 03.11.2011 n. rep. 98119-23619, ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a:
a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 1/2 di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di Diritto Abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di Usufrutto (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

debitori non datori di ipoteca:

-

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 511,

Catasto Fabbricati;



Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 256.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 206, 207, 224, 360, 362, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.3:

Comune di Camposampiero
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 202, 226, 359, 361, 367, 369, 371, 149, 395, 397,
Catasto fabbricati;
Foglio n. 11, part. 510, sub. 1, 2,
Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 510 (E.U.), 255 (E.U.),

Iscrizione

***32496-4786 del 01.10.2012**, in cui con atto del notaio Roberto Franco del 27.09.2012 n. rep. 99729-24681, ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a:
a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;
per quota di 1/2 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;
per quota di 1/2 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;
per quota di 5/12 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;
per quota di 7/12 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;
terzo datore di ipoteca:



-

per quota di 1/1 di DirittoAbitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di Usufrutto (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 7/12 di Usufrutto (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

debitori non datori di ipoteca:

-

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 511,

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.3:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 90, 91, 202, 226, 359, 361, 367, 369, 371, 149, 395, 397,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 510, sub. 1, 2,

Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,

Catasto Terreni;



Foglio n. 11, part. 510 (E.U.), 255 (E.U.),

Unità negoziale n.4:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

Iscrizione

***32496-4787 del 01.10.2012**, in cui con atto del notaio Roberto Franco del 27.09.2012 n. rep. 99729-24682, ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a:
a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 1/2 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 5/12 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

per quota di 7/12 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di Diritto Abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di Usufrutto (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 7/12 di Usufrutto (separaz.beni) dell'Unità Neg. 3;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 4;

debitori non datori di ipoteca:

-

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero



Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 511,

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.3:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

Unità negoziale n.4:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 90, 91, 202, 226, 359, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 510, sub. 1, 2,

Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 510, 255 ,

Trascrizione (vincolo)

***20222-13200 del 13.05.2021**, in cui con atto amministrativo provincia di Padova del 25.02.2021 n. rep. 30224, costituzione Servitù coattiva a:

a favore di:

-



per tutte le unità negoziali

contro:

- per diritto proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;
- per diritto di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 362.

Trascrizione (pignoramento)

***4788-3378 del 13.02.2023**, in cui con atto giudiziario del 19.12.2022 n. rep. 7003-2022, atto esecutivo verbale di pignoramento di immobili a:

a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

-

- per quota di 1/1 di proprietà dell'Unità Neg. 1;
- per quota di 1/2 di proprietà dell'Unità Neg. 2;
- per quota di 1/2 di NUDA proprietà dell'Unità Neg. 2;
- per quota di 5/12 di proprietà dell'Unità Neg. 3;
- per quota di 7/12 di NUDA proprietà dell'Unità Neg. 3;

-

- per quota di 1/1 di DirittoAbitazione dell'Unità Neg. 1;
- per quota di 1/2 di Usufrutto dell'Unità Neg. 2;
- per quota di 7/12 di Usufrutto dell'Unità Neg. 3;

-

- per quota di 1/1 di proprietà dell'Unità Neg. 4.

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 4,

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,



Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 511,
Catasto Fabbricati;
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 256.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.3:

Comune di Loreggia
Catasto Terreni;
Foglio n. 16, part. 154, 155.

Unità negoziale n.4:

Comune di Camposampiero
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 90, 91, 202, 226, 359, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397,
Catasto Terreni;
Foglio n. 11, part. 510, 255 ,

Catasto fabbricati;
Foglio n. 11, part. 510, sub. 2,
Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,
Foglio n. 11, part. 600,
Foglio n. 11, part. 255, sub. 5,
Foglio n. 11, part. 510, sub. 1.

a carico di

solo di

Trascrizione (1^ atto di provenienza)



***15675-13120 del 27.08.1982**, in cui con atto di compravendita del notaio Giorgio Merone del 30.07.1982 n. rep. 16737, con il quale vende a i terreni siti a Camposampiero Foglio n. 11, part. n. 255, 256.

Trascrizione (2^ atto di provenienza)

***4738-3448 del 24.02.1998**, in cui con atto di compravendita del notaio Giorgio Merone del 03.02.1998 n. rep. 96767, con il quale vende a per quota 1/1 i seguenti immobili;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 230, 231, 232, 360, 18/B, 362, 35/B, 364, 92/B, 366, 95/B, 368, 204/B, 370, 205/B, 227/B.

Trascrizione (4^ atto di provenienza)

***7193-4354 del 01.03.2001**, in cui con atto di compravendita del notaio Roberto Paone del 21.02.2001 n. rep. 42199, con il quale per quota 2/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, vendono a per quota di 5/6 in Comunione Legale:

Unità negoziale n.1:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part.154, 155.

Trascrizione

***36229-25012 del 31.08.2002**, in cui con atto amministrativo del 6.02.2001 n. rep. 153/3, certificato di denunciata successione a favore di per quota 2/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, contro per quota di 1/1:

Unità negoziale n.1:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;



Foglio n. 16, part.154, 155.

Iscrizione

***5815-1163 del 15.02.2010**, in cui con atto amministrativo del 12.02.2010 n. rep. 103333/77 si iscrive ipoteca legale a favore di _____ contro _____ per quota 1/1 i seguenti immobili;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 230, 231, 232, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 256, sub. 2 e sub. 3,

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

Iscrizione

***10409-1285 del 25.03.2013**, in cui con atto giudiziario del 19.12.2013 n. rep. 896-2013 si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____ per quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1 e di quota 7/12 per unità negoziale n.2, i seguenti immobili;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 230/A, 230/B, 231/AA, 231/AB, 232, 366, 364, 93, 368, 370, 372, 360, 224, 206, 207, 362.

Unità negoziale n.2:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.



Iscrizione

***16061-2237 del 17.05.2013**, in cui con atto del 08.05.2013 n. rep. 388-7713 si iscrive
 ipoteca legale a favore di _____ contro _____ per quota 7/12
 dell'unità negoziale n. 1 e di quota 1/2 per unità negoziale n.2, i seguenti immobili; Unità
 negoziale n.1:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 362, 372.

Trascrizione

***14928-10616 del 27.04.2023**, in cui con atto del 21.07.2010 n. rep. 94657-21262

Accettazione Tacita Eredità a favore di _____ per quota 1/6 contro
 dell'unità negoziale n. 1 seguenti immobili;

Unità negoziale n.1:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

a carico solo di

Iscrizione

***15862-2693 del 26.04.2018**, in cui con atto notarile del notaio Franco Roberto del
 12.04.2018 n. rep. 107515/30351, si iscrive ipoteca volontaria
 a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

- _____ come terzo datore di ipoteca

per quota di 1/2 di proprietà dell'Unità Neg. 1;

- _____ come terzo datore di ipoteca



per quota di 1/2 di proprietà dell'Unità Neg. 1;
 - come terzo datore di ipoteca .
 per quota di 1/1 di proprietà dell'Unità Neg. 2;
 - come debitore non datore.

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 13, part. n. 757, sub. 11, 12, 10.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 510, sub. 1, 2,

Foglio n. 11, part. n. 255, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 510, 255,

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 90, 91, 202, 226, 359, 361, 363, 367, 369, 371, 395, 397, 365, 600, 149

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. 600

(si vedano allegati del Lotto1 Parte B)

f)la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

Le unità immobiliari A, B, C, sono state costruite in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Licenza Edilizia n. 44/74 rilasciata il 29.04.1974, per nuova costruzione rurale ad uso abitazione, per la quale non è presente in Comune il certificato di agibilità/abitabilità, ma solo la richiesta da parte del Comune di ulteriore documentazione necessaria per il suo rilascio;



- Concessione gratuita per opere edilizie n. 31/82, rilasciata il 10.08.1982 per costruzione annessi rustici ad uso ricovero attrezzi-agricoli per la quale non è presente in Comune il certificato di agibilità/abitabilità;
- Concessione-autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0372 del 07.04.1990, per cambio destinazione d'uso e ampliamento ad uso residenziale, anche per essa non è presente in Comune il certificato di agibilità/abitabilità, ma solo la richiesta da parte del Comune di ulteriore documentazione necessaria per il suo rilascio;
- Concessione-autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0381 del 07.04.1990, per cambio destinazione d'uso ad uso residenziale e per cambio destinazione d'uso ad uso attività commerciale, anche per essa non è presente in Comune il certificato di agibilità/abitabilità, ma solo la richiesta da parte del Comune di ulteriore documentazione necessaria per il suo rilascio;
- Concessione onerosa n. 88-090 rilasciata dal Comune il 14.05.1990, anche per essa non è presente in Comune il certificato di agibilità/abitabilità;
- Concessione in sanatoria n. 97/071, rilasciato il 19.12.1997 per ampliamento di annesso rustico di cui alla C.E. 88/090, anche per essa non è presente in Comune il certificato di agibilità/abitabilità;
- Concessione gratuita n. **98/022, rilasciato dal Comune il 21.08.1998** parziale ristrutturazione di fabbricato ad uso annesso rustico, anche per essa non è presente in Comune il certificato di agibilità/abitabilità;
- Permesso di Costruire gratuito n. 03/540 rilasciato dal Comune il 08.11.2003 per una recinzione lungo la part. n. 395;
- Permesso di Costruire n. 06/578, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 28.08.2006;
- Permesso di Costruire n. 07/569, Proroga di 1 anno, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 18.07.2007;
- Permesso di Costruire n. 08/592, Proroga di 1 anno, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 05.09.2008;
- Permesso di Costruire n. 09/572, Proroga di 1 anno, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 25.09.2009;
- Pratica n. 18/SCIA61 del 16.01.2019, per allargamento di due accessi carrai esistenti;
- Pratica 22/CILA 125 CILA-SUPERBONUS,
- Pratica 22/CILA 126 CILA-SUPERBONUS,



per entrambe le porzioni di bifamiliare, da cui risulta che per la riqualificazione energetica sono state effettuati interventi su coperture a falde o piane, intervento di sostituzione degli infissi, sostituzione del generatore di calore impianto termico in edifici esistenti, Fotovoltaico 9Kw.

Lo scrivente stimatore precisa che all'ufficio tecnico del Comune di Camposampiero, non si sono reperiti i certificati di abitabilità/agibilità per entrambe le porzioni di bifamiliare e neppure per il capannone-ricovero attrezzi.

Inoltre in tutte le pratiche edilizia riguardanti il capannone-ricovero attrezzi viene riferito che lo stesso, è a destinazione di annesso rustico.

Per l'unità D, all'ufficio tecnico del Comune di Camposampiero, non si è reperita alcuna documentazione.

(si vedano allegati Lotto1 Parte C)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il comune di Camposampiero **certifica** che le aree censite in questo comune, alla data del 06/06/2023, sono così destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale e così classificate nel Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) 2021/2027:

Estremi
catastali

Zona Destinazione Urbanistica Classe di pericolosità Classe di rischio

Foglio 11 Mapp. 90, 91, 93, 363, 364

Zona; E PUA

Destinazione Urbanistica: Agricola P. P. Zona E2 di tutela

Classe Pericolosità: P1 (pericolosità moderata)

Casse di Rischio: R2 (rischio medio) R1 (rischio moderato)

Foglio 11 Mapp. 149, 361, 362, 395, 397, 510, 511

Zona: E

Destinazione Urbanistica: Agricola

Classe Pericolosità: P1 (pericolosità moderata)

Casse di Rischio: R2 (rischio medio) R1 (rischio moderato)

Foglio 11 Mapp. 202, 206, 207, 224, 226, 367, 368, 369, 370

Zona: C1.1-22



Destinazione Urbanistica: Residenziale esterna ai centri urbani

Classe Pericolosità: P1 (pericolosità moderata)

Casse di Rischio: R1 (rischio moderato)

Foglio 11 Mapp. 255

Zona: E C1.1-22

Destinazione Urbanistica: Agricola Residenziale esterna ai centri urbani

Classe Pericolosità: P1 (pericolosità moderata)

R2 (rischio medio)

Casse di Rischio: R1 (rischio moderato)

Foglio 11 Mapp. 256

Zona: C1.1-22

Destinazione Urbanistica: Residenziale esterna ai centri urbani

Classe Pericolosità: P1 (pericolosità moderata)

Casse di Rischio: R1 (rischio moderato) R2 (rischio medio)

Foglio 11 Mapp. 360

Zona: Viabilità C1.1-22

Destinazione Urbanistica: Area per la circolazione Residenziale esterna ai centri urbani

Classe Pericolosità: P1 (pericolosità moderata)

Casse di Rischio: R2 (rischio medio) R1 (rischio moderato)

Foglio 11 Mapp. 371, 372

Zona: E

Destinazione Urbanistica: Agricola

Classe Pericolosità: P1 (pericolosità moderata)

Casse di Rischio: R2 (rischio medio)

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

(si veda ultimo allegato del Lotto1 Parte A)

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere, per quota di proprietà pari:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'



Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Per tutte le unità, non ci sono comproprietà con terzi.

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In base a quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, e secondo le indicazioni dei tecnici del Comune di Camposampiero le opere attualmente presenti negli immobili e che sono difformi dal progetto, non possono essere regolarizzate e pertanto il futuro acquirente dovrà;

-per l'unità C, si dovrà ripristinare la destinazione degli ambienti come da progetto concessionato, comprensivo anche del rifacimento della copertura del manufatto come da



progetto, oltre a demolire e trasporto a discarica specializzata dei materiali di risulta riguardo alla copertura in lastre tipo Eternit;

-demolire le tensostruttura provvisoria che è posta nel retro del capannone-ricovero attrezzi, in quanto la proroga concessa dal Comune attualmente è scaduta;

-regolarizzare/ripristinare le difformità interne;

-sia per le porzioni di bifamiliare (A e B) sia per l'unità C, capannone-ricovero attrezzi, effettuare gli interventi edilizi necessari per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità in base alle normative vigenti, compreso anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali che riguardano il capannone-ricovero attrezzi.

-per l'unità D, mettere l'edificio fatiscente in sicurezza.

i)l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche idi P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

Il compendio immobiliare, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:



- del suo stato di fatto,
- della presenza di una servitù di elettrodotto ENEL, che passa sulle particelle in cui insistono le unità A, B, C.
- delle difformità riscontrate, compreso anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali che riguardano il capannone-ricovero attrezzi;
- nello specifico per il capannone-ricovero attrezzi, si è tenuto conto della destinazione d'uso differente dal sua attuale utilizzazione, della sua copertura differente da quella di progetto, e dalla necessità di demolire con trasporto a discarica dei materiali di risulta riguardo alla copertura in lastre tipo Eternit;
- delle numerose promiscuità di passaggio e di area scoperta in comune tra unità A, B, C, E;
- che per tutti gli immobili del compendio immobiliare pignorato non vi è il certificato di agibilità/abitabilità.
- Infine si sono considerati anche i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2° semestre del 2023 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Unità A:

Porzione di bifamiliare è sita a Camposampiero (PD) in Via Guizze San Pietro, 32.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano terra Locali abitativi	Circa 85,17 mq	1,00	Circa 85,17 mq
Piano terra Locali accessori	Circa 79,27 mq	0,50	Circa 39,64 mq
Piano Primo Abitazione	Circa 160,00 mq	1,00	Circa 160,00 mq
Portico Terrazzo Poggiolo	Circa 35,05 mq	0,33	Circa 11,57 mq
Mq Commerciali totali circa			296,38 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; $296,38 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 296.380,00$

Unità A; stima arrotondata a € 296.000,00



Unità B:

Porzione di bifamiliare è sita a Camposampiero (PD) in Via Guizze San Pietro, 33.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano terra Locali abitativi	Circa 85,17 mq	1,00	Circa 85,17 mq
Piano terra Locali accessori	Circa 79,27 mq	0,50	Circa 39,64 mq
Piano Primo Abitazione	Circa 160,00 mq	1,00	Circa 160,00 mq
Portico Terrazzo Poggiolo	Circa 35,05 mq	0,33	Circa 11,57 mq
Mq Commerciali totali circa			296,38 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; 296,38 mq x 1.000,00 €/mq = € 296.380,00

Unità B; stima arrotondata a € 296.000,00

Unità C;

Capannone –ricovero attrezzi, identificato con;

Part. n. 510 sub.1, + part. n. 511, sub. 1,+ Part. n. 510, sub. 2+ una parte dell'edificio non è censita al catasto, ma di cui vi è il progetto concessionato.

Il capannone-ricovero attrezzi, ha accesso da via Guizze San Pietro a Camposampiero (PD) e si trova alle spalle della bifamiliare del compendio immobiliare pignorato.

Superficie coperta pari a circa 1.140,00 mq x 480,00 €/mq= € 547.200,00

Unità C; stima arrotondata a € 547.000,00

D-Edificio diroccato-fatiscante identificato con;

Foglio n. 11, Part. n. 600;

sito in via Guizze San Pietro Camposampiero (PD)

Superficie coperta sviluppata su 3 piani pari a;

circa 150,00 mq x 400,00 €/mq= € 60.000,00

Unità D; € 60.000,00

E-terreni agricoli e viale di accesso all'area del compendio immobiliare pignorato;

Foglio n. 11, Part. n. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372, 90, 91, 202, 226, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397.

Detraendo dalla somma delle superficie di tutti i terreni elencati sopra, le superfici dei terreni ricompresi nel viale d'accesso all'area interessata;



-risulta che la somma dei terreni rimanenti e che sono agricoli, hanno una superficie complessiva pari a: 41.515 mq,

pari a circa 10,75 Campi Padovani

Considerando che:

-alcuni di questi sono adiacenti tra loro, ed altri invece sono vicini ma non contigui e che tra di essi vi sono altri terreni di terzi, nel mezzo;

-e tenendo conto del valore medi dei terreni agricoli della Provincia di Padova, Regione Agraria n.3, Pianura Padovana Nord-Orientale, si avrà un valore arrotondato pari a;

Unità E: € 245.000,00

Considerando che durante il sopralluogo dello scrivente stimatore e dalle informazioni ricevute in loco, risulta che per lo stesso viale d'accesso oltre ad accedervi le unità A, B, C, E, vi sia il passaggio anche con mezzi agricoli di terzi, creando quindi delle promiscuità di passaggio:

-dalla somma dei valori delle unità A, B, C, E pari a € 1.384.000,00;

-lo scrivente stimatore per detta promiscuità, detrae una somma indicativa forfettaria pari al 15% al valore stimato sopra, da cui risulta che la stima delle unità A, B,C,E è di:

1.176.400,00, arrotondato a € 1.176.000,00.

Se a detto valore si somma la stima dell'unità D paria € 60.000,00 allora la stima del compendio immobiliare formato dalle unità A, B,C,D,E, è pari a 1.236.000,00.

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 1.236.000,00	-€ 185.400,00
---	---------------

Perciò il valore di stima del compendio immobiliare definito come **LOTTO N.1**,

considerando tutte le unità A, B, C, D, E, libere NON occupate,

arrotondato è pari a:

€ 1.050.000,00

Padova, 15.04.2024

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

