

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 675/17

PROMOSSA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.

CONTRO 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa M. ELBURGO

ESPERTO : Ing. Leonardo Vinante

A seguito della procedura in epigrafe, in data 28-12-2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

Visto il numero di beni sottoposti alla procedura esecutiva, valutando l'opportunità di una vendita separata, considerando la loro ubicazione e destinazione - il loro attuale utilizzo e occupazione - la loro semplice divisione e facile separazione, l'Esperto nella presente relazione ha suddiviso i beni in **tre lotti**, denominandoli **Lotto 1 - 2 - 3**.

S	Pag.02- <i>Rapporto Introduttivo</i>
O	Pag.02- <u>RELAZIONE LOTTO 1</u>
M	Pag.02- <i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto
M	Pag.04- Elementi identificativi catastali
A	Pag.05- <i>B - Provenienza-Proprietà-Diritti-Vincoli-Oneri Beni Pignorati</i>
R	Pag.07- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> : Stima degli immobili
I	Pag.08- <i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>
O	Pag.09- <u>RELAZIONE LOTTO 2</u>
	Pag.09- <i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto

Ing. L.Vinante\Exec. N. 675/17 - Pag. 01

S	Pag.12-	Elementi identificativi catastali
O	Pag.13-	<i>B - Provenienza-Proprietà-Diritti-Vincoli-Oneri Beni Pignorati</i>
M	Pag.15-	<i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> : Stima degli immobili
M	Pag.16-	<i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>
A	Pag.17-	<u>RELAZIONE LOTTO 3</u>
R	Pag.17-	<i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto
I	Pag.25-	Elementi identificativi catastali
O	Pag.27-	<i>B - Provenienza-Proprietà-Diritti-Vincoli-Oneri Beni Pignorati</i>
	Pag.28-	<i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> : Stima degli immobili
	Pag.31-	<i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Bovolenta, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, previo accordo con gli occupanti, effettuava sopralluogo il 03-08-2018 alle ore 9.00. In tale occasione lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento ed invitava i presenti [REDACTED] a produrre documentazione e fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE LOTTO 1

A - BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un **appezzamento di terreno**

agricolo di forma irregolare che si sviluppa su superficie catastale di **22.821 mq.**

Il terreno è sito nel Comune di Bovolenta, con riferimento al civico 12 di Via Ca' Erizzo.

L'immobile è inserito in una zona agricola posta a Nord ed a circa 3,5 km dal centro cittadino, su una laterale Ovest (Via Ca' Erizzo) della SP 35 Bovolenta-Polverara, interno rispetto il frontestrada.

L'accesso al fondo avviene da Via Ca' Erizzo, attraverso un terreno edificato (Partic. NCT/NCEU 290) della stessa proprietà, pignorato anch'esso (vedi Lotti 2-3).

Composizione

Il terreno, di giacitura praticamente piana, di discreto/buon impasto, privo di fabbricati e relativi annessi, delimitato da confini naturali (scoli, scoline, ceppaie) su tre lati e priva di delimitazioni a Sud (confine con altro terreno di proprietà pignorato), con alcune alberature di piccolo medio fusto non pregiate sul confine lato Nord angolo Ovest, risulta attualmente per gran parte coltivato a soia ed in misura minore utilizzato a deposito per balle di fieno/paglia necessarie all'attività delle stalle per bovini da latte svolta sul fondo adiacente di proprietà e pignorato.

Occupazione

I terreni risultano locati a

in vigore dal **01-02-2014** e **scadenza 10-11-2023**; il canone di locazione è stato convenuto in **300,00 €/anno**.

Sentiti i Tecnici della Federazione Italiana Coldiretti di Padova e della Confederazione Italiana Agricoltori di Padova, il

Contratto di affitto di fondo rustico non è opponibile alla procedura in quanto:

- l'art. 45 della L. 203/82 (possibilità di andare in deroga agli artt. di legge) prevede la presenza e sottoscrizione del contratto d'affitto di fondo rustico da parte anche dei rappresentanti delle rispettive associazioni di categoria; l'atto in questione ne risulta sprovvisto e quindi, in particolare, il canone di locazione deve rispettare i valori di mercato (tra l'altro anche la durata del contratto non può essere inferiore ad anni 15);
- in considerazione della superficie e dello stato dei luoghi, anche in assenza dei diritti PAC (non citati nel contratto d'affitto), per il terreno in oggetto si ritiene congruo un canone di locazione (a valori di mercato) pari a circa 900,00 €/annuo; il contratto in esame prevede invece un canone di 300,00 €/anno, molto inferiore al limite di congruità di circa 600,00 €/anno determinato dall'applicazione dell' art. 2923 C.C. .

Destinazione Urbanistica

Come riportato più dettagliatamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 6832 del 25-07-2018, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area del lotto: **Zona Agricola E** in area soggetto a *Rischio idraulico P1 - pericolosità moderata*.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Padova:

Catasto Terreni : Comune Bovolenta,

Intestati [REDACTED] Proprietà

Immobili :

Fg. 1, Partic. 282, Sup. 7670 mq, Qual. Seminativo1, R.D. 55,49 - R.A. 41,59,
Fg. 1, Partic. 284, Sup. 14300 mq, Qual. Seminativo1, R.D. 103,45 - R.A. 77,55,
Fg. 2, Partic. 241, Sup. 315 mq, Qual. Seminativo2, R.D. 1,79 - R.A. 1,63,
Fg. 2, Partic. 243, Sup. 456 mq, Qual. Seminativo1, R.D. 3,30 - R.A. 2,47,
Fg. 2, Partic. 245, Sup. 80 mq, Qual. Vigneto1, R.D. 0,60 - R.A. 0,50,

La Partic. 284 deriva da:

- *Ex Partic. 284, Sup. 20470 mq (variata anche la Partic. 290):*

Tabella Variazione del 06-10-2000 Prot. 108874;

- *Ex Partic. 284, Sup. 23480 mq (variata anche la Partic. 290):*

Variazione d'Ufficio del 12-11-1996 Prot. 52050.

Per quanto catastalmente descritto i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

Terreno (Fg.1): Nord- Partic. 290, 312 (Fg.2); Ovest- Partic. 395; Sud- Partic. 144.

B – PROVEN.-PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI-ONERI BENI PIGNOR.

Dal Certificato notarile del Notaio S. Rovera al 02-10-2017, agli atti, e dalla ispezione successiva dello scrivente al 09-08-2018, si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare.

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Divisione** del 13-12-1995, Rep. 19844 Notaio F. Magliulo di Conselve, **trascritto** a Padova il 20-12-1995 ai nn. 30514/20391,

le attuali *Partic. 282 Fg. 1 e Partic 241-243-245 Fg. 2*, oltre alle *Ex Partic. 284 (23480 mq) e 290 (1460 mq - Fabbricato urbano) Fg. 1* passavano da XXXXXXXXXX

██████████ (proprietari dal 15-05-1971) a ██████████ (in regime di comunione dei beni con ██████████ al 12-04-1971) che li detiene attualmente.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

Qualora il lotto in esame fosse assegnato ad un soggetto diverso dall'assegnatario degli altri lotti pignorati o diverso da soggetti con proprietà confinanti, non avendo più accesso dalla via pubblica, sarebbe necessario costituire a servizio del fondo in oggetto una servitù di passaggio da Via Ca' Erizzo attraverso la Partic. NCT 290 Fg. 1 (Lotti 2-3).

Non risultano diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto ancora derivante dai seguenti:

- **Vincolo di destinazione d'uso** del 17-07-2003, Rep. 8721 Notaio E. Bressan di Conselve, **trascritto** a Padova il 04-08-2003 ai nn. 35277/22121, a favore Comune di Bovolenta /c ██████████ *colpisce la Partic. NCT 290 Fg.1;*
- **Vincolo di destinazione d'uso** del 07-09-1999, Rep. 8721 Notaio S. Zanellato di Conselve, **trascritto** a Padova il 13-09-1999 ai nn. 28985/19456, a favore Comune di Bovolenta / ██████████ *colpisce la Ex Partic. NCT 284 Fg.1;*
- Vincolo di destinazione d'uso del 08-09-1995, Rep. 18471 Notaio F. Magliulo, trascritto a Padova il 15-09-1995 ai nn. 21998/14558;
- Vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso del 12-07-1989, Rep. 61312 Notaio Luciano Prosperi, trascritto a Padova il 25-07-1989 ai nn. 19300/13243;

- Vincolo di inedificabilità del 03-01-1977, Rep. 4594 Notaio Luciano Prospero,
trascritto a Padova il 03-01-1977 ai nn. 628/467.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare agricolo della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non risulta l'esistenza di rapporti di locazione opponibili alla procedura esecutiva incidenti sul godimento dei beni pignorati.

Tutto ciò premesso,

- considerando la *riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni* con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **10%** sul valore degli immobili stessi,

per la superficie catastale e la conformazione e consistenza del lotto, per l'ubicazione e l'accessibilità, per la coltura in atto e l'assenza di piantumazioni di pregio, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima :

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superficie catastale

Terreno agricolo	mq	22.821
------------------	----	--------

Ne consegue pertanto la seguente stima :

€/mq 5,50 x 22821 mq =	€	125.515,50
VALORE DI MERCATO Lotto 1	€	125.515,50

- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 10%	-	12.551,55
TOTALE VALORE Lotto 1 (arrot.)	€	113.000,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 1	€	113.000,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nel Certificato notarile del Notaio S. Rovera, agli atti, si ricava la seguente situazione alla data del 02-10-2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 15-05-1999, nn. 15049/3546, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 31472 Notaio F. Magliulo di Conselve del 03-05-1999, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.c.a.r.l. /contro [REDACTED] *debitore non datore di ipotec [REDACTED] colpisce anche Lotto 2-3;*
- **Ipoteca volontaria** del 28-10-2002, nn. 45007/9141, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 17652 Notaio S. Zanellato di Conselve del 23-10-2002, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. /contr [REDACTED] *debitore non datore di ipoteca [REDACTED] colpisce anche Lotto 2-3;*
- **Ipoteca volontaria** del 27-09-2005, nn. 45495/12428, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 24906 Notaio S. Zanellato del 22-09-2005, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. /contro [REDACTED] *(debitore non datore di ipotec [REDACTED] colpisce anche Lotto 2-3;*
- **Ipoteca volontaria** del 16-02-2016, nn. 4439/767, a garanzia di "residuo prezzo" Rep. 27016 Notaio A.F. Marcon di Piove d. S. del 04-02-2016, a favore di [REDACTED] *lpisce anche Lotto 2-3, oltre altri beni e soggetti;*

- **Ipoteca legale** del 13-09-2017, nn. 34928/6012, a garanzia di Tributi iscritti a ruolo e asseverati da estratto del 07-05-2018, a favore di Agenzia delle Entrate
- Riscossioni /cont [REDACTED] *colpisce anche Lotto 2-3.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 02-10-2017, nn. 37197/23897, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova Rep. 6714/2017 del 23-09-2017, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. /cont [REDACTED]

Dal 03-10-2017 al 09-08-2018, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili del lotto.

RELAZIONE LOTTO 2

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in **un fabbricato residenziale monofamiliare**, sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato, con **scoperto comune** (a Lotto 3).

L'edificio è sito nel Comune di Bovolenta, al civico 12 di Via Ca' Erizzo.

L'immobile, inserito in una zona agricola posta a Nord ed a circa 3,5 km dal centro cittadino, su una laterale Ovest (Via Ca' Erizzo) della SP 35 Bovolenta-Polverara, ha accesso carraio da Via Ca' Erizzo.

Composizione

L'unità si estende su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne di progetto e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.Sl (Sl=38,46; h=2,00): Cantina, Disobblijo, Vano scale;

P.T. (Sl=112,22; h=2,70): Ingresso-Soggiorno, Cucina, Cucinino, Sgombero,
Doccia, Disobbliigo, Vano scale;

P.1° (Sl=106,63; h=2,70): Bagno, Ripostiglio, N.3 Camere, Disobbl., Vano scale;

P.1° (Sl=13,38): Terrazzo, Poggiolo.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: porte in legno tamburato, finestre-portefinestre in legno-vetrocamera - portafinestra in alluminio-vetrocamera nello Sgombero al P.T., pavimenti in marmo - con piastrelle nello Sgombero e Doccia al P.T. - con legno nelle Camere al P.1°, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato, Bagno e Doccia piastrellati a 3/4 parete, scale in marmo con ringhiera in legno; impianto di riscaldamento a gpl con "bombolone esterno" - con caldaia in Doccia - con radiatori in ghisa, impianto elettrico ed impianto idrico funzionanti. Nella Cantina al P.S1 non si è potuto accedere, ma il sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato che le finiture risultano allo stato grezzo e datate. Le condizioni di manutenzione interne appaiono complessivamente buone salvo l'area tra Doccia e Disobbliigo al P.T. nella quale risultano intaccati da umidità gli intonaci delle pareti a ridosso del pavimento.

Finiture esterne: copertura in tegole, lattoneria in rame, pareti in laterizio finite con intonaco tinteggiato, scuri in legno alle finestre-portefinestre, terrazzo e poggiolo pavimentati in piastrelle - con parapetti in pietre facciavista, camini finiti in pietre facciavista; l'area esterna comune destinata "a servizio" dell'unità, recintata su lati interni con rete metallica su muretto e coperta in parte da arbusti/rampicanti, è tenuta in parte a giardino con arbusti e piante di medio fusto anche di pregio - in parte come accesso carraio e pavimentata in ghiaio; la recinzione frontestrada è anch'essa in rete metallica su muretto e coperta da siepe

d'arbusto, con cancello carraio in acciaio zincato a due ante. Discrete/buone risultano complessivamente le condizioni di manutenzione, salvo la tinteggiatura mancante sulla parete esterna Ovest dello Sgombero al P.T. a causa dei lavori eseguiti per il cambio della forometria e non ancora terminati.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

I beni risultano occupati dall'esecutato e famiglia.

Destinazione Urbanistica

Come riportato più dettagliatamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 6832 del 25-07-2018, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area del lotto: *Zona Agricola E in area soggetto a Rischio idraulico P1 - pericolosità moderata.*

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Bovolenta, l'immobile è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia N. 243 del 13-12-1989;
- * Autorizzazione di completamento N. 777/93 del 29-11-1993;
- * Certificato di Abitabilità N. 998/1995 del 08-03-1995.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure strumentali, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato, salvo la riduzione delle dimensioni del portone verso l'esterno del locale Sgombero al P.T. .

Tale difformità potrà essere sanata, previo rilievo puntuale dello stato di fatto e nel rispetto dei parametri abitativi vigenti, mediante opportuna pratica edilizia, comprendente anche nuova Attestazione di Agibilità.

Si segnala l'esistenza anche dei seguenti manufatti montati provvisoriamente dalla proprietà e privi di ancoraggi e strutture fisse:

- un Box auto prefabbricato in lamiera zincata ad Ovest del fabbricato,
- un camino tubolare metallico sulla parete Ovest del fabbricato per il funzionamento di una stufa posizionata nel locale Sgombero al P.T. .

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all' Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Bovolenta, Via Ca' Erizzo,

Intestato [REDACTED] /1 Proprietà

Unità Immobiliari : Fg. **1**, Partic. **290**,

Sub. **2**, Cat. **A/7**, Cl. **1**, Cons. **8** v., R.C. 743,70 , P.S1-T-1, Via Ca' Erizzo 12.

Deriva da: Costituzione del 07-11-2000 Prot. 156463.

Si segnala che andrebbe aggiornata la planimetria catastale al P.T. per tenere conto della variazione del foro esterno del locale Sgombero.

Catasto Terreni : Comune Bovolenta, Fg. **1**, Partic. **290**, Sup. **10640** mq, E.U. .

Deriva da:

- *Ex Partic. 290, Sup. 10640 mq, E.U.:*

Tipo mappale del 18-09-2014 Prot. PD214038,

Tipo mappale del 31-07-2006 Prot. PD160077;

- *Ex Partic. 290, Sup. 10640 mq, Fabb Rurale:*

Tipo mappale del 06-10-2000 Prot. 108874;

- *Ex Partic. 290, Sup. 4470 mq, Fabb Rurale (variata anche la Partic. 284):*

Tabella variazione del 06-10-2000 Prot. 108874;

- *Ex Partic. 290, Sup. 1460 mq, Fu D Accert (variata anche la Partic. 284):*

Variazione d'Ufficio del 12-11-1996 Prot. 52050.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto riportato in precedenza per la planimetria P.T., i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- Fabbricato: Scoperto comune su quattro lati;

- Terreno (Fig. 1): Nord- Via Ca' Erizzo, Partic. 285; Ovest- Partic. 395; Sud- Partic. 284.

B – PROVEN.-PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI-ONERI BENI PIGNOR.

Dal Certificato notarile del Notaio S. Rovera al 02-10-2017, agli atti, e dalla ispezione successiva dello scrivente al 09-08-2018, si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare.

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Divisione** del 13-12-1995, Rep. 19844 Notaio F. Magliulo di Conselve, **tras-**

critto a Padova il 20-12-1995 ai nn. 30514/20391,

le attuali *Partic. 282 Fig. 1 e Partic 241-243-245 Fig. 2*, oltre alle *Ex Partic. 284 (23480 mq) e 290 (1460 mq - Fabbricato urbano) Fig. 1* passavano da [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione dei beni con [REDACTED] al 12-04-1971) che li detiene attualmente.

Ing. L.Vinante\Esec. N. 675/17 – Pag. 13

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni descritti comprendono, ai sensi di legge, la comproprietà delle aree e delle parti comuni, in particolare il B.c.n.c. individuato dal Sub. 7 (Cortile).

Non risultano diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto ancora derivante dai seguenti:

- **Vincolo di destinazione d'uso** del 17-07-2003, Rep. 8721 Notaio E. Bressan di Conselve, **trascritto** a Padova il 04-08-2003 ai nn. 35277/22121, a favore Comune di Bovolenta / [REDACTED] *colpisce la Partic. NCT 290 Fg.1;*
- **Vincolo di destinazione d'uso** del 07-09-1999, Rep. 8721 Notaio S. Zanellato di Conselve, **trascritto** a Padova il 13-09-1999 ai nn. 28985/19456, a favore Comune di Bovolenta / [REDACTED] *colpisce la Ex Partic. NCT 284 Fg.1;*
- Vincolo di destinazione d'uso del 08-09-1995, Rep. 18471 Notaio F. Magliulo, trascritto a Padova il 15-09-1995 ai nn. 21998/14558;
- Vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso del 12-07-1989, Rep. 61312 Notaio Luciano Proserpi, trascritto a Padova il 25-07-1989 ai nn. 19300/13243;
- Vincolo di inedificabilità del 03-01-1977, Rep. 4594 Notaio Luciano Proserpi, trascritto a Padova il 03-01-1977 ai nn. 628/467.

>> *Si segnala che qualora il **Lotto 1** fosse assegnato ad un soggetto diverso dall'assegnatario dei **Lotti 2-3** o diverso da soggetti con proprietà confinanti al Lotto 1, non avendo più accesso dalla via pubblica, sarebbe necessario costituire a servizio del Lotto 1 stesso una servitù di passaggio da Via Ca'*

Erizzo attraverso il fondo in oggetto.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **1.500,00** per la pratica edilizia atta a sanare la difformità riscontrata con Attestazione di Abitabilità e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi,
- la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,
- che una eventuale demolizione dei manufatti montati provvisoriamente (necessaria se l'attuale proprietà non vi provvedesse) verrebbe compensata dal valore residuo dei materiali smontati,

per l'estensione delle parti scoperte comuni, per le superfici lorde indicate, per il grado di finitura e per lo stato di manutenzione accertati, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima :

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ing. L.Vinante \Esec. N. 675/17 – Pag. 15

- Superficie lorda Abitazione P.T. h=2,70	mq	112,22
- Superficie lorda Abitazione P.1° h=2,70	mq	106,63
- Superficie lorda P.S1 h=2,00 mq 38,46 x 0,40 =	mq	15,38
- Superficie lorda Terrazzo P.1° mq 5,59 x 0,25 =	mq	1,40
- Superficie lorda Poggiolo P.1° mq 7,79 x 0,25 =	mq	1,95
Superficie lorda commerciale =	mq	237,58

Ne consegue pertanto la seguente stima :

€/mq 950,00 x 237,58 mq =	€	225.701,00
- Costo per Pratiche Sanatoria-Agibilità-Aggiorn.planimetr.-	€	1.500,00
VALORE DI MERCATO Lotto 2	€	224.201,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	-	33.630,15
TOTALE VALORE Lotto 2 (arrot.)	€	190.600,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 2	€	190.600,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nel Certificato notarile del Notaio S. Rovera, agli atti, si ricava la seguente situazione alla data del 02-10-2017 presso l' Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 15-05-1999, nn. 15049/3546, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 31472 Notaio F. Magliulo di Conselve del 03-05-1999, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.c.a.r.l. /contr [REDACTED] *ebitore non datore di ipotec* [REDACTED] *colpisce anche Lotto 1-3;*
- **Ipoteca volontaria** del 28-10-2002, nn. 45007/9141, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 17652 Notaio S. Zanellato di Conselve del 23-10-2002, a favore di

Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. /contr [REDACTED] *debitore non datore di ipoteca* [REDACTED] *colpisce anche Lotto 1-3;*

- **Ipoteca volontaria** del 27-09-2005, nn. 45495/12428, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 24906 Notaio S. Zanellato del 22-09-2005, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. /contr [REDACTED] *debitore non datore di ipotec* [REDACTED] *colpisce anche Lotto 1-3;*

- **Ipoteca volontaria** del 16-02-2016, nn. 4439/767, a garanzia di "residuo prezzo" Rep. 27016 Notaio A.F. Marcon di Piove d. S. del 04-02-2016, a favore di Filippi Antonio /contr [REDACTED] *colpisce anche Lotto 1-3, oltre altri beni e soggetti;*

- **Ipoteca legale** del 13-09-2017, nn. 34928/6012, a garanzia di Tributi iscritti a ruolo e asseverati da estratto del 07-05-2018, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossioni /contr [REDACTED] *colpisce anche Lotto 1-3.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 02-10-2017, nn. 37197/23897, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova Rep. 6714/2017 del 23-09-2017, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. /contr [REDACTED]

Dal 03-10-2017 al 09-08-2018, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili del lotto.

RELAZIONE LOTTO 3

A - BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un *Complesso agricolo* costituito

da **Stalla per bovini da latte con Corpo mungitura, Concimaia, Annesso rustico, 2 Vasche per Insilato e Scoperto comune** (a Lotto 2).

Il complesso è sito nel Comune di Bovolenta, al civico 12 di Via Ca' Erizzo.

L'immobile, inserito in una zona agricola posta a Nord ed a circa 3,5 km dal centro cittadino, su una laterale Ovest (Via Ca' Erizzo) della SP 35 Bovolenta-Polverara, ha accesso carraio da Via Ca' Erizzo.

Composizione

I fabbricati del complesso si estendono, tutti su un piano, su superfici lorde (Sl in mq) - altezze libere (h in m) di progetto e con distribuzione attuale (*di progetto*) dei locali/zone come di seguito:

Corpo Stalla:

- **Portico** (Sl=251,00; hm=4,70): Corsia di alimentazione;
- **Stalla 1** (Sl=1.048,04; h=6,00): N. **116** Cuccette, Corsie di servizio - Area stabulazione libera;
- **Stalla 2** (Sl=476,37; hm=4,50): N. **28** Cuccette, Corsie di servizio - Area stabulazione libera, Corsia di alimentazione, Area stabulazione (*n. 2 Ricovero attrezzi*);
- **Stalla 3** (Sl=115,57; h=3,44): Corsie di servizio - Area stabulazione libera;
- **Recinto** (Sl=115,00).

Corpo Mungitura:

- **Sala mungitura** (Sl=52,70; hm=3,85): Sala mungitura (*Sala latte*);
- **Servizi** (Sl=19,84; h=2,75): Ingresso, Anti W.C., W.C., Spogliatoio, Doccia;
- **Sala latte** (Sl=27,47; hm=2,60): Sala latte (*Sala latte provvisoria*), Ripostiglio.

Concimaia: Concimaia (Sl=440,00; h=5,50);

Annesso rustico: Ricovero attrezzi e Deposito (Sl=509,04; h=6,00);

Vasche Insilato: *Insilato A* (Sl=296,62); ***Insilato B*** (Sl=413,07).

Struttute-Finiture-Impianti

Corpo Stalla:

Portico: Struttura-Copertura: fondazioni/platea in c.a., colonne-travi di falda-arcarecci-controventature in acciaio zincato, copertura su una falda con lastre ondulate in fibrocemento. Finiture: pavimento pieno in Cls., grondaie e pluviali in acciaio, tamponamenti con rete ombreggiante su rete metallica elettrosaldada di sostegno lato Est. Impianti: impianto elettrico e di illuminazione.

Stalla 1: Struttura-Copertura: fondazioni/platea in c.a., colonne-travi di falda reticolari-arcarecci-controventature in acciaio zincato, copertura su due falde con pannelli sandwich metallici. Finiture: pavimento pieno in Cls. con rigatura antiscivolo a righe parallele, lettiera con muretto perimetrale in c.a., cuccette con struttura di delimitazione in acciaio tubolare zincato, recinzione per zone e per mangiatoia in acciaio tubolare zincato in parte su muretto in c.a. (leggero cedimento di porzione a Sud), grondaie e pluviali in acciaio, tamponamenti con rete ombreggiante su struttura di sostegno metallica lato Nord e porzione lato Ovest, tamponamento con ondulato sopra Portico lato Est, muro di tamponamento in c.a. su porzione lato Ovest. Impianti: impianto idrico con abbeveratoi, impianto elettrico e di illuminazione, impianto di ventilazione con n. 7 grandi ventilatori verticali metallici disposti e sospesi su lato Nord ed Est; per gli impianti a terra non è stata possibile un'ispezione.

Stalla 2: Struttura-Copertura: fondazioni/platea in c.a., colonne-travi di falda-arcarecci-controventature in acciaio zincato, copertura su quattro falde con lastre ondulate in fibrocemento, cupolini rialzati sui due colmi di copertura per ventilazione. Finiture: pavimento pieno in Cls. con rigatura antiscivolo a righe

parallele, lettiera con muretto perimetrale in c.a., cuccette con struttura di delimitazione in acciaio tubolare zincato, recinzione per zone e per mangiatoia in acciaio tubolare zincato in parte su muretto in c.a., grondaie e pluviali metallici, tamponamento a 3/4 h. con muro in c.a su lato Ovest e porzione lato Est, testate Nord tamponate con muretto in c.a. - laterocemento - portone metallico scorrevole orizzontalmente. Impianti: impianto idrico con abbeveratoi, impianto elettrico e di illuminazione, impianto di ventilazione con n. 3 grandi ventilatori verticali metallici disposti e sospesi su angolo/lato Nord/Est; per gli impianti a terra non è stata possibile un'ispezione.

Stalla 3: Struttura-Copertura: fondazioni/platea in c.a., colonne-travi di falda reticolari-arcarecci-controventature in acciaio zincato, copertura su due falde con lastre ondulate in fibrocemento. Finiture: pavimento pieno in Cls. con rigatura antiscivolo a righe parallele, recinzione di zone e per mangiatoia in acciaio tubolare zincato su muretto in c.a., grondaie in acciaio, muro di tamponamento in c.a. su lato Nord.

Recinto: Struttura-Copertura: fondazioni/platea in c.a., copertura di porzione area con struttura metallica leggera e telo ombreggiante superiore. Finiture: pavimento pieno in Cls. con rigatura antiscivolo a righe parallele, recinzione per zone e per mangiatoia in acciaio tubolare zincato in parte su muretto in c.a. .

Corpo Mungitura:

Sala mungitura-Servizi: Struttura-Copertura: fondazioni in c.a., muri in laterizio, solaio di copertura a due falde ed orizzontale (porzione) in laterocemento. Finiture interne: pavimento piastrellato, muri piastrellati a 3/4 altezza ed intonacati/tinteggiati superiormente, solai intonacati e tinteggiati, finestre in alluminio-vetro, porte area servizi in alluminio-laminato, porte sala

mungitura in acciaio. Finiture esterne: copertura in tegole, grondaie e pluviali in acciaio verniciato, muro intonacato e tinteggiato, portoncino Servizi in alluminio-vetro-laminato. Impianti: impianto di mungitura a *spina di pesce con 5+5 poste* (struttura in acciaio tubolare zincato) e fossa, impianto idrico, impianto elettrico e di illuminazione; per gli altri impianti specifici di attività non è stata possibile un'ispezione causa operazioni di mungitura in corso durante il sopralluogo.

Sala latte: Struttura-Copertura: fondazioni in c.a., colonne-travi di falda in acciaio zincato, copertura su una falda e tamponamento verticale su tre lati con pannelli sandwich metallici. Finiture: pavimento piastrellato, parete sud intonacata e tinteggiata. Impianti: impianto di stoccaggio e conservazione refrigerata del latte con serbatoio (DeLaval) a pavimento, impianto elettrico e di illuminazione; per gli altri impianti specifici di attività non è stata possibile un'ispezione causa operazioni di mungitura in corso durante il sopralluogo.

Concimaia: Struttura-Copertura: fondazioni/platea in c.a., colonne-travi di falda-arcarecci-controventature in acciaio zincato, copertura su due falde con lastre ondulate in fibrocemento. Finiture: pavimento pieno in Cls. grezzo, grondaie e pluviali in acciaio, muro di contenimento h=2,50 m in c.a. con apertura su lato Nord. Impianti: vasca a tenuta interrata su lato Ovest; per gli impianti a terra non è stata possibile un'ispezione.

Annesso rustico: Struttura-Copertura: fondazioni/platea in c.a., colonne-travi di falda reticolari-arcarecci-controventature in acciaio zincato, copertura su due falde con pannelli sandwich metallici. Finiture: pavimento pieno in Cls. grezzo, grondaie e pluviali in acciaio, muro di tamponamento h=2,50 m in c.a. su lati Nord ed Ovest, locale realizzato su angolo SudOvest con due pareti h=2,80 m in c.a. e solaio con travi e pannelli liberi, tamponamento verticale superiore con

pannelli sandwich metallici su lati Est-Nord-Ovest; il tamponamento basso sul lato Est è realizzato dai pannelli prefabbricati in c.a. della vasca insilato adiacente. All'angolo SudOvest, leggermente staccato dal fabbricato, sono stati installati due silos per alimenti con struttura metallica di sostegno.

Vasche Insilato: *Struttura:* Platea in c.a., muri laterali (solo lati lunghi) con elementi prefabbricati in c.a. a T ed h=2,72 m (Insilato A - vicino *Concimaia*) - h=2,60 m (Insilato B - vicino *Annesso rustico*). *Impianti:* vasca per raccolta colaticcio interrata esterna (Insilato A) - interna (Insilato B); per gli impianti a terra non è stata possibile un'ispezione.

Area esterna (*salvo quanto già descritto per Lotto 2*): parte pavimentata con battuto di c.a. o con tappeto di asfalto sulle aree di accesso-manovra-servizio ai fabbricati, parte tenuta in terra battuta con deposito di balle di fieno/paglia sull'area a SudOvest, parte tenuta a giardino con piccola alberatura da frutto su area attorno al Corpo Mungitura, parte tenuta incolta con erbacce rasate su lato NordEst (frontestrada); rete metallica e siepe d'arbusti a lato vialetto di accesso e lungo frontestrada, salvo l'accesso carraio su Via Ca' Erizzo definito da pilastri in c.a., ma non ancora completato.

Tenuto conto della particolare tipologia di attività svolta, suffic./discrete risultano mediamente ed in generale le condizioni di manutenzione; si segnala tuttavia una carenza di pulizia da polvere sulle strutture e tamponamenti (Stalle-Concimaia-Annesso rustico), oltre alla ingombrante presenza di attrezzature (non di servizio) disposte in modo disordinato su aree e spazi di servizio/manovra del complesso. Disordinata e non relegata ai luoghi deputati appare anche la gestione e deposito delle deiezioni bovine solide (per quanto osservato durante il sopralluogo).

>> Si segnala che il si [REDACTED] a dichiarato l'assenza di amianto dalle

lastre ondulate di copertura dei vari fabbricati in fibrocemento.

Occupazione

Il complesso agricolo risulta locato [REDACTED] a seguito d [REDACTED]

registrato a Padova¹ il 18-02-2014 al n. 1642 S. 3, in vigore dal **01-02-2014** e **scadenza 10-11-2023**; il canone di locazione è stato convenuto in **500,00 €/anno**.

Sentiti il 21-06-2018 i Tecnici [REDACTED] della Federazione Italiana Coldiretti di Padova [REDACTED] della Confederazione Italiana Agricoltori di Padova, il Contratto d'affitto di fondo rustico non è opponibile alla procedura in quanto:

- i beni concessi/condotti risultano privi di un fondo rustico, cioè di un terreno destinato alla coltivazione/produzione agricola; il contratto di locazione in essere non può essere quindi assoggettato alla L. 203/82 ed, in particolare, avendo durata ultranovennale, l'atto avrebbe dovuto essere stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare; ciò non è avvenuto;
- in considerazione della superficie - delle dotazioni - della potenzialità - dello stato dei luoghi, per l'immobile produttivo in oggetto, pur non disponendo di riferimenti certi e numerosi sulla redditività di una attività come quella svolta, anche considerando l'applicazione dell' art. 2923 C.C., si ritiene che il canone di locazione convenuto non sia congruo.

Destinazione Urbanistica

Come riportato più dettagliatamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 6832 del 25-07-2018, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area del lotto: **Zona Agricola E in area soggetto a Rischio idraulico P1 - pericolosità**

moderata.

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio

Accesso Atti del Comune di Bovolenta, l'immobile è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia N. 978/95 del 16-10-1995,
 - * Concessione Edilizia in Variante C.O. N. 1123 del 09-09-1997;
- Denuncia Inizio Attività N. 245/98 Prot. 7304 del 24-11-1998;
- Denuncia Inizio Attività N. 322/99 Prot. 5015 del 22-07-1999;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1343 del 21-03-2000,
 - * Permesso di Costruire in Variante C.O. N. 1602 del 10-09-2003,
 - * Permesso di Costruire in Variante C.O. N. 1752 del 25-10-2005,
 - * Fine Lavori - Richiesta Certificato Agibilità Prot. 4804 del 15-06-2006;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 1810 del 09-06-2006,
 - * Permesso di Costruire in Variante C.O. N. 1921 del 31-03-2008;
- Permesso di Costruire in Variante a Sanatoria N. 2094 del 18-10-2011,
 - * Dichiarazione Fine Lavori D.P.R. 380/01 Prot. un. 15864 del 17-10-2014.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure strumentali, si sono riscontrate le seguenti difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato:

- 1- la *Sala mungitura* ed il vano di ingresso a Nord della *Stalla 1* non sono stati realizzati (la mungitura avviene attualmente nel vano denominato *Sala latte*);
- 2- la chiusura interna del *Ricovero attrezzi* all'interno della *Stalla 2*, con cambio di destinazione d'uso, non è stata realizzata (lo spazio attualmente viene utilizzato ancora come stalla);
- 3- la parete Ovest della Vasca Insilato A non è stata realizzata, utilizzando attual-

Ing. L. Vinante \Esec. N. 675/17 - Pag. 24

mente il muro di contenimento Est della vicina Concimaia;

4- la parete Est della Vasca Insilato A è stata allungata di circa 12,5 m, senza il corrispettivo sulla parete Ovest;

5- a ridosso della parete Ovest della *Concimaia* è stata montata una piccola e bassa struttura coperta prefabbricata metallica per il ricovero dei vitellini;

6- sul lato Ovest, a ridosso della *Stalla 2*, è stata montata una struttura prefabbricata (che appare anche poco sicura) con colonne e travi in acciaio e copertura con pannelli sandwich, con accanto anche una porzione ulteriore di recinto per il ricovero di altri bovini.

Tali difformità, salvo quelle relative all'aumento di superficie coperta, per le quali è necessario ottenere nuova autorizzazione laddove possibile, potranno essere sanate, dopo rilievo puntuale dello stato dei luoghi, presentando adeguata pratica edilizia (in conformità con quanto previsto dalla vigente normativa), completata da nuova Richiesta o Attestazione di Agibilità.

Tuttavia, andranno comunque smontati/spostati/demoliti gli elementi:

- di parete Est della Vasca Insilato A (come pure della platea, in caso di diversa aggiudicazione dei lotti) che occupano il terreno dell'adiacente Lotto 1,
- della struttura coperta del punto 6 in quanto non staticamente sicura.

Anche se non autorizzata la sua installazione, la struttura per il ricovero dei vitellini, come pure eventuali impianti non citati nella descrizione, ma presenti, vengono considerati facenti parte del complesso in quanto necessari e funzionali all'attività che vi si svolge.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Bovolenta,

Intestato [REDACTED] Proprietà

Unità Immobiliari : Fg. **1**, Partic. **290**,

a- Sub. **4**, Cat. **D/10**, R.C. 1053,57 , P.T, Via Ca' Erizzo 12,

b- Sub. **5**, Cat. **D/10**, R.C. 1910,00 , P.T, Via Ca' Erizzo 12,

c- Sub. **6**, Cat. **D/10**, R.C. 3730,00 , P.T, Via Ca' Erizzo 12.

Deriva da:

a-c- Costituzione del 07-11-2000 Prot. 156463,

b- Unità afferenti edificate su aree di corte del 06-09-2006 Prot. PD182350,

c- Ampliamento del 14-10-2014 Prot. PD253165.

>> *A seguito della sanatoria edilizia richiamata al punto precedente, la planimetria, l'elaborato planimetrico e la rendita catastale dovranno essere aggiornati.*

Catasto Terreni : Comune Bovolenta, Fg. **1, Partic. **290**, Sup. **10640** mq, E.U. .**

Deriva da:

- *Ex Partic. 290, Sup. 10640 mq, E.U.:*

Tipo mappale del 18-09-2014 Prot. PD214038,

Tipo mappale del 31-07-2006 Prot. PD160077;

- *Ex Partic. 290, Sup. 10640 mq, Fabb Rurale:*

Tipo mappale del 06-10-2000 Prot. 108874;

- *Ex Partic. 290, Sup. 4470 mq, Fabb Rurale (variata anche la Partic. 284):*

Tabella variazione del 06-10-2000 Prot. 108874;

- *Ex Partic. 290, Sup. 1460 mq, Fu D Accert (variata anche la Partic. 284):*

Variazione d'Ufficio del 12-11-1996 Prot. 52050.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto riportato in precedenza per le

planimetria - elaborato planimetrico - rendita catastale, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- Fabbricati: Scoperto comune su quattro lati per tutti;
- Terreno (Fg. 1): Nord- Via Ca' Erizzo, Partic. 285; Ovest- Partic. 395; Sud- Partic. 284.

B – PROVEN.-PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI-ONERI BENI PIGNOR.

Dal Certificato notarile del Notaio S. Rovera al 02-10-2017, agli atti, e dalla ispezione successiva dello scrivente al 09-08-2018, si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare.

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Divisione** del 13-12-1995, Rep. 19844 Notaio F. Magliulo di Conselve, **trascritto** a Padova il 20-12-1995 ai nn. 30514/20391, le attuali *Partic. 282 Fg. 1 e Partic 241-243-245 Fg. 2*, oltre alle *Ex Partic. 284 (23480 mq) e 290 (1460 mq - Fabbricato urbano) Fg. 1* passavano da [REDACTED] (proprietari dal 15-05-1971 [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dal 12-04-1971) che li detiene attualmente.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni descritti comprendono, ai sensi di legge, la comproprietà delle aree e delle parti comuni, in particolare il B.c.n.c. individuato dal Sub. 7 (Cortile). Non risultano diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei. Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla

procedura esecutiva è stato rilevato.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto ancora derivante dai seguenti:

- **Vincolo di destinazione d'uso** del 17-07-2003, Rep. 8721 Notaio E. Bressan di Conselve, **trascritto** a Padova il 04-08-2003 ai nn. 35277/22121, a favore Comune di Bovolenta / [REDACTED] *colpisce la Partic. NCT 290 Fg.1;*
- **Vincolo di destinazione d'uso** del 07-09-1999, Rep. 8721 Notaio S. Zanellato di Conselve, **trascritto** a Padova il 13-09-1999 ai nn. 28985/19456, a favore Comune di Bovolenta [REDACTED] *colpisce la Ex Partic. NCT 284 Fg.1;*
- Vincolo di destinazione d'uso del 08-09-1995, Rep. 18471 Notaio F. Magliulo, trascritto a Padova il 15-09-1995 ai nn. 21998/14558;
- Vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso del 12-07-1989, Rep. 61312 Notaio Luciano Prosperi, trascritto a Padova il 25-07-1989 ai nn. 19300/13243;
- Vincolo di inedificabilità del 03-01-1977, Rep. 4594 Notaio Luciano Prosperi, trascritto a Padova il 03-01-1977 ai nn. 628/467.

>> *Si segnala che qualora il **Lotto 1** fosse assegnato ad un soggetto diverso dall'assegnatario dei **Lotti 2-3** o diverso da soggetti con proprietà confinanti al Lotto 1, non avendo più accesso dalla via pubblica, sarebbe necessario costituire a servizio del Lotto 1 stesso una servitù di passaggio da Via Ca' Erizzo attraverso il fondo in oggetto.*

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Vista la particolarità dei beni, non disponendo di dati ed informazioni

sufficienti ed attendibili, non è possibile determinare un corretto valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili.

Tenuto poi conto che non si sono reperiti dati relativi al reddito prodotto dall'attività svolta nell'immobile, anche per beni simili, non è possibile adottare nemmeno il Criterio della Capitalizzazione del Reddito per determinare un corretto valore corrente di mercato.

Pertanto, la determinazione del più probabile valore corrente di mercato avverrà,

- analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, e delle relative opere accessorie,
 - estrapolando ed aggiornando alcuni dati ricavati dalle pubblicazioni dei Dott. Rossi P. e Gastaldo A. del Centro Ricerche Produzioni Animali - CRPA SpA di Reggio Emilia,
 - tenuto conto degli attuali costi di costruzione (comprensivi di oneri finanziari e accessori, spese generali, utile) e di demolizione praticati in zona, oltre ai costi per opere accessorie,
 - considerando le risultanze del C.D.U. prodotto per l'area interessata, ed i valori di mercato dei terreni agricoli della zona,
- adottando il criterio di stima del Costo di Ricostruzione.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non risulta l'esistenza di rapporti di locazione opponibili alla procedura esecutiva incidenti sul godimento dei beni pignorati.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **6.000,00** per *le pratiche edilizie atte a sanare le difformità riscontrate ed a richiedere nuova Agibilità, oltre che aggiornare le planimetrie e dati catastali*, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi,

- un costo forfettario pari ad €**12.000,00** per i lavori di smontaggio/spostamento/demolizione e ripristino relativamente agli elementi delle difformità 4 e 6 riscontrate, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi,
- la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,

tenuto conto della vetustà media dei fabbricati-impianti-attrezzature-accessori, considerando eventuali oneri derivanti dalla regolarizzazione delle opere non autorizzate, per l'estensione dell'area interessata, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato dei fabbricati, per la tipologia degli impianti-attrezzature esistenti, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima :

STIMA DEGLI IMMOBILI

Criterio del Costo di Ricostruzione :

Costo del terreno + Costo di costruzione dei fabbricati-impianti-attrezzature-accessori allo stato attuale.

$$\text{Valore dell'immobile} = Vc = Ct + Ccc = (Sca \times Cut) + (Nb \times Cccc \times \lambda)$$

Dai dati forniti e ricavati, dalle informazioni assunte e dalla conoscenza dello stato dei luoghi, i vari fattori e coefficienti assumono i seguenti valori :

$$Sca = \text{Superficie del complesso agricolo} = 10.640,00 \text{ mq}$$

$$Cut = \text{Costo unitario del terreno del complesso agricolo} = 6,50 \text{ €/mq}$$

$$Ct = \text{Costo del terreno} = Sca \times Cut = \mathbf{69.160,00 \text{ €}}$$

$$Nb = \text{Numero bovine ospitabili nel complesso (numero cuccette)} = 144$$

$$Cccc = \text{Costo di costruzione complesso per capo} = 5.825,00 \text{ €/capo}$$

$$\lambda = \text{Coefficiente di vetustà e stato di manutenzione medio} = 2/3$$

$Ccc = \text{Costo di costruzione complesso} = Nb \times Cccc \times \lambda = 559.200,00 \text{ €}$

Ne deriva quindi che:

$\text{Valore dell'immobile} = Vc = 69.160,00 + 559.200,00 = 628.360,00 \text{ €}$

In conclusione, ne consegue pertanto la seguente stima :

Valore dell'immobile Vc	€	628.360,00
- Costo pratiche edilizie di sanat/agib. e catastali di aggiorn.-	€	6.000,00
- Costo demolizione corpi/strutture non sanabili e ripristino -	€	12.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 3 =	€	610.360,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	91.554,00
TOTALE VALORE Lotto 3 (arrot.)	€	518.800,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 3	€	518.800,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nel Certificato notarile del Notaio S. Rovera, agli atti, si ricava la seguente situazione alla data del 02-10-2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 15-05-1999, nn. 15049/3546, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 31472 Notaio F. Magliulo di Conselve del 03-05-1999, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.c.a.r.l. /contr [REDACTED] *debitore non datore di ipotec [REDACTED] colpisce anche Lotto 1-2;*
- **Ipoteca volontaria** del 28-10-2002, nn. 45007/9141, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 17652 Notaio S. Zanellato di Conselve del 23-10-2002, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. /contr [REDACTED] *debitore non datore di ipotec [REDACTED] colpisce anche Lotto 1-2;*

- **Ipoteca volontaria** del 27-09-2005, nn. 45495/12428, a garanzia di mutuo fondiario Rep. 24906 Notaio S. Zanellato del 22-09-2005, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. /cont [REDACTED] *bitore non datore di ipotec [REDACTED] colpisce anche Lotto 1-2*
- **Ipoteca volontaria** del 16-02-2016, nn. 4439/767, a garanzia di "residuo prezzo" Rep. 27016 Notaio A.F. Marcon di Piove d. S. del 04-02-2016, a favore di Filippi Antonio /contro [REDACTED] *colpisce anche Lotto 1-2, oltre altri beni e soggetti;*
- **Ipoteca legale** del 13-09-2017, nn. 34928/6012, a garanzia di Tributi iscritti a ruolo e asseverati da estratto del 07-05-2018, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossioni /contr [REDACTED] *colpisce anche Lotto 1-2.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 02-10-2017, nn. 37197/23897, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova Rep. 6714/2017 del 23-09-2017, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. /contr [REDACTED]

Dal 03-10-2017 al 09-08-2018, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 5 settembre 2018

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1** - *Documentazione fotografica*: N. 28 foto.
- 2** - Copia Quesito.
- 3** - *Documentazione catastale*: N. 2 Estratti mappa NCT, Visure storiche NCT (Fig. 1 Partic. 282-284-290, Fig. 2 Partic. 241-243-245), Visure storiche NCEU (Partic. 290, Sub. 2-4-5-6-7), Planimetrie (Partic. 290, Sub. 2-4-5-6), Elenco e dimostrazione Sub.;
- 4** - *Documentazione urbanistico-edilizia*: C.E. n. 243/89, Autorizz. n. 777/93 con estratti elabor. progetto (Piante-Sez.-Prospetti), Certif. Abitabilità n. 998/95, C.E. n. 1123/97, D.I.A. 245/98, D.I.A. n. 322/99, C.E. n. 1343/00, P.d.C. n. 1602/03, P.d.C. 1752/05 con estratti elab. progetto (Planimetria) e Richiesta Certif. Agibilità, P.d.C. n. 1810/06, P.d.C. n. 1921/08 con parere Ulss - estratti elabor. progetto (Tav. 3-8), P.d.C. n. 2094/11 con Dich. esenzione parere VV. FF. - estratti elab. progetto (Tav. 2-3-4-5) - Dich. Fine Lavori 2014, C.D.U. Prot. 6832 del 25-7-18;
- 5** - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezione [REDACTED] al 2-10-17 al 9-8-18 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Atto di Divisione del 13-12-95, Estratto Registro Atti Matrimonio [REDACTED]
- 6** - *Documentazione per locazione*: Contratto d'Affitto di fondo rustico reg. 18-02-14 N. 1642 S.3, Contratto d'Affitto di fondo rustico reg. 18-02-14 N. 1646 S.3. .