

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 90/2010 R. Es. (porta riunita la 634/10 R. Es.)

All'Ill.mo Sig. Giudice

dott. Alessandro Girardi

Giudice dell'Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

avv. Roberto Orfeo

c/

[REDACTED]

con l'intervento di:

Banca Antonveneta S.p.A.

avv. Marco Ripa

Cassa di Risparmio del Veneto

avv. Federica Bugaro

[REDACTED]

avv. Lorenzo Gollin

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto nell'esecuzione indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

Premessa	3
Estremi del pignoramento	6
Istanza di vendita.....	9
Risposta al quesito 1) - Analisi documentazione depositata	10
Risposta al quesito 2) - Comunicazioni al debitore	10
Formazione dei lotti.....	11

Risposta al quesito 3) relativa al lotto 1.....11

<i>a1. Risultanze catastali.....</i>	<i>11</i>
<i>b1. Provenienza.....</i>	<i>12</i>
<i>c1. Corrispondenza.....</i>	<i>14</i>
<i>d1. Descrizione dei beni.....</i>	<i>14</i>
<i>e1. Regolarità delle costruzioni.....</i>	<i>16</i>
<i>f1. Regolarità del censimento catastale.....</i>	<i>16</i>
<i>g1. Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	<i>16</i>
<i>h1. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	<i>17</i>

Risposta al quesito 4) - Valore commerciale degli immobili (lotto 1)17

Risposta al quesito 5) - Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1).....18

Risposta al quesito 6) - Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione (lotto 1)19

Risposta al Quesito 7) - Elenco formalità a carico dell'acquirente (lotto 1).....31

Risposta al quesito 8) –Visure catastali e certificato di destinazione urbanistica (lotto 1)32

Risposta al quesito 3) relativa al lotto 2.....32

<i>a2. Risultanze catastali.....</i>	<i>32</i>
<i>b2. Provenienza.....</i>	<i>33</i>
<i>c2. Corrispondenza.....</i>	<i>37</i>
<i>d2. Descrizione dei beni.....</i>	<i>38</i>
<i>e2. Regolarità delle costruzioni.....</i>	<i>41</i>
<i>f2. Regolarità del censimento catastale.....</i>	<i>42</i>
<i>g2. Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	<i>42</i>
<i>h2. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	<i>43</i>

Risposta al quesito 4) - Valore commerciale degli immobili (lotto 2)43

Risposta al quesito 5) - Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2).....43

Risposta al quesito 6) - Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione (lotto 2)44

Risposta al Quesito 7) - Elenco formalità a carico dell'acquirente (lotto 2).....53

Risposta al quesito 8) –Visure catastali e certificato di destinazione urbanistica (lotto 2.....53

Premessa

L'Ill.mo Sig. dott. Alessandro Girardi con Sua ordinanza del 18.06.2010, nominava esperto per la stima dei beni immobiliari, il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, invitandolo a comparire avanti a Sé per conferirgli l'incarico di rispondere, sotto vincolo di giuramento, al

quesito

1. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;*
2. *provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli altri eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso all'immobile o vanifichi l'esito della raccomandata avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;*

3. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo corredo fotografico, curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'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;*
- la regolarità del censimento catastale degli immobili pignorati, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;*
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato, e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva;*
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni e la possibilità (con relative spese presumibili) di sanatoria totale o parziale, o, in difetto il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;*

4. *indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli 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 e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il G.E., il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*

5. *con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;*

6. *identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, 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 risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

7. *verifichi altresì l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti conservati-*

vi, 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);

8. *alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica.*

L'esperto il 14.07.2010 accettava l'incarico avanti all'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Caterina Santinello e chiedeva termine di legge per rispondere con relazione scritta. Il Giudice concedeva quanto richiesto e rinviava la prosecuzione dell'esecuzione all'udienza del giorno 01.02.2011, ore 9.00.

Il 28.09.2010 il Giudice disponeva la riunione del procedimento 634/10 R. Es. (promosso da Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED] [REDACTED]) al presente procedimento.

Il 15.12.2010 lo scrivente depositava istanza di proroga.

Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, si produce il risultato di tutto quanto assunto con la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

All'**Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare**, Ufficio provinciale di Padova, sono registrate le note di trascrizione:

❖ nota n. 8490 di registro generale, n. 5146 di registro particolare del 05.03.2010, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario del 09.02.2010, n. 186/9 di rep. Ufficiale Giudiziario di Cittadella a favore di [REDACTED], con sede in Noventa Padovana, contro [REDACTED], nato a Camposampiero (PD) il 28.03.1965, relativo:

- alla quota di ½ della piena proprietà sui seguenti beni:

- 1) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, foglio 20, mappale 93, natura T (terreno);
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T (terreno);
 - 3) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, foglio 21, mappale 440, natura EU (ente urbano);
 - 4) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 440, natura D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali), via del Santo n. 95, piani T – 1;
 - all'intera piena proprietà sui seguenti beni:
 - 1) comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 7, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), piano S1;
 - 2) comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 1, natura E (ente comune);
 - 3) comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 4, natura A2 (abitazione di tipo civile), piani S1 - T;
- ❖ nota n. 35425 di registro generale, n. 20739 di registro particolare del 10.09.2010, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario del 26.07.2010, n. 1361 di rep. Ufficiale Giudiziario di Cittadella a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, contro ██████████, nato a Camposampiero il 15.03.1971 e ██████████, nato a Camposampiero il 28.03.1965, relativo all'intera piena proprietà (██████████ per la quota di ½ e ██████████ per la quota di ½) sui seguenti beni:

- 1) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, foglio 21, mappale 440, natura EU (ente urbano), consistenza are 21.58;
- 2) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T (terreno), consistenza are 16.72;
- 3) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 440, natura D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali), via del Santo n. 95.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 27.01.2010 la [REDACTED]
[REDACTED], corrente in Noventa Padovana, chiede di sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni di proprietà del sig. [REDACTED] per le quote sotto riportate:

- quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dei beni immobili così identificati:
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20, mapp. 93;
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mapp. 441, via del Santo 95;
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mapp. 440, via del Santo 95;
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mapp. 440, via del Santo 95, piani T - 1;
- intera piena proprietà dei beni immobili così identificati:
 - comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 7, strada di lottizzazione, piano S1;
 - comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 1, strada di lottizzazione;

- comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 4, strada di lottizzazione, piani S1 – T.

Con **atto di pignoramento del 14.07.2010** la Banca Antonveneta Spa con sede in Padova dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i beni di proprietà dei sig.ri [REDACTED], così descritti:

piena proprietà (per la quota di ½ di [REDACTED] e per la quota di ½ di [REDACTED]) dei beni immobili così identificati:

- comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mapp. 440, cat. EU, are 21.58;
- comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mapp. 441, cat. T, are 16.72;
- comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mapp. 440, cat. D/7, via del Santo n. 95, piani T – 1.

Istanza di vendita

Nell'**istanza di vendita** del 30.03.2010 la [REDACTED] chiede sia disposta la vendita all'incanto di:

- quota di ½ della proprietà dei beni immobili così identificati:
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20, mapp. 93;
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mapp. 441, via del Santo 95;
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mapp. 440, via del Santo 95;
 - comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, se-

zione B, foglio 10, mapp. 440, via del Santo 95, piani T - 1;

- intera piena proprietà dei beni immobili così identificati:
 - comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 7, strada di lottizzazione, piano S1;
 - comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 1, strada di lottizzazione;
 - comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 4, strada di lottizzazione, piani S1 – T.

Nell'**istanza di vendita** depositata il 22.09.2010 la Banca Antonveneta Spa chiede sia disposta la vendita all'incanto dei beni immobili sottoposti a pignoramento con atto notificato a [redacted] in data 26.07.2010 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Padova

Risposta al quesito 1) - Analisi documentazione depositata

Sono depositati ex art. 567 c.p.c. la relazione notarile del 09.06.2010 a firma del notaio Roberto Paone di Camposampiero.

Si allegano, perché mancanti in atti, copie dei titoli di provenienza (vedi all. 1 – 2 – 3 – 4).

Risposta al quesito 2) - Comunicazioni al debitore

Il sottoscritto comunicava ai sig.ri [redacted] (con raccomandata con ricevuta di ritorno del 15.07.2010) dell'incarico ricevuto e che avrebbe visitato gli immobili pignorati il 30.08.2010, ore 15.00. La lettera spedita al sig. [redacted], veniva però rispedita al mittente per compiuta giacenza, cosicché lo scrivente alla data stabilita visitava solamente l'immobile di proprietà del sig. [redacted] sito in Santa Giustina in Colle.

Il 27.09.2010 inviava pertanto altre lettere raccomandate ai sig.ri [redacted]

_____ fissando il sopralluogo per l'immobile in comproprietà, sito in San Giorgio delle Pertiche, per il 06.10.2010, e alla data prevista accedeva all'immobile.

Formazione dei lotti

Tenuto conto che i beni sono siti in due comuni diversi, lo scrivente ritiene opportuno che si proceda alla vendita in due lotti:

- ❖ lotto 1: beni siti nel comune di San Giorgio delle Pertiche;
- ❖ lotto 2: beni siti nel comune di Santa Giustina in Colle.

LOTTO 1

Risposta al quesito 3) relativa al lotto 1

a1. Risultanze catastali

A) _____, nato a Camposampiero il 15.03.1971, e _____, nato a Camposampiero il 28.03.1965, risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà sugli immobili così censiti (vedi all. da 5 a 9):

- Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche, sezione B, foglio 10, mappale 440, cat. D/7, rendita 1.282,00 euro, via del Santo n. 95, piani T-1;
- Catasto Terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 21, mappale 441, seminativo arbor. classe 3, ha. 00.16.72, reddito dominicale 11,33 euro, reddito agrario 7,77 euro.

L'area coperta e scoperta su cui è eretto il fabbricato è così censita al Catasto Terreni del comune di San Giorgio delle Pertiche: foglio 21, mappale 440, ente urbano (partita 1), ha. 00.21.58.

I mappali 440 di ha. 00.21.58 e 441 di ha. 00.16.72 del foglio 21 del Catasto Terreni derivano dall'originario mappale 419 di ha. 00.38.30

(2158+1672=3830), stesso comune e stesso foglio, a seguito di tipo mappale n. PD0104844 del 20.05.2004.

Il predetto mapp. 419 di ha. 00.38.30 deriva a sua volta dall'originario mapp. 99 di ha. 00.76.70, stesso comune e stesso foglio, a seguito del frazionamento n. 21554 del 18.08.2000. Il predetto frazionamento n. 21554 ha generato i mappali 418 di ha. 00.38.40 e 419 di ha. 00.38.30 (3840+3830= 7670).

B) [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.05.1996 (sic!), e [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965, risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà sull'immobile così censito (vedi all. 10 e 11) :

Catasto Terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 20, mappale 93, prato classe 2, ha. 00.04.19, reddito dominicale 1,76 euro, reddito agrario 1,41 euro.

b1. Provenienza

Il terreno censito al foglio 20 con il mapp. 93, (vedi all. 1) è pervenuto a [REDACTED], nato a Camposampiero il 15.03.1971, e a [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965, con atto di compravendita del 17.05.1996, n. 54.557/7194 rep. notaio Roberto Franco di Padova, trascritto a Padova il 14.06.1996 ai nn. 13571/9747, con cui [REDACTED], nata Mirano il 19.05.1940, [REDACTED], nata a Camposampiero il giorno 01.07.1968, [REDACTED], nato a San Giorgio delle Pertiche il 06.12.1966, hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, a [REDACTED], celibe, e a [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, che in parti uguali fra loro (1/2 ciascuno) hanno accettato e acquistato, la piena proprietà del terreno rurale così censito alla partita n. 6873 del Nuovo Catasto Terreni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 20, mapp. 93 di are 4.19, reddito dominicale 3.412 lire, reddito agrario 2.723 lire.

L'appezzamento di terreno censito al foglio 21 con i mappali 440 e 441, (vedi all. 2) è pervenuto a [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965 e a [REDACTED], nato a Camposampiero il 15.03.1971, con atto di compravendita del 28.12.1991 n. 36688 rep. notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, trascritto a Padova il 21.01.1992 ai nn. 3039/2635, con cui [REDACTED], nata Mirano il 19.05.1940, [REDACTED], nata a Camposampiero il giorno 01.07.1968, [REDACTED], nato a San Giorgio delle Pertiche il 06.12.1966, hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, a [REDACTED], celibe, e a [REDACTED], celibe, che in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comune e indiviso hanno accettato e acquistato, la piena proprietà del terreno agricolo così censito alla partita n. 6873 del Nuovo Catasto Terreni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 21, mapp. 99 di are 76.70, semin. arb., reddito dominicale 100649 lire, reddito agrario 69030 lire.

I predetti beni erano pervenuti a [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED], nato a San Giorgio delle Pertiche il 27.05.1933 e morto in Camposampiero il 02.10.1984, successione registrata a Padova il 29.01.1985 al n. 144 vol. 21 e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Padova il 24.06.1985 ai nn. 11652/8553, con cui [REDACTED] hanno ereditato (in virtù di legge) ciascuno la quota indivisa di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà del terreno agricolo così censito: Catasto Terreni, Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 20, mappale 93 e foglio 21, mappale 99 di

totali ha. 00.80.89. Nella certificazione notarile il notaio segnala che dall'esame delle visure ipotecarie del ventennio non risulta sia stata trascritta, relativamente alla successione sopra elencata, alcuna accettazione dell'eredità e quindi si deve ritenere manchi il requisito della continuità delle trascrizioni.

c1. Corrispondenza

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dagli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nelle relative istanze di vendita. Gli elementi identificativi dei beni citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le risultanze catastali. Si segnala che l'intestazione del mappale 93 del foglio 20 del Catasto Terreni riporta erroneamente la data di nascita 28.05.1996 per



I beni si identificano in due appezzamenti di terreno e in una piccola porzione di fabbricato ad uso montacarichi costruita in aderenza a un capanno eretto su altra proprietà.

d1. Descrizione dei beni

Si trovano a San Giorgio delle Pertiche, via del Santo n. 95, distanti circa 4,5 km dal centro del paese e circa 5 km dal centro di Camposampiero, più precisamente provenendo da Padova alla destra della strada, poche centinaia di metri prima della laterale via Ponte Canale. Insistono su una zona prevalentemente agricola sulla quale sorgono alcuni edifici isolati (residenziali e industriali/artigianali) senza peraltro dar luogo a un vero centro abitativo.

Si compongono di un lotto di terreno edificabile (mappali 440 e 441 del

foglio 21) e di una porzione di fabbricato adibita a montacarichi, eretta lungo il confine ovest del mappale 440 e a servizio del capannone edificato sul limitrofo mappale 439. Completa il compendio immobiliare una porzione di terreno (mapp. 93 del foglio 20), non edificabile, staccata dalla precedente e sita lungo via del Santo.

Il corpo adibito a montacarichi è stato edificato alle informazioni intorno all'anno 2000 assieme al capannone citato e si compone di due porzioni: il vano del montacarichi alto come il capannone e il relativo locale macchine alto 2,2 m circa. La prima porzione ha pareti perimetrali in cemento armato gettate in opera, esternamente alle quali è incastrata una scala sempre in cemento armato, scala che serve un foro di porta sito al piano primo del capannone. La seconda porzione è invece a struttura metallica con tamponamenti in pannelli sandwich. L'accesso al montacarichi avviene solamente dall'interno del capannone, mentre il locale macchine è accessibile dall'esterno.

Il lotto edificabile è pianeggiante e ha forma pressoché rettangolare. È parte in terra battuta e parte a prato. Si segnala la presenza di uno scolo vicino al confine est.

Si evidenzia che non è collegato direttamente a vie pubbliche (fondo totalmente *intercluso*). L'accesso potrebbe avvenire costituendo servitù di passaggio sul mapp. 439, che si affaccia sulla strada del Santo.

Il lotto costituito dai mappali 440 e 441 del foglio 20 confina a nord con il mapp. 352, a ovest con il mapp. 439, a sud con il mapp. 135, a est con il mapp. 422.

Il mappale 93 del foglio 21 confina a ovest con il canale, a sud con il

mapp. 143 del foglio 21, a est con i mapp. 351 e 439 del foglio 20, a nord con il mapp. 138 del foglio 21.

e1. Regolarità delle costruzioni

Da ricerche effettuate presso il comune di San Giorgio delle Pertiche risulta, relativamente alla porzione di fabbricato pignorato, quanto segue.

In data 18.02.2000 il comune di San Giorgio delle Pertiche, vista la domanda presentata il 10.09.1999 dall'allora proprietaria [REDACTED] di [REDACTED], ha rilasciato (vedi all. 12) la concessione edilizia n. C55/99, prot. 3609/99, per lavori di ampliamento di un complesso produttivo (I e II stralcio) sull'area sita in via del Santo, così identificata al NCT: foglio 21, mappali 164, 178, 99. I lavori sono iniziati il 12.02.2001, come da comunicazione dell'allora proprietaria, ma al termine degli stessi, non è stato richiesto il certificato di agibilità. La concessione è ovviamente decaduta.

I lavori prevedevano l'ampliamento del capannone esistente mediante la costruzione di tre porzioni identificate nelle tavole di progetto con I, II e III stralcio. In realtà è stato edificato solo il I stralcio sull'attuale mapp. 439, mentre sull'attuale mappale 440 è stato edificato al posto del II stralcio solamente il citato corpo con destinazione montacarichi. La suddetta porzione di fabbricato non è conforme alla concessione edilizia rilasciata e, tenuto conto che l'area in esame è sottoposta a vincolo paesagistico, l'abuso non è sanabile e sarà pertanto necessario procedere alla demolizione della porzione di fabbricato insistente sul mappale 440.

f1. Regolarità del censimento catastale

I beni risultano regolarmente accatastati.

g1. Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con

soggetti estranei

Come già riportato, i beni pignorati sono intestati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà a:

[REDACTED], nato a Camposampiero il 15.03.1971;

[REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965.

h1. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

Non sono stati rinvenuti, né esibiti al sottoscritto vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Risposta al quesito 4) - Valore commerciale degli immobili (lotto 1)

Ai fini della valutazione si segnala che i beni sopra descritti sono occupati dagli esecutati, il montacarichi è utilizzato dalla proprietaria del capannone [REDACTED].

Il lotto può essere così descritto:

piena proprietà dei seguenti beni:

- appezzamento di terreno edificabile di mq. 3.830 in zona di completamento a destinazione artigianale, identificato al foglio 21, mappali 440 e 441 del Catasto Terreni del comune di San Giorgio delle Pertiche, sul quale è stato eretto un piccolo corpo di fabbrica con destinazione montacarichi (identificato alla sezione B, foglio 10, mapp. 440 del comune di San Giorgio delle Pertiche), in aderenza al capannone limitrofo e al servizio di quest'ultimo;
- appezzamento di terreno non edificabile, soggetto a fascia di rispetto stradale e fluviale, di mq. 419, identificato al foglio 20, mappale 93 del Catasto Terreni del comune di San Giorgio delle Pertiche.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerato la possibilità edificatoria dei terreni, la loro posizione, la loro accessibilità, i prezzi del mercato immobiliare locale, la redditività del terreno non edificabile, si conferisce, come dai conteggi eseguiti, di cui per brevità se ne tralascia il dettaglio, all'intera proprietà dei beni costituenti il lotto sopra descritto, il valore oscillante da € 440.000 a € 480.000, con media di € 460.000 (euro quattrocentosessantamila/00). Si è attribuito al terreno edificabile (mapp. 440 e 441 del foglio 21) il valore medio di € 459.150,00 e al terreno non edificabile (mapp. 93 del foglio 20) il valore di € 850,00.

Si segnala che è colpito da pignoramento anche il citato capannone eretto sul mapp. 439 del foglio 21, sui cui pende il procedimento n. 588/10 R. Es. del Tribunale di Padova.

Risposta al quesito 5) - Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente i terreni identificati (vedi all. 13) con:

- i mappali 440 e 441 del foglio 21 ricadono in Z.T.O. *D1c di completamento*. La edificazione in tale zona è disciplinata dagli artt. 24 e 18 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono consentite le destinazioni d'uso artigianali e industriali, commerciali collegate all'attività produttiva con un massimo del 20% della superficie coperta, uffici, magazzini, depositi, alloggio del custode fino al limite di 300 mc., oltre a tutte le altre destinazioni riportate nel citato art. 18. Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel 50% della superficie del lotto edificabile. L'altezza massima consentita è di ml. 10,00 (escluse eventuali deroghe); la distanza minima dai confini è ml. 7,00; la distanza minima tra pareti finestrate è ml. 10,00 (escluse eventuali

deroghe).

- il mappale 93 del foglio 20 corrisponde a sedime stradale e si trova in fascia di rispetto stradale e fluviale.

Tutti i terreni ricadono all'interno dell'area di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 (agro-centuriato romano). Gli interventi ammessi sono pertanto subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Tenendo conto dei sopra citati articoli delle norme di attuazione (indicanti rapporto di copertura massimo, distanza dai confini e dalle costruzioni esistenti), della superficie assentita con la citata concessione edilizia 55/99, del vincolo di inedificabilità sui mappali in argomento del 22.06.1993 n. 23370 rep. notaio Guido Martellozzo (vedi Risposta al quesito 7), la possibilità edificatoria del terreno edificabile è a parere dello scrivente mq. 1915.

Risposta al quesito 6) - Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione (lotto 1)

Nel ventennio si sono rilevate (aggiornate al 31.12.2010) le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, suscettibili di cancellazione, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Padova:

1) Trascrizioni

- a) nota di trascrizione n. 35425 R.G. e n. 20739 R.P. del 10.09.2010.

Pignoramento oggetto della presente promosso da Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED].

- b) nota di trascrizione n. 17905 R.G. E n. 10664 R.P. del 07.05.2010.

Decreto di sequestro conservativo n. 67/2010 emesso dal Tribunale di Padova in data 05.03.2010 a favore di [REDACTED], nata a Camposampiero il 22.05.1968, contro [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965, gravante fino alla concorrenza di euro 145.000,00, sui seguenti beni:

- quota di 2/6 della piena proprietà dei beni così identificati:
 - 1) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 221, natura T (terreno), consistenza are 00.06;
 - 2) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 223, natura T (terreno), consistenza are 10.40;
 - 3) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 243, natura T (terreno), consistenza are 00.38;
 - 4) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 245, natura T (terreno), consistenza are 00.27;
 - 5) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 246, natura T (terreno), consistenza are 05.21;
 - 6) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 469, natura T (terreno), consistenza ha. 03.58.91;
 - 7) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 470, natura T (terreno), consistenza are 00.97;
 - 8) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 471, natura T (terreno), consistenza are 23.08;
 - 9) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 472, natura T (terreno), consistenza are 03.75;
 - 10) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 481, natura T (terreno), consistenza are 01.23;

- 11) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 482, natura T (terreno), consistenza are 13.81;
- 12) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 483, natura T (terreno), consistenza are 01.90;
- 13) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 599, natura T (terreno), consistenza are 02.85;
- 14) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 600, natura T (terreno), consistenza are 01.20;
- 15) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 601, natura T (terreno), consistenza are 00.30;
- 16) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 615, natura T (terreno), consistenza ha. 01.74.45;
- 17) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 616, natura T (terreno), consistenza are 00.01;
- 18) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 617, natura T (terreno), consistenza are 07.85;
- 19) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 618, natura T (terreno), consistenza are 00.04;
- 20) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 619, natura T (terreno), consistenza are 00.77;
- 21) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 645, natura T (terreno), consistenza are 02.11;
- 22) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 647, natura T (terreno), consistenza are 01.10;
- 23) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 674, natu-

ra T (terreno), consistenza are 52.95;

24) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 678, natura T (terreno), consistenza are 78.24;

25) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 512, natura T (terreno), consistenza are 04.28;

26) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 1187, natura T (terreno), consistenza ha. 02.99.19;

- quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dei beni così identificati:

- 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 440, natura D7, via del Santo n. 95, piani T – 1;

- 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20, mappale 93, natura T, consistenza are 04.19;

- 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T, consistenza are 16.72;

- intera piena proprietà dei beni così identificati:

- 1) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 4, natura A2, consistenza 7 vani, piani S1 – T;

- 2) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 7, natura C6, consistenza mq. 28, piano S1.

c) nota di trascrizione n. 8490 R.G. e n. 5146 R.P. del 05.03.2010.

Pignoramento oggetto della presente promosso da [REDACTED]

2) Iscrizioni

a) nota di iscrizione n. 10132 R.G. e n. 2141 R.P. del 17.03.2010.

Iscrizione a favore di Centro Leasing Banca Spa, con sede in Firenze, contro [REDACTED] con sede in San Giorgio delle Pertiche.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 1363/2010 emesso in data 06.03.2010 dal Tribunale di Firenze gravante:

- la quota di 4/6 della piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per 2/6 e [REDACTED] per 2/6 così identificati:
 - 1) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 221, natura T (terreno);
 - 2) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 223, natura T (terreno);
 - 3) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 243, natura T (terreno);
 - 4) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 245, natura T (terreno);
 - 5) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 246, natura T (terreno);
 - 6) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 469, natura T (terreno);
 - 7) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 470, natura T (terreno);
 - 8) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 471, natura T (terreno);
 - 9) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 472, natura T (terreno);

- 10) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 481, natura T (terreno);
- 11) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 482, natura T (terreno);
- 12) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 483, natura T (terreno);
- 13) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 599, natura T (terreno);
- 14) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 600, natura T (terreno);
- 15) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 601, natura T (terreno);
- 16) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 615, natura T (terreno);
- 17) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 616, natura T (terreno);
- 18) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 617, natura T (terreno);
- 19) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 618, natura T (terreno);
- 20) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 619, natura T (terreno);
- 21) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 645, natura T (terreno);
- 22) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 647, natura T (terreno);

ra T (terreno);

23) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 674, natura T (terreno);

24) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 678, natura T (terreno);

25) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 512, natura T (terreno);

26) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 1187, natura T (terreno);

- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 164, subalterno 3, natura A3, Strada Statale n. civico 307;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 164, subalterno 4, natura A3, Strada Statale n. civico 307;
- la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 440, natura D7, via del Santo n. 95;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T (terreno);
 - 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20, mappale 93, natura T (terreno);
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] [REDACTED] così descritti:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, foglio 10,

- mappale 164, subalterno 12, natura D7, via del Santo;
- 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 164, subalterno 13, natura D7, via del Santo;
 - 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 352, natura D7, Strada Statale del Santo n. civico 307.

b) nota di iscrizione n. 25504 R.G. e n. 5695 R.P. del 03.07.2009.

Iscrizione a favore della Banca di credito cooperativo dell'Alta Padovana S. C. con sede in Campodarsego contro [REDACTED] con sede in San Giorgio delle Pertiche, [REDACTED].

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17.06.2009 n. 7738/2009 rep. Tribunale di Padova per la somma complessiva di euro 87.171,21 gravante:

- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 439, natura D7, via del Santo, piani T – 1;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 439, natura T (terreno), consistenza are 38.40, via del Santo;
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per ½ e a [REDACTED] per ½ così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20, mappale 93, natura T (terreno), consistenza are 04.19;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 440, natura D7, via del Santo n. 95, piani T – 1.

- 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T (terreno), consistenza are 16.72, via del Santo n. 95;
 - 4) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 440, natura T (terreno), consistenza are 21.58, via del Santo n. 95;
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 164, subalterno 3, natura A3, consistenza 4 vani, Strada Statale n. civico 307, piani S1 - T;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 164, subalterno 4, natura A3, consistenza 7,5 vani, Strada Statale n. civico 307, piani T - 1;
 - 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 164, natura T (terreno), Strada Statale n. civico 307;
 - 4) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 351, natura T (terreno), consistenza are 32.69, Strada Statale n. civico 307;
 - l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 7, natura C6, strada di lottizzazione, piano S1;
 - 2) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 1, natura E (ente comune), strada di lottizzazione;

- 3) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 4, natura A2, consistenza 7 vani, strada di lottizzazione, piani S1 - T;
- la quota di 4/6 della piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per 2/6 e a [REDACTED] per 2/6 così descritti:
 - 1) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 221, natura T (terreno), consistenza are 00.06;
 - 2) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 223, natura T (terreno), consistenza are 10.40;
 - 3) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 481, natura T (terreno), consistenza are 01.23;
 - 4) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 599, natura T (terreno), consistenza are 02.85;
 - 5) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 600, natura T (terreno), consistenza are 01.20;
 - 6) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 601, natura T (terreno), consistenza are 00.30;
 - 7) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 615, natura T (terreno), consistenza ha. 01.74.45;
 - 8) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 616, natura T (terreno), consistenza are 00.01;
 - 9) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 617, natura T (terreno), consistenza are 07.85;
 - 10) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 618, natura T (terreno), consistenza are 00.04;

- 11) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 619, natura T (terreno), consistenza are 00.77;
- 12) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 674, natura T (terreno), consistenza are 52.95;
- 13) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 678, natura T (terreno), consistenza are 78.24;
- 14) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 645, natura T (terreno), consistenza are 02.11;
- 15) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 647, natura T (terreno), consistenza are 01.10;
- 16) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 512, natura T (terreno), consistenza are 04.28;
- 17) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 1187, natura T (terreno), consistenza ha. 02.99.19.
- 18) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 243, natura T (terreno), consistenza are 00.38;
- 19) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 245, natura T (terreno), consistenza are 00.27;
- 20) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 246, natura T (terreno), consistenza are 05.21;
- 21) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 469, natura T (terreno), consistenza ha. 03.58.91;
- 22) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 470, natura T (terreno), consistenza are 00.97;
- 23) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 471, natu-

ra T (terreno), consistenza are 23.08;

24) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 472, natura T (terreno), consistenza are 03.75;

25) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 482, natura T (terreno), consistenza are 13.81;

26) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 483, natura T (terreno), consistenza are 01.90.

c) nota di iscrizione n. 37660 R.G. e n. 9712 R.P. del 07.07.2006.

Iscrizione a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] con sede in San Giorgio delle Pertiche (debitore non datore di ipoteca).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 29.06.2006 n. 86945/16111 rep. notaio Franco Roberto di Padova concesso dalla Banca Antonveneta Spa per la somma totale di euro 380.000,00 e per la durata di 15 anni alla parte mutuataria [REDACTED], a fronte del quale [REDACTED] hanno concesso ipoteca per la complessiva somma di euro 760.000,00 gravante:

l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per ½ e a [REDACTED] per ½ così identificati:

- 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 440, natura EU (ente urbano), consistenza are 21.58;
- 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T (terreno), consistenza are 16.72;
- 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B,

foglio 10, mappale 440, natura D7, via del Santo n. 95, piani T – 1.

Variazioni catastali successive al pignoramento

Non vi sono state variazioni catastali successive al pignoramento.

Risposta al Quesito 7) - Elenco formalità a carico dell'acquirente (lotto 1)

Si sono rilevate le seguenti formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente:

1) Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 15373 di R.G. e n. 12223 di R.P. del 04.08.1983.

Trascrizione a favore di Comune di San Giorgio delle Pertiche contro [REDACTED]
[REDACTED], nato a San Giorgio delle Pertiche il 27.05.1933.

Atto di vincolo autenticato in data 27.07.1983 n. 3350 rep. notaio Donato Cazzato di Campodarsego con cui [REDACTED] (dante causa di [REDACTED]
[REDACTED], a loro volta danti causa di [REDACTED]
[REDACTED]), proprietario del terreno sito in comune di San Giorgio delle Pertiche, censito al foglio 20, mappali 126, 128, 133 e 93 e foglio 21 mappale 99, in contemplazione dell'ottenimento di concessione per ampliare il fabbricato per abitazione su detto terreno, trattandosi di zona classificata rurale, vincolava di inedificabilità a favore del comune di San Giorgio delle Pertiche, limitatamente alla superficie complessiva di mq. 9.789, per sé, eredi e aventi causa, i mappali sopradescritti.

b) Nota di trascrizione n. 15631 di R.G. e n. 11156 di R.P. del 30.06.1993.

Trascrizione a favore di [REDACTED], nato a Campodarsego il 19.05.1930 contro [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965 e [REDACTED], nato a Camposampiero il 15.03.1971.

Scrittura privata autenticata nelle firme in data 22.06.1993 n. 23370 rep. notaio Guido Martellozzo di Padova, registrata a Padova il 25.06.1993 al n. 3969 serie 2, con cui [REDACTED] e [REDACTED], proprietari dell'appezzamento di terreno sito in comune di San Giorgio delle Pertiche, censito al Catasto Terreni del detto comune, foglio 21, mappale 99 di ha. 00.76.70, autorizzavano [REDACTED], proprietario del fondo sito in comune di San Giorgio delle Pertiche, riportato nel Catasto Terreni del detto comune al foglio 21, mapp. 178 di ha. 00.55.73 ad ampliare l'esistente capannone per attività produttiva a distanza inferiore a quella consentita, vincolando in tal modo, per sé, suoi successori e aventi causa, il citato mappale 99 per la profondità, in senso sud-nord, di ml. 5,00 e la lunghezza di ml. 50, pari a una superficie di 250 mq. del citato mappale 99.

Risposta al quesito 8) –Visure catastali e certificato di destinazione urbanistica (lotto 1)

Si allegano le visure catastali (vedi all. 5 – 6 – 10). Si allega altresì il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Giorgio delle Pertiche in data 27.09.2010 (vedi all. 13).

LOTTO 2

Risposta al quesito 3) relativa al lotto 2

a2. Risultanze catastali

[REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965, risulta intestato per la quota di 1000/1000 della proprietà sugli immobili così censiti (vedi all. da 14 a 18) :

- Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giustina in Colle, foglio 17, mappale 721, subalterno 4, cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendi-

ta 596,51 euro, via da denominarsi, piani S1-T-1;

- Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giustina in Colle, foglio 17, mappale 721, subalterno 7, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 28, rendita 52,06 euro, via da denominarsi, piani S1.

Il cortile comune ai due subalterni citati è così censito al Catasto Fabbricati del comune di Santa Giustina in Colle: foglio 17, mappale 721, subalterno 1, via da denominarsi, partita A, piano T.

L'area coperta e scoperta su cui è eretto il fabbricato è così censita al Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle: foglio 17, mappale 721, ente urbano (partita 1), ha. 00.08.97.

Il predetto mappale 721 del foglio 17 del Catasto Terreni deriva dall'originario mappale 721 seminativo di ha. 00.08.97, stesso comune e stesso foglio, a seguito di tipo mappale numero di protocollo 65566 del 07.07.2003.

Il predetto mapp. 721 seminativo di ha. 00.08.97, deriva a sua volta dall'originario mapp. 560 di ha. 00.78.50, stesso comune e stesso foglio, a seguito del frazionamento n. 935.6/1999 del 18.03.1999.

Il predetto mapp. 560 di ha. 00.78.50 deriva a sua volta dall'originario mapp. 134 di ha. 00.84.71, stesso comune e stesso foglio, a seguito di frazionamento n. 2309.1/1994 del 21.11.1994 in atti dal 06.11.1998.

b2. Provenienza

A) La quota di $\frac{1}{2}$ delle unità immobiliari in argomento (vedi all. 3) è pervenuta a [REDACTED] con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 22.12.2003 n. 80589 rep. notaio Franco Roberto, trascritto a Padova il 31.12.2003 ai nn. 57508/35905, con cui [REDACTED], nata a Camposampiero il 22.05.1968, in esecuzione degli obblighi assunti con verbale di sepa-

razione personale del 10 ottobre 2003 dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED], ha trasferito a [REDACTED] che ha acquistato, la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari così censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Giustina in Colle:

- foglio 17, mappale 721, sub. 4, Strada di Lottizzazione, piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 7, rendita 596,51 euro;
- foglio 17, mappale 721, sub. 7, Strada di Lottizzazione, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 28, rendita 52,06 euro;
- foglio 17, mappale 721, sub. 1, Strada di Lottizzazione, piano T, (cortile esclusivo - bene comune non censibile ai subb. 4 e 7).

Nell'atto si riporta che [REDACTED] si accollava l'intero residuo importo del mutuo di euro 87.286,75 di originarie lire 200.000.000, pari ad euro 103.291,38, concesso dalla Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A. con atto in data 30.12.1999 n. 36.314 rep. Notaio Roberto Paone di Camposampiero, registrato a Padova in data 11.01.2000 al numero 73 Atti pubblici e garantito con ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 11.01.2000 ai nn. 536/103.

B) I beni in argomenti sono pervenuti a [REDACTED] (vedi all. 4) con atto di compravendita del 22.12.1999, n. 36120 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero, trascritto a Padova il 28.12.1999 ai nn. 43027/28048, con cui [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Padova, ha venduto a [REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, che in parti uguali fra loro hanno acquistato, la piena proprietà delle unità immobiliari così censite nel Catasto dei Fabbricati del comune di Santa Giustina in Colle:

- foglio 17, particella 721, sub. 4, Strada di Lottizzazione, piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 7, rendita 1.156.000 lire;

-foglio 17, particella 721, sub. 7, Strada di Lottizzazione, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 28, rendita 100.800 lire;

-foglio 17, particella 721, sub. 1, Strada di Lottizzazione, piano T, (cortile comune ai subb. 4 e 7).

C) Il terreno su cui è stato eretto il fabbricato era pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita in data 14.10.1998 n. 100643 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 22.10.1998 ai nn. 29314/19360 con cui la [REDACTED], con sede in Camposampiero, ha venduto alla [REDACTED] la piena intera proprietà dell'appezzamento di terreno così identificato al Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle: foglio 17, mapp. 721 (ex 560/e) di ha. 00.08.97. E' riportato nell'atto che la vendita è stata fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trovava, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza come pervenuto alla società venditrice e con la servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo sulle strade del piano e con gli obblighi, patti e servitù di cui alla convenzione stipulata con il comune di Santa Giustina in Colle in data 07.07.1997 n. 93872 rep. notaio Giorgio Merone, registrata a Padova il 14.07.1997 e ivi trascritta il 30.07.1997 ai nn. 21493/15057.

D) Il predetto terreno era a sua volta pervenuto alla [REDACTED] con atto di compravendita del 03.06.1997 n. 93350 rep. notaio Giorgio Merone, trascritto a Padova il 17.06.1997 ai nn. 16254/11403, con cui [REDACTED]

██████████, nata a Santa Giustina in Colle il 24.11.1933, ha venduto alla Costruzioni ██████████, che ha accettato e acquistato, la piena proprietà per l'intero sul terreno così identificato al Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle: foglio 17, mapp. 721 (ex 134/a) di ha. 00.08.97.

E) Il terreno in argomento era a sua volta pervenuto a ██████████ con atto di donazione del 03.04.1997 n. 92456 rep. notaio Giorgio Merone, trascritto a Padova il 14.04.1997 ai nn. 9735/6808, con cui ██████████, nato a Cittadella il 13.12.1926, ha donato a ██████████, che ha accettato, la piena proprietà per l'intero sul terreno così identificato al Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle: foglio 17, mapp. 721 (ex 134/a) di ha. 00.08.97 (oltre a altri beni qui non riportati).

F) Il bene era a sua volta pervenuto a ██████████, sotto l'identificativo di mappale 134:

❖ con atto di cessione del 02.04.1963 n. 9717 rep. notaio G. De Ziller, trascritto a Padova il 06.05.1963 ai nn. 6124/4839, con cui ██████████, nata a Santa Giustina in Colle il 24.11.1933, ha venduto al fratello ██████████, nato a Cittadella il 13.12.1936, che ha accettato, la sua quota pari a 1/3 del terreno con fabbricato rurale così censito al Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle: foglio 17, mappali 138, 150, 134, ha. 00.87.81, RD 720,31;

❖ per successione in morte di ██████████, morto il 24.03.1963, successione registrata a Camposampiero al n. 29 vol. 154 e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Padova il 06.08.1963 ai nn. 10451/8257, con cui ██████████ nato a Cittadella il 13.12.1926, ha ereditato la quota di disponibile e la quota di legittima (quest'ultima in con-

corso con [REDACTED], nata a Santa Giustina in Colle il 24.11.1933), e così in totale la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà sui seguenti beni: Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle, foglio 18 (sic!), mappali 138, 134, 150, terreno con fabbricato rurale di ha. 00.87.81, RDL 720,31.

Nella relazione notarile si evidenzia che:

- nel sopra menzionato certificato di denunciata successione non è specificato se la successione di [REDACTED] sia stata regolata dalla legge o da testamento;
- dall'esame delle visure ipotecarie del ventennio non risulta sia stata trascritta, relativamente alla successione sopra elencata, alcuna accettazione dell'eredità e pertanto si deve ritenere manchi il requisito della continuità delle trascrizioni.

G) la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del terreno identificato con il mappale 134 del foglio 17 del Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle era a sua volta pervenuta a [REDACTED], per la citata successione in morte di [REDACTED], con cui [REDACTED] ha ereditato la sola quota di legittima in concorso con [REDACTED].

c2. Corrispondenza

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le risultanze catastali, con l'eccezione del numero dei piani del sub. 4.

I beni in argomento si identificano in una porzione di fabbricato trifamigliare costituita da un appartamento e un garage, compreso un cortile a uso esclusivo. Si segnala che l'indirizzo nei documenti catastali è Strada di lottizzazione al posto dell'attuale via XXVII aprile 1945.

d2. Descrizione dei beni

Si trovano a Santa Giustina in Colle via XXVII aprile 1945 n. 13, in una zona residenziale lottizzata circa 13 anni fa, distante poche centinaia di metri dal centro del paese.

Si compongono della porzione ovest di una trifamigliare, porzione costituita da un appartamento e un garage, oltre a un cortile ad uso esclusivo. L'edificio, che si sviluppa su quattro piani (interrato, terra, primo e sottotetto) alle informazioni è stato costruito circa 10 anni fa con i seguenti materiali: murature perimetrali in cemento armato al piano interrato e in mattoni dal piano terra; solai, compreso il tetto, in laterocemento; manto di coppi in cotto; grondaie e pluviali in rame.

L'area scoperta ad uso esclusivo, che è recintata con una muretta in cemento armato sormontata da ringhiera in ferro, è accessibile mediante due passaggi, pedonale e carraio, muniti entrambi di cancelli in ferro. Il percorso pedonale interno è pavimentato con mattonelle di klinler; quello carraio è costituito da una rampa con pavimento in calcestruzzo; la parte rimanente è a prato con arbusti e piante.

Il piano interrato (h= 2,4 m) si compone di garage con ripostiglio, cantina-lavanderia, bagno, vano scala, ripostiglio per una superficie complessiva lorda (compresi i muri perimetrali) di mq. 104 circa (50 mq. circa il garage con ripostiglio e 54 mq. circa l'appartamento). Il ripostiglio posto a sud è

in pratica la bocca di lupo, dove la grata è stata sostituita da elementi fissi in vetro-cemento.

Il piano terra dell'alloggio (h= 2,70 m) si compone di ingresso (mq. 7 circa) con vano scala, sala da pranzo (mq. 25 circa), cucina (mq. 21 circa), oltre a una loggia esterna (mq. 5 circa) per una superficie complessiva lorda di mq. 72 circa (esclusa la loggia). Il primo piano (h= 2,7 m) si articola in: tre camere da letto (mq. 9 circa, mq. 11 circa, mq. 17 circa), due bagni (mq. 6 circa, mq. 5 circa), disimpegno (mq. 4 circa), oltre a una loggia (mq. 6 circa) per una superficie complessiva lorda di mq. 71 circa (esclusa la loggia). Al sottotetto, accessibile tramite una scala in legno e acciaio larga 85 cm, è stato ricavato un ampio locale di dimensioni massime pari a 4,2 m per 10,62 m e di altezza variabile da 113 cm a 253 cm, che sviluppa una superficie netta di mq. 41 circa. Tale locale prende luce da un lucernario di 0,45 mq. e dalle vetrate sul vano scala.

Queste le finiture e gli impianti dell'appartamento:

pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

pareti interne: in laterizio; la parete del sottotetto avente altezza minore è in cartongesso;

pavimenti: in legno nelle camere; in mattonelle di ceramica in tutti gli altri locali;

rivestimenti: nei bagni in mattonelle di ceramica fino al soffitto; in cucina parzialmente in mattonelle di ceramica; in soggiorno due pareti sono rivestite con listelli di pietra; nei rimanenti locali intonaco al civile con pittura lavabile;

porte interne: in legno (la maggior parte tamburate del tipo a scomparsa, al-

tre lavorate con apertura a battente, quella di accesso al sottotetto con pannelli in vetro); la porta interna del garage è metallica resistente al fuoco; serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in PVC e vetro-camera; persiane ad ante girevoli (scuri) in legno; portoncino di ingresso blindato in legno; impianto elettrico: con canaline sottotraccia; componentistica di tipo corrente; mancano le placche elettriche; impianto idrico-sanitario: con tubazioni sottotraccia; sanitari in porcellana bianca (al piano interrato lavandino, doccia, vaso, bidet; al primo piano lavandino, vaso, bidet, vasca con idromassaggio o doccia); impianto termico: caldaia a gas metano marca Thermital con produzione di acqua calda; termosifoni in ghisa, eccetto al sottotetto dove vi sono vettilconvettori.

L'appartamento è dotato degli impianti di condizionamento e allarme (non funzionante).

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

La forma, le dimensioni e la collocazione dei vani sono illustrati: relativamente al piano terra e al piano primo nelle planimetrie catastali e nei grafici allegati alla concessione edilizia (vedi all. 17 e 20), relativamente al piano interrato dell'appartamento nella planimetria catastale (vedi all. 17), relativamente al sottotetto e al garage nei disegni grafici allegati (vedi all. 22).

I beni (subb. 4 – 7 nel complesso) confinano a ovest e a sud con la strada, a est con i subalterni 2 – 3 – 5 – 6. Il mapp. 721 su cui è stato eretto il fabbricato trifamigliare confina a nord, ovest e sud con la strada.

e2. Regolarità delle costruzioni

Da ricerche effettuate presso il comune di Santa Giustina in Colle risulta, relativamente alla porzione di fabbricato pignorato, quanto segue.

In data 05.08.1998 il comune di Santa Giustina in Colle, vista la domanda presentata il 08.01.1998 dall'allora proprietaria [REDACTED] con sede in Camposampiero, ha rilasciato la concessione edilizia n. 107, prot. 1998/106, prat. n. 98/1159 (vedi all. 19) per i lavori di costruzione di un fabbricato trifamigliare in piano di lottizzazione denominato *Calle* sul terreno così censito: Catasto Terreni del comune di Santa Giustina in Colle, foglio 17, mapp. 721.

In data 21.02.2000 il comune di Santa Giustina in Colle, vista la domanda presentata il 18.09.1999 dall'allora proprietaria [REDACTED] [REDACTED], ha rilasciato la concessione edilizia n. 21, prot. 1999/8854, prat. n. 98/1159 (vedi all. 20) per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 107/98.

Il comune ha poi rilasciato (vedi all. 21) a [REDACTED] [REDACTED] il certificato di abitabilità parziale prot. 1999/8854, prat. 98/1159, con decorrenza 24.10.2000 relativa alla porzione di trifamigliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Santa Giustina in Colle al foglio 17, mapp. 721, subalterni 4 e 7.

I beni pignorati sono conformi ai disegni di progetto con le seguenti eccezioni:

- al piano seminterrato il garage è stato ampliato verso ovest per un superficie netta di mq. 19 circa;
- il bagno al piano seminterrato è stato spostato all'angolo sud-ovest;

- al centro del soggiorno è stata posta in opera una porzione di parete in cartongesso;
- è stato reso accessibile il sottotetto con la posa in opera di una scala prefabbricata in legno e acciaio;
- il sottotetto non è occupato dai previsti muretti del tetto ma è stato reso praticabile per tutta la lunghezza della costruzione (ml. 10,6 circa) e per una larghezza di ml. 4,2 circa; l'altezza minima è 113 cm, quella massima è 253 cm e di conseguenza l'altezza media è 183 cm.

Gli abusi sono sanabili trattandosi di modifiche interne, che non ampliano il volume del fabbricato (il sottotetto ha altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento edilizio per i sottotetti abitabili). La spesa per la sanatoria può essere stimata in euro 5.000,00 circa.

f2. Regolarità del censimento catastale

Il fabbricato pignorato risulta regolarmente inserito nella mappa del Catasto Terreni, mentre al Catasto Fabbricati le planimetrie non rispecchiano lo stato di fatto prevalentemente per i seguenti motivi:

- il garage è stato ampliato;
- i piani dell'appartamento non sono tre ma quattro (interrato, terra, primo, sottotetto);
- non è riportato il sottotetto nelle planimetrie.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al corretto accatastamento al Catasto Fabbricati.

g2. Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

Come già riportato, i beni pignorati sono intestati per l'intera piena

proprietà a [REDACTED].

h2. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

Non sono stati rinvenuti, né esibiti al sottoscritto vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Risposta al quesito 4) - Valore commerciale degli immobili (lotto 2)

Ai fini della valutazione si segnala che i beni sopra descritti sono occupati dell'esecutato con la di lui famiglia.

Il lotto può essere così descritto:

piena proprietà del seguente bene:

- porzione di trifamigliare composta da un appartamento, un garage e cortile a uso esclusivo così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Santa Giustina in Colle:

1. foglio 17, mapp. 721, sub. 4, piani S1-T-1, cat. A/2;
2. foglio 17, mapp. 721, sub. 7, piano S1, cat. C/6;
3. foglio 17, mapp. 721, sub. 1, b.c.n.c. ai subb. 4 e 7.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati lo stato dei fabbricati, la loro vetustà, la loro posizione, i prezzi del mercato immobiliare locale, le spese per la sanatoria e per l'accatastamento, si conferisce, come dai conteggi eseguiti, di cui per brevità se ne tralascia il dettaglio, all'intera proprietà dei beni costituenti il lotto sopra descritto, il valore oscillante da € 250.000 a € 280.000, con media di € 265.000 (euro duecentosessantacinquemila/00).

Risposta al quesito 5) - Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)

Sulla base del Piano Regolatore Generale l'area censita al Catasto Ter-

reni del comune di Santa Giustina in Colle al foglio 17, mappale 721, è classificata (vedi all. 23) come zona territoriale omogenea di tipo C2 residenziale, compresa nella lottizzazione *Calle*. L'edificazione in tale area è regolamentata dall'art. 9 delle Norme tecniche di Attuazione. L'area è soggetta a vincolo paesagistico.

Risposta al quesito 6) - Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione (lotto 2)

Nel ventennio si sono rilevate (aggiornate al 31.12.2010) le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, suscettibili di cancellazione, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Padova:

1) Trascrizioni

a) nota di trascrizione n. 17905 R.G. E n. 10664 R.P. del 07.05.2010.

Decreto di sequestro conservativo n. 67/2010 emesso dal Tribunale di Padova in data 05.03.2010 a favore di [REDACTED], nata a Camposampiero il 22.05.1968, contro [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965, gravante fino alla concorrenza di euro 145.000,00, sui seguenti beni:

- quota di 2/6 della piena proprietà dei beni così identificati:
 - 1) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 221, natura T (terreno), consistenza are 00.06;
 - 2) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 223, natura T (terreno), consistenza are 10.40;
 - 3) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 243, natura T (terreno), consistenza are 00.38;

- 4) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 245, natura T (terreno), consistenza are 00.27;
- 5) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 246, natura T (terreno), consistenza are 05.21;
- 6) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 469, natura T (terreno), consistenza ha. 03.58.91;
- 7) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 470, natura T (terreno), consistenza are 00.97;
- 8) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 471, natura T (terreno), consistenza are 23.08;
- 9) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 472, natura T (terreno), consistenza are 03.75;
- 10) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 481, natura T (terreno), consistenza are 01.23;
- 11) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 482, natura T (terreno), consistenza are 13.81;
- 12) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 483, natura T (terreno), consistenza are 01.90;
- 13) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 599, natura T (terreno), consistenza are 02.85;
- 14) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 600, natura T (terreno), consistenza are 01.20;
- 15) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 601, natura T (terreno), consistenza are 00.30;
- 16) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 615, natu-

- ra T (terreno), consistenza ha. 01.74.45;
- 17) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 616, natura T (terreno), consistenza are 00.01;
- 18) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 617, natura T (terreno), consistenza are 07.85;
- 19) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 618, natura T (terreno), consistenza are 00.04;
- 20) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 619, natura T (terreno), consistenza are 00.77;
- 21) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 645, natura T (terreno), consistenza are 02.11;
- 22) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 647, natura T (terreno), consistenza are 01.10;
- 23) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 674, natura T (terreno), consistenza are 52.95;
- 24) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 678, natura T (terreno), consistenza are 78.24;
- 25) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 512, natura T (terreno), consistenza are 04.28;
- 26) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 1187, natura T (terreno), consistenza ha. 02.99.19;
- quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dei beni così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 440, natura D7, via del Santo n. 95, piani T – 1;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20,

mappale 93, natura T, consistenza are 04.19;

3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T, consistenza are 16.72;

• intera piena proprietà dei beni così identificati:

1) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 4, natura A2, consistenza 7 vani, piani S1 – T;

2) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 7, natura C6, consistenza mq. 28, piano S1.

b) nota di trascrizione n. 8490 R.G. e n. 5146 R.P. del 05.03.2010.

Pignoramento oggetto della presente promosso da [REDACTED]

2) Iscrizioni

a) nota di iscrizione n. 536 R.G. e n. 103 R.P. del giorno 11.01.2000.

Iscrizione a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova contro [REDACTED], nata a Camposampiero il 22.05.1968, e [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 30.12.1999 n. 36314 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero concesso dalla Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa per la somma totale di lire 200.000.000, pari a euro 103.291,38 e per la durata di 15 anni alla parte mutuataria [REDACTED], a fronte del quale gli stessi hanno concesso ipoteca per la complessiva somma di lire 400.000.000, pari a euro 206.582,76 gravante:

l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per ½ e a [REDACTED]

██████████ per ½ così descritti:

- 1) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 4, natura A2, consistenza 7 vani, Strada di lottizzazione, piani S1-T;
- 2) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 7, natura C6, consistenza mq. 28, Strada di lottizzazione, piano S1;
- 3) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 1, natura E (ente comune), Strada di lottizzazione.

É collegata alla presente iscrizione l'annotazione di erogazione a saldo n. 1427 R.G. e 343 R.P. del 13.01.2001.

b) nota di iscrizione n. 57509 R.G. e n. 13838 R.P. del 31.12.2003.

Iscrizione a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova contro ██████████, nato a Camposampiero il 28.03.1965.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 22.12.2003 n. 80590 rep. notaio Franco Roberto di Padova concesso dalla Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa per la somma totale di euro 100.000 e per la durata di 15 anni alla parte mutuataria ██████████, a fronte del quale il medesimo ha concesso ipoteca per la complessiva somma di euro 200.000 gravante:

l'intera piena proprietà sui beni così descritti:

- 1) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 4, natura A2, consistenza 7 vani, Strada di lottizzazione, piani S1-T-1;
- 2) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17,

mapp. 721, sub. 7, natura C6, consistenza mq. 28, Strada di lottizzazione, piano S1;

- 3) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mapp. 721, sub. 1, natura CO (corte o resede), Strada di lottizzazione, piano T.

e) nota di iscrizione n. 25504 R.G. e n. 5695 R.P. del 03.07.2009.

Iscrizione a favore della Banca di credito cooperativo dell'Alta Padovana S. C. con sede in Campodarsego contro [REDACTED] con sede in San Giorgio delle Pertiche, [REDACTED].

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17.06.2009 n. 7738/2009 rep. Tribunale di Padova per la somma complessiva di euro 87.171,21 gravante:

- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 439, natura D7, via del Santo, piani T – 1;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 439, natura T (terreno), consistenza are 38.40, via del Santo;
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per ½ e a [REDACTED] per ½ così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20, mappale 93, natura T (terreno), consistenza are 04.19;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 440, natura D7, via del Santo n. 95, piani T – 1.

- 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T (terreno), consistenza are 16.72, via del Santo n. 95;
 - 4) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 440, natura T (terreno), consistenza are 21.58, via del Santo n. 95;
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 164, subalterno 3, natura A3, consistenza 4 vani, Strada Statale n. civico 307, piani S1 - T;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 164, subalterno 4, natura A3, consistenza 7,5 vani, Strada Statale n. civico 307, piani T – 1;
 - 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 164, natura T (terreno), Strada Statale n. civico 307;
 - 4) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 351, natura T (terreno), consistenza are 32.69, Strada Statale n. civico 307;
 - l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 7, natura C6, strada di lottizzazione, piano S1;
 - 2) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 1, natura E (ente comune), strada di lottizzazione;

- 3) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17, mappale 721, subalterno 4, natura A2, consistenza 7 vani, strada di lottizzazione, piani S1 - T;
- la quota di 4/6 della piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per 2/6 e a [REDACTED] per 2/6 così descritti:
 - 1) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 221, natura T (terreno), consistenza are 00.06;
 - 2) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 223, natura T (terreno), consistenza are 10.40;
 - 3) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 481, natura T (terreno), consistenza are 01.23;
 - 4) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 599, natura T (terreno), consistenza are 02.85;
 - 5) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 600, natura T (terreno), consistenza are 01.20;
 - 6) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 601, natura T (terreno), consistenza are 00.30;
 - 7) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 615, natura T (terreno), consistenza ha. 01.74.45;
 - 8) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 616, natura T (terreno), consistenza are 00.01;
 - 9) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 617, natura T (terreno), consistenza are 07.85;
 - 10) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 618, natura T (terreno), consistenza are 00.04;

- 11) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 619, natura T (terreno), consistenza are 00.77;
- 12) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 674, natura T (terreno), consistenza are 52.95;
- 13) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 678, natura T (terreno), consistenza are 78.24;
- 14) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 645, natura T (terreno), consistenza are 02.11;
- 15) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 647, natura T (terreno), consistenza are 01.10;
- 16) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 512, natura T (terreno), consistenza are 04.28;
- 17) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 1187, natura T (terreno), consistenza ha. 02.99.19.
- 18) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 243, natura T (terreno), consistenza are 00.38;
- 19) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 245, natura T (terreno), consistenza are 00.27;
- 20) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 246, natura T (terreno), consistenza are 05.21;
- 21) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 469, natura T (terreno), consistenza ha. 03.58.91;
- 22) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 470, natura T (terreno), consistenza are 00.97;
- 23) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 471, natu-

- ra T (terreno), consistenza are 23.08;
- 24) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 472, natura T (terreno), consistenza are 03.75;
- 25) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 482, natura T (terreno), consistenza are 13.81;
- 26) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 483, natura T (terreno), consistenza are 01.90.

Variazioni catastali successive al pignoramento

Non vi sono state variazioni catastali successive al pignoramento.

Risposta al Quesito 7) - Elenco formalità a carico dell'acquirente (lotto 2)

Si sono rilevate le seguenti formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente:

1) Trascrizioni

d) Nota di trascrizione n. 21493 di R.G. e n. 15057 di R.P. del 30.07.1997.

Trascrizione a favore di comune di Santa Giustina in Colle contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Camposampiero ed altri qui non richiamati.

Atto notarile pubblico in data 07.07.1997 n. 93872 rep. notaio Merone Giorgio di Camposampiero; convenzione edilizia con cui [REDACTED] ed altri si sono obbligati ad osservare le condizioni stabilite dai verbali di deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 27.09.1996 e n. 108 del 24.06.1997 per dare esecuzione al piano di lottizzazione denominato Calle su un terreno sito in Santa Giustina in Colle della superficie di mq. 26.200, riportato in Catasto al foglio 17, mapp. 721 ed altri qui non riportati.

Risposta al quesito 8) -Visure catastali e certificato di destinazione urba-

nistica (lotto 2)

Si allegano le visure catastali (vedi all. 14 e 15). Si allega altresì il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Santa Giustina in Colle in data 02.09.2010 (vedi all. 23).

Padova, 13 gennaio 2011

Allegati:

- 1) copia dell'atto di provenienza del terreno in San Giorgio delle Pertiche;
- 2) copia dell'atto di provenienza del terreno in San Giorgio delle Pertiche;
- 3) copia dell'atto di provenienza dell'appartamento con garage in Santa Giustina in Colle;
- 4) copia dell'atto di provenienza dell'appartamento con garage in Santa Giustina in Colle;
- 5) n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Terreni (comune di San Giorgio delle Pertiche);
- 6) n. 1 visura storica per immobile al Catasto Fabbricati (comune di San Giorgio delle Pertiche);
- 7) estratto di mappa del Catasto Terreni (comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 21);
- 8) elenco unità immobiliari relativo al mapp. 440 Catasto Fabbricati (comune di San Giorgio delle Pertiche);
- 9) n. 1 planimetria catastale (Comune di San Giorgio delle Pertiche, sez. B, foglio 21, mapp. 440);
- 10) n. 1 visura storica per immobile al Catasto Terreni (comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 20, mapp. 93);
- 11) estratto di mappa del Catasto Terreni (comune di San Giorgio delle Per-

- tiche, foglio 20);
- 12) copia della concessione edilizia n. C 55/99 con estratti delle tavole di progetto e comunicazione inizio lavori (comune di San Giorgio delle Pertiche);
 - 13) certificato di destinazione urbanistica (comune di San Giorgio delle Pertiche) con estratto del P.R.G.;
 - 14) n. 3 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati (comune di Santa Giustina in Colle);
 - 15) n. 1 visura storica per immobile al Catasto Terreni (comune di Santa Giustina in Colle);
 - 16) estratto di mappa del Catasto Terreni (comune di Santa Giustina in Colle, f. 17);
 - 17) elaborato planimetrico e n. 2 planimetrie catastali (comune di Santa Giustina in Colle);
 - 18) elenco immobili (comune di Santa Giustina in Colle, f. 17, mapp. 721)
 - 19) copia della concessione edilizia n. 107/1998 (comune di Santa Giustina in Colle);
 - 20) copia della concessione edilizia n. 21/2000 con estratti delle tavole di progetto (comune di Santa Giustina in Colle);
 - 21) certificato di abitabilità;
 - 22) piante del garage e del sottotetto ;
 - 23) certificato di destinazione urbanistica (comune di Santa Giustina in Colle);
 - 24) n. 34 fotografie.

Si allegano su pagine separate n. 2 prospetti riepilogativi.

Sarà cura e premura dello scrivente depositare gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relativi all'inizio delle operazioni e di invio di copia della perizia, non appena questi ultimi gli saranno recapitati.

ing. Matteo Bortolami

