

Arch. Maria Toninello

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

(maria.toninello@virgilio.it)

(maria.toninello@archiworldpec.it)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
INVIATA TELEMATICAMENTE il 25.01.2022

TRIBUNALE DI PADOVA
G. E. Dott.ssa Manuela Elburgo

PROCEDURA N. R. G. 326/2020 ESECUZIONI
VOLKSBANK
BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.
contro



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3



LOTTO 4

RELAZIONE
Arch. M. Toninello



PREMESSA

l'Esecuzione Immobiliare colpisce alcuni beni immobili in proprietà pro quota come meglio di seguito specificato.

I beni in oggetto situati in località Torreselle, suddivisibili in più lotti vendibili separatamente, sono costituiti da un edificio attualmente adibito a magazzino/deposito, di un piano fuori terra, con area di pertinenza esclusiva nella quale è collocata una cabina elettrica privata, immobili siti nel Comune di Piombino Dese (PD) in Via Piave, costituenti il LOTTO 1 e da terreni con diverse destinazioni : LOTTO 2 terreno privo di potenzialità edificatoria – LOTTO 3 aree edificabili – LOTTO 4 terreni agricoli ;
Gli immobili sono così catastalmente censiti :

Catasto Fabbricati

Fg. 5 Mapp. 413 Cat. D/1 Rendita 619,75 euro piano T

Fg. 5 Mapp. 755 Cat. C/3 Classe 1 mq. 240 Tot sup. catastale mq. 243 Rendita 483,40 euro piano T

Eretti su

Catasto Terreni ENTE URBANO Fg. 5 Mapp. 755 di ha 14.70.

Catasto Terreni

Fg. 5 Mapp. 601 SEMIN ARBOR

Fg. 5 Mapp. 602 SEMIN ARBOR

Fg. 5 Mapp. 429 SEMIN ARBOR

Fg. 8 Mapp. 167 SEMIN ARBOR

Fg. 8 Mapp. 306 SEMIN ARBOR

Fg. 8 Mapp. 342 SEMIN ARBOR

I beni sono divisibili in quattro lotti :

LOTTO 1 ½ dei mapp.li 755 – 754 del fg. 5	47.100,00 euro
NOTA il mapp.li 413 Cabina Elettrica è escluso dalla vendita ;	

LOTTO 2 mapp. 429 del fg. 5	24.000,00 euro
-----------------------------	----------------

LOTTO 3 mapp.li 601 – 602 del fg. 5	182.400,00 euro
-------------------------------------	-----------------

LOTTO 4 mapp.li 306 – 342 – 167 del fg. 8 (cfr. Relazione)	27.300,00 / 32.400,00 euro
*NOTA il mapp. 342 fg. 8 NON E' STATO PIGNORATO	

*** La scrivente nella valutazione dei beni dell'esecuzione stima anche il mapp. 342 del fg. 8 NON PIGNORATO (per un refuso è stato pignorato il mapp. 342 del fg. 5) per il quale dovrà essere fatto un ulteriore procedimento esecutivo ad integrazione.**

VALORE TOTALE STIMATO :

285.900,00 (duecentottantacinquemilanovecento) euro COMPRESO IL MAPP: 342 FG. 8

280.800,00 (duecentoottantamilaottocento) euro ESCLUSO IL MAPP: 342 FG. 8,



RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **28.04.2021**, **G. E. Dott.ssa Manuela Elburgo**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, reperito i documenti esistenti relativi ai progetti edilizi e il CDU presso l'ufficio tecnico del Comune di Piombino Dese (PD), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato degli immobili pignorati, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

Corrispondenza degli elementi identificativi

Nell' **atto di pignoramento** immobiliare notificato il 27 novembre 2020 , si sottopongono a esecuzione forzata i seguenti beni :

Comune di Piombino Dese

A) Catasto Fabbricati

Fg. 5 part. 413 Cat. D/1 via Piave, piano T

Fg. 5 part. 755 Cat. C/3 via Piave, piano T

Fg. 5 part. 754 Cat. F/1 via Piave, piano T

Quota $\frac{1}{4}$ proprietà di

Quota $\frac{1}{4}$ proprietà di

B) Catasto Terreni

Fg. 5 part. 601 TERRENO 34 are 35 centiare

Fg. 5 part. 602 TERRENO 16 are 95 centiare

Quota $\frac{1}{2}$ proprietà di

Quota $\frac{1}{2}$ proprietà di

C) Catasto Terreni

Fg. 5 part. 429 TERRENO 53 are 06 centiare

Fg. 8 part. 167 TERRENO 44 are 75 centiare

Fg. 8 part. 306 TERRENO 08 are 70 centiare

Fg. 5 part. 342 TERRENO 10 are 00 centiare

Quota $\frac{1}{1}$ proprietà di

A) Mancano le indicazioni della classe, della rendita, dei dati delle superfici nel mapp. 413 e 755 ; il mapp. 754 è un area urbana ; non è specificato l'Ente Urbano.

B) Manca la classe e le rendite in entrambi i mappali.

C) Manca la classe e le rendite in tutti i mappali.
Il mapp. 342 non corrisponde alla proprietà perché è sbagliato il foglio n. 5 :
IL MAPPALE INTESTATO A _____ E' IL 342 DEL FOGLIO 8.



I beni, escludendo il fg. 5 mapp. 342 ERRATO, sono identificati inequivocabilmente.

Nell' **istanza di vendita** datata 18 ottobre 2018, si richiamano gli stessi elementi identificativi dell' atto di pignoramento, ivi compreso il fg. 5 mapp. 242 ERRATO.

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del capannone, LOTTO 1, messi a confronto con sopralluogo non sono coincidenti : manca l'ampliamento sul lato ovest.

Nella Nota di Trascrizione i beni descritti non coincidono con gli attuali elementi identificativi catastali per l'errata indicazione del foglio del mapp. 342
IL NUMERO CIVICO del capannone è il 35/A

Sopralluogo

Durante il primo sopralluogo, effettuato il 14 dicembre 2022, e del secondo resosi necessario in data 18 gennaio 2022 per ulteriori verifiche, alla presenza del Sig. è emerso quanto segue :

- L'immobile mapp. 755 è utilizzato come magazzino per l'adiacente attività di produzione e vendita di lampadari ;
- L'immobile mapp. 413 è costituito da una cabina elettrica a servizio della vicina attività di produzione e vendita dei lampadari situata in un edificio di vaste dimensioni costruito sul lotto a confine (stessa proprietà) ;
- L'area urbana mapp. 754 è una striscia di terreno stretta e lunga al confine del mapp. 755 di fatto recintata e annessa ad altra proprietà (abitazione di) ;
- Il mapp. 429 è un terreno a verde, isolato dal resto dei beni oggetto della presente esecuzione, privo di potenzialità edificatoria ;
- I mappali 601 – 602 sono aree edificabili facenti parte del Piano di Lottizzazione ;
- I mapp.li 167 – 306 – 342 sono terreni agricoli, coltivati, accessibili solamente da via Piave e posti in sequenza, pertanto non vendibili separatamente.

Descrizione

Vedi allegata Documentazione fotografica.

LOTTO 1 Capannone su lotto di terreno e striscia di area a confine con esclusione dalla vendita della cabina elettrica che costituisce un vano tecnico a servizio dell'edificio confinante.

LOTTO 2 Area verde priva di accesso autonomo.

LOTTO 3 Aree edificabili su via Piave (cfr. Foto).

LOTTO 4 Terreni agricoli costituiti da tre mappali con unico accesso da una strada laterale di via Piave (All. 35).

LOTTO 1

Questo compendio comprende un capannone costruito longitudinalmente seguendo l'andamento del lotto sul quale insiste, una cabina elettrica privata ubicata al confine nord



del lotto, di cui al mapp. 755 E.U. di mq. 1470, e una striscia di terreno stretta e lunga tutto il mapp. 755 di catastali mq. 430 per un totale di mq. 1.900 catastali (All. 7 e 10).

La cabina elettrica costituisce un vano tecnico a servizio dell'attività svolta all'interno dell'edificio a confine, attualmente della stessa proprietà, pertanto, a parere della scrivente, si deve escludere dalla vendita : **il compendio si venderà senza cabina.**

NOTA : Sarebbe opportuno frazionare una piccola porzione di terreno sulla quale insiste la cabina elettrica, con la possibilità di accesso indipendente verso la strada privata, escludendo questo vano tecnico dal resto del compendio.

CABINA ENERGIA ELETTRICA PRIVATA

Edificio realizzato nel 1973 (All. 8) e ubicato a nord est del lotto mapp. 755 ex mapp. 87 H m. 5,50 sup. catastale mq. 9 (All. 9).

Distanze : dal confine ad ovest m. 14,50 ; a sud m. 28,00 dal capannone.

La cabina è di fatto un locale tecnico, a servizio del negozio/emporio di grandi dimensioni denominato _____ situato sul mapp. 55 a confine del mapp. 755.

Una **cabina elettrica** è un'officina elettrica connessa a sistemi elettrici di I e II categoria, destinata ad almeno una delle seguenti funzioni: trasformazione, conversione, regolazione o smistamento dell'energia elettrica. Le cabine possono essere pubbliche o private (o cabine di utente): le prime sono di proprietà dell'ente distributore dell'energia elettrica e servono per l'alimentazione delle utenze private in BT con tensione monofase 230 V e tensione trifase 400 V; le seconde sono di proprietà dell'utente e servono per l'alimentazione di impianti privati di grandi dimensioni (orientativamente oltre i 100 kW di potenza installata), con fornitura dell'energia elettrica in MT.

Le cabine sono formate da tre locali: uno di derivazione della MT e con accesso riservato esclusivamente all'ente erogatore; il secondo, (comunemente detto *locale misure*) è il punto di controllo dei consumi e vi hanno accesso sia l'ente che l'utente; al terzo (*cabina di utente*) ha accesso solo l'utente.

In questo locale sono presenti il trasformatore e i quadri elettrici di media e bassa tensione manovrabili dall'utente.

CAPANNONE

In origine il manufatto era utilizzato per la produzione di stampi per materie plastiche della ditta (fratello degli esecutari) per la quale attività si era reso necessario, per l'aumento degli ordinativi, un ampliamento della superficie destinata alle lavorazioni (All. 13).

Il progetto di ampliamento del laboratorio/officina già di mc. 850 prevedeva il quasi raddoppio della superficie coperta e del volume, il progetto è stato presentato del Geom. Leo Roncato (All. 11 e 12) 16 luglio 1974 ma **non è mai stato realizzato.**

E' stato invece realizzato un ampliamento a ovest di circa mq. 80.

Nella scheda di intervento S2-3 del 20.06.1992 approvata ai sensi della L. R. 11/1987 per le attività produttive in zona impropria (All.13) allegata alla Variante n. 6 al P.I. si stabiliva la linea di massimo inviluppo di progetto, limite ancora valido per un eventuale ampliamento dell'edificio.

IL PROGETTO PRECEDENTEMENTE CONCESSIONATO COINCIDE CON LO STATO DI FATTO E CON LE PLANIMETRIE CATASTALI.

Capannone di mq. 320 commerciali costituito da mq. 240 della costruzione originale (All. 10) e ampliamento di circa mq. 80 (condonato con L. 47/85).



Sup. coperta esistente mq. 323,57
Volume complessivo mc. 1.266,78

Parte centrale in muratura mq. 240

Piano Terra H. m. 4,20 (All 10)

Zona laboratorio/officina (misure interne m. 10,57 x 21, 00)

Ufficio con porta esterna.

Ripostiglio finestrato.

Servizi igienici finestrati.

Nella parte ovest della costruzione per tutta lunghezza di m. 21,24 e larghezza m. 3,80 è stato fatto un ampliamento con lamiera e amianto per un totale di circa mq. 80,71, più basso con altezza massima m. 4,20 (cfr. Foto)

L'EDIFICIO E' DA RISTRUTTURARE :

Il pavimento è al grezzo, i vecchi serramenti sono in metallo e vetro semplice, il portone d'ingresso, a quanto dichiarato dalla proprietà, è pericolante.

La parte in ampliamento non è in muratura.

E' presente materiale pericoloso (amianto).

Mancano gli impianti tecnologici, attualmente è presente l'energia elettrica erogata attraverso la linea della ditta adiacente

Non è mai stato realizzato l' impianto di riscaldamento e produzione ACS.

L'acqua ora disponibile, a quanto riferito, proviene da un pozzo artesiano.

LOTTO 2

Il mapp. 429 del fg. 5 è costituito da un'area a verde di mq. 5.306 catastali, di forma quasi rettangolare (All. 1), posta all'interno delle proprietà dei fratelli _____ e precisamente al confine nord dell'abitazione di _____ (cfr. Foto), che lo utilizza come sua area di pertinenza.

Il terreno, se alienato a terzi, si prefigura come fondo intercluso.

Dispositivo dell'art. 1051 Codice Civile

Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che **non ha uscita sulla via pubblica** né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio terreno.

L'articolo 1051 del codice civile riconosce al proprietario del **fondo intercluso** il diritto di ottenere, senza molte spese e senza molto disagio, il passaggio sul fondo vicino per consentirgli la coltivazione o l'utilizzo conveniente del suo terreno.

LOTTO 3

L'area è stata oggetto di Convenzione tra i proprietari _____ e il comune di Piombino Dese con Atto del Notaio Giorgio Merone del 19 settembre 1995 Rep. 84288 Racc. 17644 (All. 24) sul mapp. 87 del fg. 5 di mq. 7.738 successivamente ridotto e frazionato nei mapp.li 601 e 602.

Nel documento vengono definiti i tempi di realizzazione (3 anni prorogabili) le spese per le opere di urbanizzazione e le aree da cedere al comune :

mq. 573 strade e marciapiedi

mq. 568 verde pubblico attrezzato

mq. 250 parcheggi

per un totale di mq. 1.391 e per l'insediamento di 71 abitanti.

Per le opere di urbanizzazione secondaria sono stati versati al comune per un totale di 46.542.600 lire i seguenti importi :



11.635,650 lire al ritiro della concessione
11.635,650 lire il 31 agosto 1995
11.635,650 lire il 29 febbraio 1996
11.635,650 lire il 19 settembre 1996
11.635,650 lire il 12 settembre 1996 per manutenzione degli spazi pubblici

E' tuttora in essere la FIDEJUSSIONE a garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto con Polizza del 4.09.1995 n. 952101060 della compagnia che verrà svincolata ad avvenuto collaudo della lottizzazione (All. 24).

Nel progetto del 1995 (All. 28), stralciato il lotto corrispondente all'abitazione di (mapp. 87), oltre alle aree destinate a verde e a parcheggio (n. 12) da cedere al comune, si definiscono i parametri per l'edificazione ovvero :
Lotto edificabile mq. 2.748
Lotto mc. 6.166
I.F. 2,24 mc/mq
Strada di accesso privata con larghezza m. 5.00 già esistente.

I lavori, avviati ma mai completati sono stati prorogati più volte.

Nella S.C.I.A. del 9 maggio 2018 con Relazione Tecnica (All. 27) che descrive le opere necessarie per completamento lavori per la realizzazione della "LOTTIZZAZIONE" di complessivi mq. 5.130 situata in via Piave frazione Torreselle i lavori da effettuarsi sono così elencati :

- sistemazione accesso carraio su via Piave
- realizzazione marciapiedi e posa di cordone
- asfaltatura aree pubbliche da cedere al comune
- allestimento pubblica illuminazione , segnaletica orizzontale e verticale
- sistemazione area verde
- completamento delle reti tecnologiche

Su terreno censito al N.C.T. Fg. 5 mapp.li 601 e 602 corrispondenti alla lottizzazione, questi lavori non sono mai stati eseguiti.

RIASSUMENDO

Dopo attenta analisi e confronti della scrivente con l'ufficio tecnico del Comune di Piombino Dese, si ritiene che la Convenzione non più prorogabile sia quindi scaduta, pertanto i futuri interventi sull'area dovrebbero essere diretti, come previsto dal Piano degli Interventi secondo il quale i mapp.li 601 e 602 ricadono in zona "C1 residenziale" (All. 3 – 4 – 5 – 26) .

LOTTO 4

Si tratta di terreni agricoli, coltivati dalla proprietà costituiti da un area stretta e allungata verso nord sud con un unico accesso che avviene da una laterale di via Piave in località Torreselle (All. 2 e 25).

Fg. 8 Mapp. 167 di mq. 4.475, mapp. 306 di mq. 870 e mapp. 342 di mq. 1.000 (NON PIGNORATO PER ERRORE A CAUSA DELL'INVERSIONE DEL FOGLIO cfr. All. 32/33) qualità seminativo di classe 3, per un totale di mq. 6.345 catastali.



La scivente nella valutazione dei beni dell'esecuzione stima anche il mapp. 342 del fg. 8 NON PIGNORATO (per un refuso è stato pignorato il mapp. 342 del fg. 5).

NOTA : Il mapp. 342 fg. 8 è ubicato alla fine del fondo (cfr. Estratto di Mappa All. 2 e All. 35) dopo il mapp. 167 è il primo verso strada dal quale si accede al fondo il mapp. 306 : **il mapp. 342 non può essere venduto separatamente perché privo di accesso.**

Stato di manutenzione

LOTTO 1

L' edificio è da ristrutturare : mancano l'impianto termoidrosanitario ed elettrico.

LOTTO 2 Terreno incolto.

LOTTO 3

Non sono state realizzate le opere per l'urbanizzazione dell'area, elencate nella S.C.I.A. del 2018.

Il terreno si presenta attualmente come un'area verde.

LOTTO 4 Terreno agricolo coltivato.

Risultanze catastali

LOTTO 1

Visura del 25.11.2021 (All. 15)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Piombino Dese (PD) Via Piave

CABINA ELETTRICA PRIVATA Fg. 5 Mapp. 413 Cat. D/1 Rendita 619,75 euro
piano T

INTESTAZIONE

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Visura del 25.11.2021 (All. 14)

CAPANNONE Fg. 5 Mapp. 755 Cat. C/3 Classe 1 mq. 240 Rendita 483,40 euro
piano T

INTESTAZIONE

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Eretti entrambi su

Catasto Terreni

ENTE URBANO Fg. 5 Mapp. 755 E.U. di Ha 0.14.70 (All. 16)



Visura del 25.11.2021 (All. 17)

TERRENO Fg. 5 Mapp. 754 AREA URBANA mq. 430

INTESTAZIONE

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

LOTTO 2

Visura del 25.11.2021 (All. 20)

Catasto Terreni

Fg. 5 Mapp. 429 SEMIN ARBOR Classe 2 are 53.06 R.D. 45,22 R.A. 27,40 euro

INTESTAZIONE

Quota 1/1 proprietà di

LOTTO 3

Visura del 25.11.2021 (All. 22)

Catasto Terreni

Fg. 5 Mapp. 601 SEMIN ARBOR Classe 1 are 44.35 R.D. 23,95 R.A. 15,97 euro

INTESTAZIONE

Quota 1/2 proprietà di

Quota 1/2 proprietà di

Visura del 25.11.2021 (All. 23)

Fg. 5 Mapp. 602 SEMIN ARBOR Classe 3 are 16.95 R.D. 11,82 R.A. 7,88 euro

INTESTAZIONE

Quota 1/2 proprietà di

Quota 1/2 proprietà di

LOTTO 4

Catasto Terreni

Visura del 25.11.2021 (All. 31)

Fg. 8 Mapp. 167 SEMIN ARBOR Classe 3 are 44.75 Deduz C25 R.D. 28,43 R.A. 4,49 euro

INTESTAZIONE

Quota 1/1 proprietà di

Visura del 25.11.2021 (All. 30)

Fg. 8 Mapp. 306 SEMIN ARBOR Classe 2 are 08.70 Deduz C25 R.D. 6,87 R.A. 20,80 euro

INTESTAZIONE

Quota 1/1 proprietà di

Visura del 25.11.2021 (All. 32)

Fg. 5 Mapp. 342 SEMIN ARBOR Classe 3 are 02.53 R.D. 1,76 R.A. 4,65 euro

INTESTAZIONE



SOGGETTI ESTRANEI AL PRESENTE PIGNORAMENTO

MAPPALE ERRATO : E' STATO INERTITO IL N. DEL FOGLIO SBAGLIATO

Visura del 25.11.2021 (All. 33)

Fg. 8 Mapp. 342 SEMIN ARBOR Classe 3 are 10.00 R.D. 6,35 R.A. 1.18 euro

INTESTAZIONE

Quota 1/1 proprietà di

MAPPALE CORRETTO : E' STATO INERTITO IL N. 5 ANZICHE' 8 DEL FOGLIO

Provenienze / Vincoli

A - Mapp. 413 (ex 87) fg. 5

A - Mapp. 317 fg. 5

ATTO DI COMPRAVENDITA del 15.03.1985 (All. 18/19) Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Rep. 22396 trascritto il 5.04.1985 ai nn. 6966/5172.

vende a DITTA

quota 1/1

fabbricato Sez. A foglio 5 mapp.li 430, 431, 433 via Piave p. T – 1

Con area coperta e scoperta sup. Ha 0.14.90 fg. 5 mapp.li 430 (ex 110/b) e 431 (ex 110/b e gl. 5 mapp.li 111 e 429 (ex 109/b).

IN PRECEDENZA

A - ATTO DI COMPRAVENDITA del 24.09.1974 (All. 19) Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Rep. 3964 trascritto il 24.10.1974 ai nn. 15428/12252.

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Beni in Piombino Dese fg. 5 Mapp. 87-317

COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Atto del 19.05.1976 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Rep. 6212 trascritto l'11.06.1976 ai nn. 8940/7134
a favore di

sugli immobili

Piombino Dese fg. 5 Mapp. 87

Contro

COSTITUZIONE DI VINCOLO Atto del 3.07.1996 (All. 24) Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Rep. 88888 trascritto l'19.07.1996 ai nn. 16819/12066
a favore di

COMUNE DI PIOMBINO DESE

sugli immobili

Piombino Dese fg. 5 Mapp. 87

Contro

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 23.05.1983 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Rep. 27808 trascritto l'30.05.1986 ai nn. 12113/8317

RELAZIONE

Arch. M. Toninello



a favore di
 COMUNE DI PIOMBINO DESE
 sugli immobili
 Piombino Dese fg. 5 Mapp. 112 - 113
 Contro

B) Mapp. 601 fg. 5

B) Mapp. 602 fg. 5

ATTO DI DIVISIONE (tra) del 17.11.2010 Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago (All. 25) Rep. 13384 trascritto il 10.12. 2010 ai nn. 47594/27711. A viene assegnato il lotto di mq. 4.800 ricadenti nell'ambito del Piano di Lottizzazione di cui mq. 1.391 da cedere al Comune in adempimento alla Convenzione trascritta il 10 ottobre 1995 ai nn. 24138/15966 e Vincolo di Inedificabilità trascritto il 19 luglio 1996 ai nn. 16819/12066, mentre i rimanenti mq. 330 ricadenti all'interno particella 601 compresi nella limitrofa zona A/103 (strada di accesso), risulta estranea alla lottizzazione stessa, priva di edificabilità e soggetta a servitù di passaggio spettante a terzi.
 NOTA : Servitù pedonale carrabile e di sottoservizi a favore della particella 87 e a carico delle particelle 601 e 602.
 DITTA Quota 1/2 proprietà e 1/2

CONVENZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del Notaio Giorgio Merone del 19 settembre 1995 Rep. 84288 Racc. 17644 (All.) sul mapp. 87 del fg. 5 di mq. 7.738 successivamente ridotto e frazionato nei mapp.li 601 e 602, trascritto l'10.10.1995 ai nn. 24138/15966
 a favore di
 COMUNE DI PIOMBINO DESE
 Contro

B) Mapp. 429 fg. 5

ATTO DI COMPRAVENDITA del 15.03.1985 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Rep. 22396 trascritto il 5.04.1985 ai nn. 6966/5172 (All. 18/19).
 vende e trasferisce a che acquista in zona agricola un fabbricato composto da piano terra a primo in via Piave con area coperta e scoperta della sup. di are 14 e centiare 90 e appezzamento di terreno della sup. di are 68 e centiare 37.
 I beni sono così catastalmente censiti :
 Comune di Piombino Dese
 Sez. A Fg. 5 mappali 430 – 431 – 433 – 111 – 429 (ex 109/b).

C) Mapp. 167

C) Mapp. 306

C) Mapp. 342

ATTO DI COMPRAVENDITA del 20.07.1990 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (Al. 34) Rep. 52727 trascritto il 3.08.1990 ai nn. 862/13793.

quale procuratrice di
 vende a l'appezzamento di terreno sito in zona agricola della sup. di are 63 e centiare 45 così catastalmente censito :
 Comune di Piombino Dese



Fg. 8 mappale 306 HA 0.08.70 RDL. 13.311

Fg. 8 mappale 167 (ex 167/a) HA 0.44.75 RDL. 55.042

Fg. 8 mappale 342 (ex 167/b) HA 0.10.00 RDL. 12.300
HA 0.63.45 RDL. 80.653

NOTA : Sul terreno grava una SERVITU' nota alle parti.

DITTA Quota 1/1

Variazioni catastali



LOTTO 2

Visura storica del 25.11.2021 (All. 20)

Catasto Terreni

B) Comune di Piombino Dese (PD) **Fg. 5 Mapp. 429 are 53.06**

Visura storica del 25.11.2021

Situazione dell'immobile dal 30.09.1984

VARIAZIONE D'UFFICIO n. 300984

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 15.03.1985

RELAZIONE
Arch. M. Toninello



Quota 1/1 proprietà di
Atto del 15.03.1985 Notaio Merone Rep. 22396

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28.08.2000
Fg. 5 mapp. 109 di are 85.06

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 30.09.1984
Proprietà

LOTTO 3

Visura storica del 25.11.2021 (All. 22)

Catasto Terreni

B) Comune di Piombino Dese (PD) **Fg. 5 Mapp. 601 are 34.35**

Visura storica del 25.11.2021

Situazione dell'immobile dal 18.12.2000

FRAZIONAMENTO n. 3727.1/2000

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 17.11.2010

Quota 1/2 proprietà di

Quota 1/2 proprietà di

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28.08.2000

TIPO MAPPALE n. 2094.1/2000

Fg. 5 mapp. 600 di are 51.30

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 28.08.2000

Quota 2/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 5.05.1989

FRAZIONAMENTO n. 264285

Fg. 5 mapp. 87 di are 80.68

Visura storica del 25.11.2021 (All. 23)

Catasto Terreni

Comune di Piombino Dese (PD) **Fg. 5 Mapp. 602 are 16.95**

Visura storica del 25.11.2021

Situazione dell'immobile dal 18.12.2000

FRAZIONAMENTO n. 3727.1/2000

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 17.11.2010

Quota 1/2 proprietà di

Quota 1/2 proprietà di

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28.08.2000

TIPO MAPPALE n. 2094.1/2000

Fg. 5 mapp. 600 di are 51.30



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 28.08.2000

Quota 2/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Quota 1/4 proprietà di

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 5.05.1989

FRAZIONAMENTO n. 264285

Fg. 5 mapp. 87 di are 80.68

Visura storica del 25.11.2021 (All. 23)

Catasto Terreni

B) Comune di Piombino Dese (PD) **Fg. 5 Mapp. 429 are 53.06**

Visura storica del 25.11.2021

Situazione dell'immobile dal 30.09.1984

VARIAZIONE D'UFFICIO n. 300984

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 15.03.1985

Quota 1/1 proprietà di

Atto del 15.03.1985 Notaio Merone Rep. 22396

Situazione dell' immobile che ha originato il precedente dal 28.08.2000

Fg. 5 mapp. 109 di are 85.06

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 30.09.1984

Proprietà

LOTTO 4

Visura storica del 25.11.2021 (All. 31)

Catasto Terreni

C) Comune di Piombino Dese (PD) **Fg. 8 Mapp. 167 are 44.75**

Visura storica del 25.11.2021

Situazione dell'immobile dal 24.04.1987

FRAZIONAMENTO n. 936.1/1987 are 54.75

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 20.07.1990

Quota 1/1 proprietà di

Atto del 20.07.1990 Notaio Merone Rep. 52171

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dall'impianto meccanografico

Proprietà

Visura storica del 25.11.2021 (All. 30)

Catasto Terreni

C) Comune di Piombino Dese (PD) **Fg. 8 Mapp. 306 are 08.70**

Visura storica del 25.11.2021

Situazione dell'immobile dal 1.06.1981

FRAZIONAMENTO n. 75

Fg. 8 mapp. 201 di are 53.25



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 20.07.1990
Quota 1/1 proprietà di
Atto del 20.07.1990 Notaio Merone Rep. 52171

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 1.06.1981
Proprietà
Atto del 1.06.1981 Notaio Merone Rep. 15296
SITUAZIONE dall'impianto meccanografico

Catasto Terreni

**C) Comune di Piombino Dese (PD) Fg. 5 Mapp. 342 ERRATO (All. 32)
INTESTATO AD ALTRA DITTA**

Visura storica del 25.11.2021

Catasto Terreni

C) Comune di Piombino Dese (PD) **Fg. 8 Mapp. 342 CORRETTO (All. 33)**

Situazione dell'immobile dal 24.04.1987

FRAZIONAMENTO n. 936.1/1987

È stato variato il Fg. 8 mapp. 167 di are 54.75

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 20.07.1990
Quota 1/1 proprietà di
Atto del 20.07.1990 Notaio Merone Rep. 52171

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 24.04.1987
Proprietà

Concessioni Edilizie

LOTTO 1

Licenza Edilizia n. 129/74 Prot. n. 2763 del 25.07.1974 (All. 11) per l'ampliamento di un capannone artigianale sito nel Comune di Piombino Dese Fg. 5 mapp. n. 87 in via Borgo C concessa a seguito domanda di
L'AMPLIAMENTO NON E' MAI STATO REALIZZATO.

Licenza Edilizia n. 158/73 del 9.11.1973 prot. n. 4722 per la costruzione di una cabina elettrica (All. 8) realizzata in bimattoni di mq. 10,08 Comune di Piombino Dese Fg. 4 mapp. n. 87 in via Borgo C concessa a

LOTTO 3

Concessione Edilizia n. 95/031 del 4.04.1996 (All. 28) per Lottizzazione denominata
“ ” e successive proroghe di cui l'ultima del 3.05.2001 prot. 4661/2001.

In data 11.04.1996 è stato comunicato l'inizio lavori.

S.C.I.A. del 9 maggio 2018 Prot. n. 4863 (All. 27)
Domanda presentata da per completamento lavori per la realizzazione in
corso d'opera della “LOTTIZZAZIONE ” in via Piave frazione Torreselle



Su terreno censito al N.C.T. Fg. 5 mapp.li 601 e 602 di complessivi mq. 5.130 oltre al mapp. 87 di mq. 2.938 sul quale risulta edificato un fabbricato censito al N.C.E.U. Fg. 5 mapp. 87.

Agibilità

LOTTO 1

Certificato di Agibilità non reperibile.

LOTTO 3

Certificato di Collaudo non è mai stato effettuato.

Confini e ubicazione

Comune di Piombino Dese (PD) Via Piave

LOTTO 1

Confini del Lotto mapp. 755 C/3 (All. 1) :

A nord con mapp. 55, est con mapp. 601, a sud con mapp. 437 a ovest con mapp. 754.

Il mapp. 413, cabina elettrica privata, è situato all'interno del mapp. 755 E.U.

Confini del mapp. 754 a nord con mapp. 55, est con mapp. 755, a sud con mapp. 437 a ovest con mapp. 113.

LOTTO 2

Confini del mapp. 429 Terreno

A nord con mapp.li 54, a est con mapp. 113, sud con mapp. 732, a ovest con mapp.li 708 e 709.

LOTTO 3

Confini del mapp. 601 Terreno edificabile

A nord con mapp.li 87 – 322 – 55, a est con mapp.li 114, 419, 729, a sud con mapp. 602 e a ovest con 436 e e 755.

Confini del mapp. 602 Terreno edificabile

A nord est e ovest con mapp. 601, a sud con via Piave.

LOTTO 4

(cfr. Estratto di Mappa All. 2)

Confini del mapp. 167 Fg. 8 Terreno agricolo

A nord con mapp. 306 (stessa proprietà) a est con mapp. 199, a sud con mapp. 342 (stessa proprietà), a ovest con mapp. 51.

Confini del mapp. 306 Fg. 8 Terreno agricolo

A nord con mapp. 567 a est con mapp. 732, a sud con mapp. 167 (stessa proprietà), a ovest con mapp. 184.

Confini del mapp. 342 Fg. 8 Terreno agricolo NON PIGNORATO PER ERRORE

A nord con mapp. 167 (stessa proprietà) a est con mapp. 199, a sud con mapp. 713, a ovest con mapp.li 137 e 51.



Occupazione

LOTTO 1

Il capannone è occupato come deposito della ditta . proprietà degli esecutati, la striscia di terreno a confine è inglobata nel giardino e utilizzata da residente nella casa confinante mapp. 112.

NOTA : La cabina elettrica privata è un vano tecnico a servizio della ditta

proprietà degli esecutati.

LOTTO 2

Libero : si tratta di terreno a cortile/prato inglobato al giardino di

LOTTO 3

Libero : si tratta di terreno edificabile attualmente incolto.

LOTTO 4

Terreno agricolo coltivato dagli esecutati.

Indagine Urbanistica

COMUNE DI PIOMBINO DESE PROVINCIA DI PADOVA

Piano di Assetto del Territorio Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30.03.2011 e Deliberazione di G.P. n. 80 del 15.03.2012 entrato in vigore il 26.05.2012

LOTTO 2

L'area ricadente in Catasto Terreni

FOGLIO 5 MAPPALE 429

ha la seguente destinazione urbanistica :

ZONA A Centro Storico normata dall'Art. 29 delle N.T.O. (All. 21)

Potenzialità : L'area non è edificabile, è considerata come pertinenza dell'abitazione.



LOTTO 3

L'area ricadente in Catasto Terreni
FOGLIO 5 MAPPALE 601 e 602
ha la seguente destinazione urbanistica :

ZONA C1 Residenziale :

normata dall'Art. 31 delle N.T.O. (All. 4)
Repertorio Normativo Località Torreselle (All. 26)
P. di L. “ ” Intervento Diretto Artt. 31 -5
SUA – 07 in diretta attuazione del P.I.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 1;2 mc/mq
HM – Altezza max non maggiore di m. 8,50
Limiti di distanza disciplinati dall'Art. 20
Sm – Superficie minima di intervento per le nuove edificazioni mq. 500.

LOTTO 4

L'area ricadente in Catasto Terreni
FOGLIO 5 MAPPALE 167 – 306 – 342
ha la seguente destinazione urbanistica :

ZONA AGRICOLA EA di Tutela Ambientale.

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 107/2021 Prot. 15002/2021 (All. 3).

Caratteristiche Energetiche dell'edificio APE

APE non disponibile.
Edificio in CLASSE G

Trascrizioni e Iscrizioni

Ispezioni rinnovate il 24.01.2021 (All. 6)

1 – Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del 23.09.2019 Tribunale di Padova Rep.
6404/2019, iscritta il **26.12.2011** ai nn. 38089/6706
Capitale 97.801,70 Totale 137.801,70 euro
A carico

A favore
VOLKSBANK BANCA POPPLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. CF 00129730214
Colpisce i beni
Piombino Dese foglio 5
mapp.li 413 – 754 – 755 - 601 – 602 – 112 sub 5 – 112 sub 6 – 112 sub 1 – 113 – 436
– 732 sub 2 – 732 sub 1 - 429
Piombino Dese foglio 8
Mapp.li 167 – 306 – 342.



2 - Pignoramento 4.01.2021 Verbale di Pignoramento emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Padova Rep. 4219 del 2.12.2020 trascritto ai nn. 3/3 A carico

A favore
VOLKSBANK BANCA POPPLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. CF
00129730214 Colpisce i beni oggetto di esecuzione.

Valore commerciale



LOTTO 2

Per il valore base calcolato al mq. tenendo presente l'assenza di potenzialità edificatorie dell'area, si prendono in considerazione i valori medi dei terreni agricoli siti in località Torreselle, dati reperiti dalle agenzie immobiliari e operatori presenti nella zona.

In questo caso si tratta di un area di pertinenza della residenza mapp. 429, che viene utilizzata come cortile/giardino facente parte della stessa proprietà.

Valore pari a circa 5,00/7,00 euro/mq.

pertanto :

VALORE BASE : 6,00 euro/mq.

sup. catastale (mapp. 429 fg. 5) mq. 5.306 x 6,00 euro/mq. = 31.836,00

Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

RIDUZIONE PER FONDO INTERCLUSO

- 10 %

**RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA

- 15 %

Totale

- 25 %

**Si aggiunge la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

31.836,00 – 7.959,00 (25%) = 23.877,00 arrotondato a 24.000,00



VALORE COMMERCIALE FINALE DEL LOTTO 2 ALLA DATA ODIERNA**24.000,00 (ventiquattromila) euro****LOTTO 3**

Per il valore base calcolato al mq. si prendono in considerazione i valori medi dei terreni edificabili di Torreselle, a quanto riferito zona commercialmente non molto richiesta, dati reperiti dalle agenzie immobiliari e operatori presenti nella zona,

Si considera per la presente stima l'intervento diretto calcolando i mq catastali del fondo e l'indice fondiario pari a 1,2 mc/mq. e quanto indicato nell' Art. 31 delle NTO

Per comparazione sui valori di aree con analoghe caratteristiche, pari a circa 35,00 euro/mq. da urbanizzare

pertanto :

VALORE BASE : **35,00 euro/mq.**

sup. catastale (mapp. 601 e 602) mq. 6.130 x 35,00 euro/mq. = 214.550,00

Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

****RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA - 15 %**

****Si aggiunge la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.**

214.550,00 – 32.182,50 (15%) = 182.367,50 arrotondato a 182.400,00

VALORE COMMERCIALE FINALE DEL LOTTO 3 ALLA DATA ODIERNA**182.400,00 (centoottantaduemilaquattrocento) euro****LOTTO 4 VALUTAZIONE DI 3 MAPPALI****COMPRESO IL MAPP. 342 NON PIGNORATO**

Per il valore base calcolato al mq. si prendono in considerazione i valori medi dei terreni agricoli siti in località Torreselle, dati reperiti dalle agenzie immobiliari e operatori presenti nella zona,

Per comparazione sui valori di terreni stessa destinazione con analoghe caratteristiche, pari a circa 5,00/7,00 euro/mq.

pertanto :

VALORE BASE : **6,00 euro/mq.**

sup. catastale tot. (mapp.li 306 – 167 – 342 fg. 8)

mq. 6.345 x 6,00 euro/mq. = 38.070,00

Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

****RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA - 15 %**

****Si aggiunge la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.**



$38.070,00 - 5.710,50 (15\%) = 32.359,50$ arrotondato a 32.400,00

VALORE COMMERCIALE FINALE DEL LOTTO 4 (3 mappali)

ALLA DATA ODIERNA

32.400,00 (trentaduemilaquattrocento) euro

LOTTO 4 VALUTAZIONE DI SOLO 2 MAPPALI

CON L'ESCLUSIONE DEL MAPPALE ERRONEAMENTE PIGNORATO

Per comparazione sui valori di terreni stessa destinazione con analoghe caratteristiche, pari a circa 5,00/7,00 euro/mq.

pertanto :

VALORE BASE : **6,00 euro/mq.**

sup. catastale tot. (mapp.li 306 – 167 fg. 8)

$\text{mq. } 5.345,00 \times 6,00 \text{ euro/mq.} = 32.070,00$

Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

****RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA - 15 %**

****Si aggiunge la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.**

$32.070,00 - 4.810,50 (15\%) = 27.259,50$ arrotondato a 27.300,00

VALORE COMMERCIALE FINALE DEL LOTTO 4 (2 mappali)

ALLA DATA ODIERNA

27.300,00 (ventisettemilatrecento) euro

25 gennaio 2022

Arch. Maria Toninello

