

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicoli: **nr. 166/2023 e 268/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 20.06.2023 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva n. 166/2023. Successivamente, in data 06.11.2023, ha disposto la riunione della predetta procedura a quella iscritta al R.G. 268/2023.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 03.11.2023, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;



	• descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico 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:	
	a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;	
	b. 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;	
	c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo	
	in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di	
	contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali	
	rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul	
	godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del	
	titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923	
	c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in	
	uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, 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;	
	d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento,	
	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 di asservimento urbanistici, eventuali	
	limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter	



	rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di	
	assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa	
	trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla	
	attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere	
	storico-artistico;	
	e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura	
	condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a	
	favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o	
	che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le	
	risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in	
	caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare	
	riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;	
	per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non	
	pignorati o appartenenti a terzi;	
	f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della	
	dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del	
	certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;	
	g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali	
	con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e	
	se 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;	
	h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi	
	dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.	
	380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale	
	presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la	



	l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile	
	redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione	
	consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti	
	attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile,	
	anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione	
	urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi	
	l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella	
	determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle	
	vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni	
	che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad	
	acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo	
	procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:	
	- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad	
	accedere ai dati;	
	- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato	
	l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.	
	Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.	
	Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione	
	scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 05.12.2023 e quindi	
	entro il 05.11.2023.	
	Lo scrivente in data 03.11.2023 ha formulare un'istanza di proroga termini ove	
	chiedeva la disponibilità al G.E. di concedergli una proroga, per i giustificati motivi	
	lavorativi, di 60 giorni per il reperimento della documentazione presso i competenti	
	uffici e per la stesura della perizia.	
	L'istanza è stata accolta da G:E. in data 06.11.2023 fissando il termine per il	



deposito al 02.03.2024.

In data 26.02.2024 il CTU ha formulato una seconda istanza di proroga non avendo
a quella data ancora reperito tutta la documentazione presso i competenti uffici e,
pertanto, compiuto la stesura della perizia.

Il G.E. ha acconsentito, in data 29.02.2024, anche a tale istanza fissando il termine per il deposito 30 giorni prima dell'udienza del 15.05.2024 e quindi entro il 15.04.2024.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

relativamente alle seguenti proprietà:

Comune di Borgoricco (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 7, Cat. A/7, CL. 1, vani 8, Via Olmo n.8 P.T, Sup.

Cat. 228 mq, totale escluse aree scoperte 191 mq, R.C. €.826,33;

2. N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 9, Cat. D/10, Via Olmo n.8 P.T., R.C. €5.500,00;

Ditta:

proprietario per la quota di $1/2$ relativamente alle unità

immobiliari n. 3-4-5-6-7-8 -9 e di 1/1 relativamente all'unità immobiliare 10;

proprietaria per la quota di $1/2$ relativamente alle unità



	immobiliari n. 3-4-5-6-7-8-9;	
	3. N.C.E.U.: (ex Sez. A) fg. 5 mapp. 1003 sub 1, Cat. F/1, Area Urbana;	
	4. N.C.E.U.: (ex Sez. A) fg. 5 mapp. 1003 sub 2, Cat. D/10, Via Lusore P.T., R.C.	
	€4.600,00;	
	5. N.C.E.U.: (ex Sez. A) fg. 5 mapp. 1003 sub 3, Cat. D/10, Via Lusore P.T., R.C.	
	€180,00;	
	6. N.C.E.U.: (ex Sez. A) fg. 5 mapp. 1003 sub 5-4, Cat. D/10, Via Lusore P.T., R.C.	
	€3.800,00;	
	7. N.C.T.: fg. 5 mapp. 1003 EU Sup. mq 4091;	
	8. N.C.T.: fg. 5 mapp. 1025 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 5412, R.Dom. €.	
	35,41 R.Agr. € 25,16;	
	9. N.C.T.: fg. 5 mapp. 228 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 11055, R.Dom. €.	
	72,34 R.Agr. € 51,38;	
	10. N.C.T.: fg. 5 mapp. 140 Seminativo, Cl 1 sup. mq 4456, R.Dom. € 41,65 R.Agr.	
	€ 27,62	
	Dati derivanti da:	
	<u>Per N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 7:</u>	
	– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;	
	– Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/07/2015 in atti dal	
	02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 39/2015);	
	– Variazione del 26/10/2012 Pratica n. PD0283279 in atti dal 26/10/2012	
	INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 69084.1/2012);	
	– Variazione nel classamento del 19/03/2012 Pratica n. PD0076868 in atti dal	
	19/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10920.1/2012)	
	– Variazione del 18/03/2011 Pratica n. PD0133967 in atti dal 18/03/2011	



	FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n.66670.1/2011).	
	<u>Per N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 9:</u>	
	– Variazione toponomastica del 17/07/2019 Pratica n. PD0183089 in atti dal	
	17/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.	
	128974.1/2019);	
	– Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/07/2015 in atti dal	
	02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 39/2015);	
	– Variazione nel classamento del 28/01/2013 Pratica n. PD0020225 in atti dal	
	28/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8626.1/2013);	
	– Ampliamento del 29/03/2012 Pratica n. PD0086153 in atti dal 29/03/2012	
	AMPLIAMENTO (n. 12156.1/2012);	
	– Fusione del 29/06/2011 Pratica n. PD0238586 in atti dal 29/06/2011 FUSIONE	
	(n. 84012.1/2011).	
	<u>N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 1:</u>	
	– Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/07/2015 in atti dal	
	02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 35/2015);	
	– Costituzione del 14/07/2006 Pratica n. PD0152139 in atti dal 14/07/2006	
	COSTITUZIONE (n. 3512.1/2006).	
	<u>N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 2:</u>	
	– Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/07/2015 in atti dal	
	02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 38/2015);	
	– Variazione nel classamento del 29/05/2007 Pratica n.PD0219568 in atti dal	
	29/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17530.1/2007);	
	– Costituzione del 14/07/2006 Pratica n. PD0152139 in atti dal 14/07/2006	
	COSTITUZIONE (n. 3512.1/2006).	



	<u>N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 3:</u>	
	– Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/07/2015 in atti dal	
	02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 38/2015);	
	– Variazione nel classamento del 29/05/2007 Pratica n.PD0219568 in atti dal	
	29/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17530.1/2007);	
	– Costituzione del 14/07/2006 Pratica n. PD0152139 in atti dal 14/07/2006	
	COSTITUZIONE (n. 3512.1/2006).	
	<u>N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 4-5:</u>	
	– Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/07/2015 in atti dal	
	02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 38/2015);	
	– Variazione nel classamento del 29/05/2007 Pratica n.PD0219568 in atti dal	
	29/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17530.1/2007);	
	– Costituzione del 14/07/2006 Pratica n. PD0152139 in atti dal 14/07/2006	
	COSTITUZIONE (n. 3512.1/2006).	
	<u>N.C.T.: fg. 5 mapp. 1003:</u>	
	– Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n. PD0133879 in atti dal 21/06/2006 (n.	
	133879.1/2006);	
	– Variazione geometrica del 17/10/1995 in atti dal 17/10/1995 (n. 20453.1/1995);	
	– Impianto meccanografico del 20/03/1972.	
	<u>N.C.T.: fg. 5 mapp. 1025:</u>	
	– Tipo Mappale del 05/11/2007 Pratica n. PD0382987 in atti dal 05/11/2007 (n.	
	382987.1/2007);	
	– Variazione geometrica del 17/10/1995 in atti dal 17/10/1995(n. 20453.1/1995);	
	– Impianto meccanografico del 20/03/1972.	
	<u>N.C.T.: fg. 5 mapp. 228:</u>	



	– Atto del 31/01/2005 Pubblico ufficiale MERONE GIORGIO Sede	
	CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 142668 - COMPRAVENDITA Nota	
	presentata con Modello Unico n. 2899.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal	
	07/02/2005;	
	– Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 22/05/1990 - Voltura n.	
	3936.2/1991 in atti dal 04/05/1996;	
	– Testamento olografo del 27/09/1975 Pubblico ufficiale Franco Sede PADOVA	
	(PD) Repertorio n. 55039 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione Volume 12 n.	
	345 registrato in data 06/03/1975 - Voltura n. 240 in atti dal 02/12/1978;	
	– Impianto meccanografico del 20/03/1972.	
	<u>N.C.T.: fg. 5 mapp. 140</u>	
	– Variazione del 08/10/2003 Pratica n. 37329 in atti dal 08/10/2003	
	(n.27108.1/2003);	
	– Tipo mappale del 04/05/1989 in atti dal 11/10/1995 TM.116390.7692.85 (n.	
	10478.1/1995);	
	– Revisione di elementi censuari del 24/05/1990 in atti dal 10/10/1995 MOD.26	
	19334.90 (n. 19334.1/1990);	
	– Atto del 09/11/1979 Pubblico ufficiale MERONE Sede CAMPOSAMPIERO	
	(PD) Repertorio n. 12710 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 12752	
	registrato in data 23/11/1979 - Voltura n.96 in atti dal 30/07/1982;	
	– Atto del 11/01/1974 Pubblico ufficiale MERONE Sede CAMPOSAMPIERO	
	(PD) Repertorio n. 2504 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1146	
	registrato in data 24/01/1974 - Voltura n. 61 in atti dal 02/12/1978;	
	– Impianto meccanografico del 20/03/1972.	
	<u>Gli immobili al Fg 5 mapp. 323 sub 7 e 9 pervennero al Signor</u>	



STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 32917 R.G. 23439 R.P. del 08.09.2023

a favore

diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali 1 e 2,

contro

proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1 e di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2;

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data

27.07.2023 rep. n. 4480 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Padova (PD) in data 08.09.2023 ai nn. 32917 R.G. e 23439 R.P., con il quale

vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Borgoricco (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

IMM. 1. N.C.E.U.: Sez. A fg. 5 mapp. 1003 sub 1, Cat. F/1, Area Urbana;

IMM. 2. N.C.E.U.: Sez. A fg. 5 mapp. 1003 sub 2, Cat. D/10, Via Lusore P.T.;

IMM. 3. N.C.E.U.: Sez. A fg. 5 mapp. 1003 sub 3, Cat. D/10, Via Lusore P.T.;



	IMM. 4. N.C.E.U.: Sez. A fg. 5 mapp. 1003 sub 4, Cat. D/10, Via Lusore P.T.;	
	IMM. 5. N.C.E.U.: Sez. A fg. 5 mapp. 1003 sub 5, Cat. D/10, Via Lusore P.T.;	
	IMM. 6. N.C.T.: fg. 5 mapp. 1003 EU Sup. mq 4091;	
	IMM. 7. N.C.T.: fg. 5 mapp. 1025 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 5412;	
	IMM. 8. N.C.T.: fg. 5 mapp. 228 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 11055;	
	UNITA' NEGOZIALE 2	
	IMM. 1. N.C.T.: fg. 5 mapp. 140 Seminativo, Cl 1 sup. mq 4456.	
	nn. 20255 R.G. 14347 R.P. del 05.06.2023	
	a favore	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali 1,	
	contro	
	proprietario per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1;	
	Titolo:	
	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da	
	Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data	
	21.04.2023 rep. n. 309/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Padova (PD) in data 05.06.2023 ai nn. 20255 R.G. e 14347 R.P., con	
	il quale vengono colpiti i seguenti beni:	
	Comune di Borgoricco (PD)	
	UNITA' NEGOZIALE 1	
	1. N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 7, Cat. A/7, vani 8, Via Olmo n.8 P.T.;	



	2. N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 9, Cat. D/10, Via Olmo n.8 P.T..	
	nn. 35361 R.G. 18609 R.P. del 29.06.2007	
	a favore	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,	
	contro	
	proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità	
	negoziale 1;	
	, proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità	
	negoziale 1;	
	Titolo:	
	Atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione avanti notaio Sergio Cardarelli	
	di Camposampiero (PD) Cod. Fisc. CRDSRG37H02F839P in data 20.06.2007 Rep.	
	81096/20867, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova	
	(PD) in data 29.06.2007 ai nn. 35361/18609 con il quale vengono colpiti i seguenti	
	immobili:	
	N.C.T.: fg. 5 mapp. 141 fabbricato in corso di costruzione.	
	N.B. il frazionamento di tale mappale ha generato il mapp. 1025 ed il mapp. 1026	
	ove è stata costruita la casa con tale vincolo di destinazione (vedasi note dell'atto).	
	nn. 4878 R.G. 2899 R.P. del 04.02.2005	
	a favore	
	proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità	



	negoziale 1 in regime di separazione dei beni;	
	Cod. Fisc.	
	proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità	
	negoziale 1 in regime di separazione dei beni;	
	contro	
	Cod. Fisc:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente	
	all'unità negoziale 1 in regime di bene personale;	
	Cod. Fisc:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente	
	all'unità negoziale 1 in regime di bene personale;	
	Cod. Fisc:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente	
	all'unità negoziale 1 in regime di bene personale;	
	Cod. Fisc:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente	
	all'unità negoziale 1 in regime di bene personale;	
	Titolo:	
	atto di compravendita del 31/01/2005 avanti al notaio Giorgio Merone, di	
	Camposampiero (PD), Rep. N. 142668/36374, trascritto a Padova in data 04/02/2005 ai	
	numeri 4878/2899, con cui viene trasferito il seguente immobile:	
	N.C.T.: fg. 5 mapp. 228 Consistenza 11055 mq.	
	nn. 28859 R.G. 19724 R.P. del 20.11.1987	
	a favore	



	proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità	
	negoziale 1 in regime di separazione dei beni;	
	proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità	
	negoziale 1 in regime di separazione dei beni;	
	contro	
	Titolo:	
	atto di compravendita del 02.11.1987 avanti Notaio Giorgio Merone di	
	Camposampiero, Rep. 34101, trascritto a Padova in data 20.11.1987 ai numeri	
	28859/19724, con cui viene trasferito il seguente immobile:	
	N.C.T.: fg. 5 mapp. 141 Consistenza 10983 mq.	
	nn. 154 R.G. 126 R.P. del 05.01.1983	
	a favore	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,	
	contro	
	Titolo:	
	Atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione avanti notaio Guido	
	Martellozzo di Padova (PD) in data 23.12.1982 Rep. 3051., Trascritto presso la	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 05.01.1983 ai nn.	



	154/126 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:	
	N.C.T.: fg. 5 mapp. 323.	
	Con tale atto il sig. si obbliga a destinare a vincolo decennale d'uso gli	
	annessi rustici da costruire in comune di Borgoricco al fg 5 mapp. 323.	
	nn. 20296 R.G. 15577 R.P. del 23.11.1979	
	a favore e contro	
	Titolo:	
	atto tra vivi, permuta immobiliare avanti notaio Giorgio Merone di Camposampiero	
	in data 09.11.1979 Rep. 12710, trascritto a Padova in data 23.11.1979 ai NN.	
	20296/15577 che colpisce i seguenti immobili:	
	il Sig. ha ceduto al Sig. la quota di 1/2 del terreno al	
	N.C.T.: fg. 5 mapp. 140-323 di mq 10686 con fabbricato rurale ed adiacenze	
	<u>(omissis)</u>	
	nn. 2159 R.G. 1948 R.P. del 24.01.1974	
	a favore	
	contro	
	Titolo:	
	atto di compravendita immobiliare avanti notaio Giorgio Merone di	
	Camposampiero in data 11.01.1974 Rep. 2504, trascritto a Padova in data	



	24.01.1974 ai NN. 2159/1948 che colpisce i seguenti immobili:	
	N.C.T.: fg. 5 mapp. 140 di mq 4960	
	N.C.T.: fg. 5 mapp 323 di <u>mq 5726</u>	
	Totale mq 10686	
	Iscrizioni:	
	nn. 46885 R.G. 9316 R.P. del 16.11.2022	
	a favore:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità negoziali 1,	
	contro	
	proprietario per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1;	
	Titolo:	
	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo avanti Tribunale di Padova, Cod.	
	Fisc. 80024820286, del 02.03.2021 Rep. 108/2021, per un capitale di €. 4.446,19 ed	
	un totale €. 10.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di	
	Padova (PD) in data 16.11.2022 ai nn. 46885/9316 con il quale vengono colpiti i	
	seguenti immobili:	
	1. N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 7, Cat. A/7, vani 8, Via Olmo n.8 P.T.;	
	2. N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 9, Cat. D/10, Via Olmo n.8 P.T.;	
	nn. 8729 R.G. 1828 R.P. del 14.03.2022	
	a favore:	



	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità	
	negoziali 1,	
	contro	
	proprietario per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1;	
	Titolo:	
	Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di	
	addebito esecutivo avanti Agenzie delle Entrate Riscossione, Cod. Fisc.	
	13756881002, del 11.03.2022 Rep. 3897/7722, per un capitale di €. 72.251,61 ed un	
	totale €. 144.503,22 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di	
	Padova (PD) in data 14.03.2022 ai nn. 8729/1828 con il quale vengono colpiti i	
	seguenti immobili:	
	1. N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 7, Cat. A/7, vani 8, Via Olmo n.8 P.T.;	
	nn. 203 R.G. 40 R.P. del 07.01.2014	
	a favore:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità	
	negoziali 1	
	Contro	
	proprietario per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1;	
	in qualità di terzo datore di ipoteca	



	in qualità debitore non datore di ipoteca	
	Titolo:	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti	
	Notaio Roberta Cardarelli di Camposampiero (PD), Cod. Fisc.	
	CRDRRT64A43G337H, del 27.12.2013 Rep. 13004/7882, per un capitale di €.	
	100.000,00 ed un totale €. 150.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Padova (PD) in data 07.01.2014 ai nn. 203/40 con la quale vengono	
	colpiti i seguenti immobili:	
	N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 7, Cat. A/7, vani 8, Via Olmo n.8 P.T,;	
	nn. 29638 R.G. 6082 R.P. del 28.07.2011	
	a favore:	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	
	relativamente all'unità negoziale 1	
	Contro	
	proprietario per la quota di 1/1 relativamente all'unità	
	negoziale 1;	
	in qualità di terzo datore di ipoteca	
	in qualità debitore non datore di ipoteca	
	Titolo:	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento avanti	



	Notaio Roberta Cardarelli di Camposampiero (PD), Cod. Fisc.	
	CRDRRT64A43G337H, del 21.07.2011 Rep. 9885/5974, per un capitale di €.	
	280.000,00 ed un totale €. 420.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Padova (PD) in data 28.01.2011 ai nn. 29638/6082 con la quale	
	vengono colpiti i seguenti immobili:	
	N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 8, Cat. D10, vani 8, Via Olmo n.8 P.T.;	
	N.B.: Tale immobile fu poi riaccatastato per ampliamento nel Sub 9	
	nn. 27157 R.G. 5563 R.P. del 12.07.2011	
	a favore	
	diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali;	
	contro	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente	
	all'unità negoziale 1 e 2 e di 1/1 relativamente all'unità negoziale 3;	
	in qualità di terzo datore di ipoteca	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente	
	all'unità negoziale 1 e 2;	
	in qualità di terzo datore di ipoteca	
	in qualità debitore non datore di ipoteca	
	Titolo:	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti	



	all'unità negoziale 1 e di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2;	
	in qualità di terzo datore di ipoteca	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente	
	all'unità negoziale n.1;	
	in qualità di terzo datore di ipoteca	
	in qualità debitore non datore di ipoteca	
	Titolo:	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti	
	Notaio Sergio Cardarelli di Camposampiero (PD), Cod. Fisc.	
	CRDSRG37H02F839P, del 06.08.2009 Rep. 85325/23901, per un capitale di €.	
	450.000,00 ed un totale €. 900.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Padova (PD) in data 07.08.2009 ai nn. 31648/7317 con la quale	
	vengono colpiti i seguenti immobili:	
	Comune di Borgoricco (PD)	
	UNITA' NEGOZIALE 1	
	IMM. 3. N.C.T.: fg. 5 mapp. 1025 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 5412;	
	IMM. 4. N.C.T.: fg. 5 mapp. 228 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 11055;	
	UNITA' NEGOZIALE 2	
	IMM. 3. N.C.T.: fg. 5 mapp. 140 Seminativo, Cl 1 sup. mq 4456.	
	SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 22)	
	Sulla base:	
	• degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e la normativa regolamentare ad	



	essi relativa;	
	del Decreto del Presidente della Provincia n.41 del 12 aprile 2016. Piano di asserro del Territorio – P.A.T. Comune di Borgoricco (PD) – Ratifica ai sensi dell’art.15, comma 6, L.R. n.11/2004” pubblicato nel B.U.R. del Veneto n.39 del 29 aprile 2016;	
	della deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 15/11/2017 con la quale è stata adottata la variante parziale n. 1 al Piano degli Interventi e successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 04/07/2018;	
	della deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 06/03/2019 con la quale è stata adottata la variante n. 2 al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 e successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 15/05/2019;	
	della deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29/06/2020 con la quale è stata approvata la variante al piano di assetto del territorio ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017 adeguamento alle disposizioni della L.R. 06/06/2017 n. 14 e D.G.R. 668 del 15/05/2018, adottata con delibera di consiglio comunale n. 57/2019;	
	della deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28/09/2020 con la quale è stato approvato il regolamento edilizio comunale (REC),	
	della delibera di Consiglio comunale n. 39 del 28/09/2020 con la quale è stata adottata la variante normativa al Piano degli Interventi vigente di adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale (REC) successivamente approvata con delibera n. 32 del 31/05/2021;	
	della deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 16/10/2021 con la quale è	



	stata adottata la variante n. 3 al PI – variante verde ai sensi dell’art. 7 della L.R.	
	n. 4/2015, e successivamente approvata con deliberazione di Consiglio	
	Comunale n. 62 del 27/12/2021;	
	• della deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 26/11/2021 con la quale è	
	stata adottata la variante n. 4 al PI e successivamente approvata con	
	deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30/04/2022;	
	il Comune dei Borgoricco certifica che le aree censite in questo comune, alla data	
	del 27/02/2024, sono così destinate dal Piano Regolatore Comunale:	
	- Foglio 5, Mappale 1003 - 1025 - 140 – 323, Identificativo: D4-7, Destinazione	
	Urbanistica: Zona produttiva e commerciale di completamento	
	dell'Agroindustria;	
	- Foglio 5, Mappale 1025 – 228; Destinazione Urbanistica Area per la	
	circolazione;	
	- Foglio 5, Mappale 228, Identificativo: E3-62, Destinazione Urbanistica: Zona	
	agricola ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione	
	sottozona E2	
	- Foglio 5, Mappale 228, Identificativo: E2-52, Destinazione Urbanistica: Zona	
	agricola di produzione	
	e che gli interventi urbanistici nella suddetta area devono rispettare le prescrizioni	
	delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente, dettanti la principale	
	disciplina della Zona, e tutte le disposizioni delle Leggi Statali, Regionali e dei	
	Regolamenti in vigore, in particolare - in presenza di zone E (agricole) - della ex	
	L.R. n. 24 del 5 marzo 1985.	
	DESCRIZIONE DEI LUOGHI	
	Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate lungo via	
		26/48

	Olmo al civico n.8, e lungo la laterale, via Lusore.	
	Via Olmo confluisce poi nella SP 10 (via Desman) strada di ampio scorrimenti che	
	collega. in linea pressoché retta. i comuni di Piazzola sul Brenta - Campo San	
	Martino - Marsango - Arsego - San Giorgio delle Pertiche - Borgoricco e si innesta	
	sulla S.P. 33 (VE) presso Sant'Eufemia.	
	Gli immobili fanno parte di un comprensorio produttivo agricolo denominato	
	“ ” ubicata nella zona agricola del comune di	
	Borgoricco, a sud del comune e a circa 2.5 km dalla sede Comunale.	
	DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 25)	
	Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:	
	N.C.T.: foglio 5, mappale 140,	
	Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.5 mapp. 140)	
	Nord mappali 1215, 110;	
	Est mappale 323;	
	Sud mappale 323;	
	Ovest mappale 139.	
	N.C.T.: foglio 5, mappale 323,	
	Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.5 mapp. 323)	
	Nord mappale 1215;	
	Est mappale 1003;	
	Sud mappale 774;	
	Ovest mappale 139.	
	N.C.T.: foglio 5, mappale 1003,	
	Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.5 mapp. 1003)	
	Nord mappali 1215, 121;	



	una camera singola ed infine ad una doppia. Verso l'estremo nord del corridoio si	
	penetra in un ampio locale, ad uso sgombero, con l'adiacente lavanderia, ad est,	
	mentre verso l'estremo sud è presente l'uscita secondaria nel giardino.	
	Il fabbricato ha una struttura in muratura portante con solai in latero-cemento. Il	
	tetto è a falde in tegole, con grondaie e pluviali in rame. Le murature perimetrali	
	presentano un rivestimento in intonaco a civile privo di tinteggiatura. I bancali	
	delle finestre sono in travertino, mentre i contorni delle finestre e porte finestre	
	sono in intonaco. I serramenti esterni, in legno douglas con vetrocamera	
	minimale, sono muniti di oscuri alla veneta in legno massello. Il pavimento dei	
	marciapiedi esterni è in quadrotti di ghiaino lavato. La recinzione presenta una	
	muretta in blocchi di cls intonacati, sormontata da stanti in acciaio.	
	Sono presenti due accessi carrai ed un ingresso pedonale sempre in acciaio.	
	Il giardino si presenta curato e piantumato.	
	I serramenti interni sono in noce con portone di ingresso non blindato. I	
	pavimenti sono in ceramica e legno con battiscopa in pari essenza. I rivestimenti	
	sono in intonaco a civile e tinta, ceramica nel bagno, in lavanderia e sopra i	
	mobili della cucina sotto i pensili. Il bagno finestrato è così composto: n. 2	
	lavandini, wc, bidè e vasca; la lavanderia presenta un wc, la lavella ed una	
	doccia. In tale locale risiede la centrale termica. L'impianto elettrico non appare	
	a norma L46/90; è presente un citofono. L'impianto di riscaldamento è a gasolio,	
	con elementi radianti sia in acciaio che in ghisa. È presente un impianto di	
	climatizzazione con uno split.	
	Esternamente verso nord è stato rilevato un edificio a garage totalmente abusivo	
	e non presente neppure nelle piante catastali. Il CTU non terrà conto di tale	
	edificio nella sua stima.	
		29/48



	• una serie di 4 edifici rurali (fg. 5 mapp. 323 sub9) censiti catastalmente in D10	
	“fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura” ed indicati nella	
	planimetria catastale (allegato 1) come edifici C – B - E ed F per maggior	
	chiarezza.	
	La loro funzione è legata all’attività coltiva portata avanti dagli esecutati e dalla	
	Società , conduttrice di un contratto di fondo rustico,	
	ovvero coltivazione di funghi in serra.	
	<u>Fabbricato F</u>	
	È suddiviso in 4 comparti: da sud verso nord troviamo un magazzino alla cui	
	sinistra internamente si apre un locale uffici con accesso indipendente	
	all’esterno. Tale locale uffici presenta verso nord un wc interno ed uno blocco	
	servizi affiancato ad est che ingresso dal magazzino. Il servizio dell’ufficio non	
	ha corrispondenza con quanto licenziato in quanto è stato eliminato l’antibagno	
	mediante demolizione di un tramezzo.	
	Sulla facciata a sud est trova luogo il locale centrale termica. Prospiciente la	
	facciata est, a ridosso del magazzino, trovano luogo due superfettazioni, il primo	
	da sud con funzione di ripostiglio, mentre quello più a nord, di recente	
	edificazione, con funzione di locale servizi igienici, con antibagno e bagno.	
	Proseguendo verso nord ulteriori tre ampi magazzini, con destinazione fungaia,	
	completano l’edificio.	
	Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura con sovrastanti	
	capriate in acciaio e doppia orditura di pannelli e lastre ondulate in fibrocemento	
	poste le seconde in falda e le prime come controsoffitto. L’isolamento è	
	probabilmente in lana di roccia. Il rivestimento esterno è in intonaco al grezzo.	
	L’edificio presenta la pavimentazione sul fronte principale (sud) in cemento	



	mentre altrove vi è ghiaia.	
	I serramenti esterni sono in acciaio con vetro singolo non antisfondamento. I	
	serramenti interni sono in alluminio e, nell'ufficio, sono del tipo a scorrere.	
	I pavimenti sono generalmente di tipo industriale, in cemento trattato al quarzo,	
	mentre nell'ufficio e nei bagni (interni ed esterni) vi è gres. In ufficio vi è	
	battiscopa di tipo tecnico, con rivestimenti in intonaco e tinta e ceramica nel	
	bagno. Lo stesso tipo di rivestimento contraddistingue i bagni esterni.	
	I tre bagni sono così composti:	
	Bagno interno all'ufficio con lavandino e wc;	
	Bagno interno al magazzino a sud con lavella e turca;	
	Bagno esterno ad est con antibagno, lavella, turca e doccia.	
	L'impianto elettrico risulta a norma L 46/90.	
	L'impianto di riscaldamento posto nella C.T. esterna è a gasolio. Nelle stanze di	
	coltivazione dei funghi vi sono sistemi di trattamento aria ed umidità con	
	condotte a manichetta.	
	In ufficio sono presenti mobiletti mentre vi sono elementi a colonna in ghisa nel	
	bagno esterno, entrambi gestiti da boiler posto in C.T.. Nell'ufficio vi è anche un	
	condizionatore a split in pompa di calore.	
	<u>Fabbricato C</u>	
	Presenta una struttura ad un livello in muratura con tetto piano in acciaio o c.a.	
	con sovrastante copertura in fibrocemento. I portoni sono in acciaio o acciaio e	
	lana di vetro. Le destinazioni presenti sono a deposito e centrali termiche.	
	<u>Fabbricato B</u>	
	Presenta una struttura verticale in pareti di c.a. e copertura in capriate di acciaio e	
	pannelli sandwich con fondo in vetroresina.	



	A nord, a fianco dell'ingresso centrale del locale “insacchettamento e semina del	
	composto” trovano luogo due distinti locali trattamento aria che proseguono,	
	verso sud, con due distinti e lunghi tunnel di sterilizzazione paglia, con	
	ventilazione a pavimento e riscaldamento a vapore.	
	Sul fronte ovest si rileva la presenza di un locale tecnico non concessionato.	
	<u>Fabbricato E</u>	
	Presenta una struttura in calcestruzzo con pareti in blocchi di cemento e capriate	
	in acciaio. Ha funzioni di deposito. Verso sud si erge una piccola edificazione a	
	destinazione legnaia.	
	Tra i fabbricati C – B ed E è posta una copertura con struttura sia verticale che	
	inclinata in acciaio con rivestimento di falda in pannelli sandwich, in lamiera	
	grecata tipo Metecno.	
	• Un edificio rurale (fg. 5 mapp. 1003 sub. 2-4) <u>Fabbricato G</u>	
	Trattasi di un fabbricato rurale di tipo produttivo con dimensione prevalente in	
	lunghezza. È così distribuito da sud verso nord: un ampio locale a magazzino per	
	prodotti agricoli, suddiviso abusivamente in due zone, con all'interno della prima	
	zona due celle frigorifere. Lungo il lato nord ovest è ubicata la centrale termica	
	con erroneo accesso dall'interno del magazzino. Proseguendo verso nord si	
	aprono, sul lato est, 12 camere di incubazione.	
	Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante rivestita di intonaco non	
	rifinito con pittura ed una copertura con capriate e tegoli in c.a.p.. Le grondaie ed	
	i pluviali sono in alluminio preverniciato. Perimetralmente all'edificio vi sono	
	pavimentazioni di vario tipo: in cemento e asfalto, sul lato destro, in ghiaio sul	
	lato sinistro. I numerosi portoni che chiudono le 12 camere sono in pannelli	
	sandwich. I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato e vetro retinato	



	antifondamento; quelli interni sono in alluminio. I pavimenti sono di tipo industriale in c.a. trattati ad elicottero. L'impianto elettrico risulta a norma L 46/90. Il riscaldamento è ad acqua con caldaia a gasolio. La C.T., presente all'interno dell'edificio, gestisce l'intero immobile e le serre antistanti che gravitano sul mapp. 1025 e 228.	
	• Le serre	
	Sul mappale 140 sono state edificate 10 serre a struttura ad arco in acciaio e copertura e pareti verticali di testata in onduline di vetroresina, coibentate con materassino in lana di vetro e telo in pvc esterno. Il riscaldamento avviene a vapore d'acqua.	
	Sul mappale 1025 sono state edificate 4 serre ed altre 6 sul mappale 228 con struttura ad arco in acciaio rinforzato posta su cordolo in c.a. rialzato e sovrastante muretto sandwich di 50 cm. La copertura è in telo in pvc doppio coibentato in lana di vetro doppia da 5+5 cm. Il riscaldamento avviene a vapore d'acqua.	
	• Una serie di terreni seminativi : N.C.T. fg. 5 mappali 140, 1003,1025 228	
	I sopra citati terreni affacciano sul via Olmo e via Lusore e sono per lo più coperti da edifici di tipo rurale o dalle sopra citate serre. L'unico terreno che presenta ampia porzione a seminativo è il mapp, 228 nella sua trequarti verso sud. Sono ubicati in una zona pianeggiante caratterizzata da una buona esposizione. Non presentano coltivazioni ma opifici rurali e l'unico libero (228) è lasciato a verde; sono parzialmente recintati.	
	Si accede a tali mappali tramite un cancello carraio per il mapp 140, e tramite un accesso libero da via Lusore per il mapp, 1025.	
	REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷21)	



Sono stati reperiti presso gli uffici tecnici del Comune di Borgoricco i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n.93/1973 Prot. 3125, presentata da _____ per costruzione di fabbricato produttivo con abitazione, rilasciato in data 20.10.1973;
- Concessione edilizia 27/82, presentata da _____ in data 27.10.1980 prot. n. 4726, per costruzione annessi rustici per funghicoltura, rilasciata in data 24.02.1983;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 644, presentata da _____ in data 30.07.1986 prot. N.5233, per opere in abuso su immobile al fg 5 mapp. 323 via Olmo 8, rilasciata in data 02.09.1991;
- Concessione edilizia 206/90-260/90, presentata da _____ in data 23.10.1990 prot. n. 6272, per ampliamento di un fabbricato per funghicoltura, rilasciata in data 04.03.1991;
- Pratica edilizia 137/91, presentata da _____ in data 04.05.1991 Prot. 2788, per autorizzazione alla variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 206/90 del 04.03.1991, rilasciata in data 12.11.1991;
- Concessione n. 11/92 presentata a nome di _____ in data 13.12.1991 Prot. 7814 per lavori in variante n. 2 alla C.E. 260/90 con parziale ampliamento e variazione di ubicazione, rilasciata in data 12.09.1992;
- D.I.A. in data 02.11.1995 presentata a nome di _____ per completamento opere interne per ricavare cella frigorifera e C.T.;
- Agibilità n. 206/90 relativa alla C.E. 206/90 e alle varianti n.137/91, 11/92, 160/94 (DIA 02.11.1995) rilasciata in data 02.09.1995;
- Concessione edilizia 127/95, a nome di _____ in data 31.07.1995



	Prot. 6542, per nuova costruzione edilizia per completamento opere in variante	
	alla C.E. 11/92 del 12.09.1992, rilasciata in data 13.04.1996.	
	<u>Lettera di decadimento delle pratiche edilizie n.11/92 e 127/95 per trascorsi</u>	
	<u>termini di ultimazione dei lavori (lettera del 07.03.2006);</u>	
	• Concessione edilizia n. 15/97, a nome di in data 10.02.1997	
	Prot. 1156, per ampliamento fabbricato esistente uso agro industriale (a) e	
	demolizione lieve porzione del fabbricato (b) ad uso deposito paglia, rilasciata	
	in data 18.07.1997.	
	<u>Successivo decadimento della pratica per trascorsi termini di ultimazione dei</u>	
	<u>lavori (lettera del 28.04.2009);</u>	
	• Concessione edilizia n.120/96, a nome di in data 04.07.1996	
	Prot. 5451/96, per ristrutturazione di fabbricato ad uso fungaia con modifiche	
	interne e ricavo di locali ad uso uffici, rilasciata in data 21.04.1997;	
	• Permesso di costruzione n. 146/03, a nome di	
	in qualità di proprietari e in qualità di fittavolo, per	
	ampliamento di un fabbricato ad uso funghicoltura Prot. 12546/03 rilasciato in	
	data 30.09.2004;	
	• Permesso di costruzione n. 36/09, a nome di in qualità di	
	proprietario e Società in qualità di affittuario, per	
	progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso funghicoltura Prot. 2495	
	rilasciato in data 25.06.2009. Attestato di agibilità parziale a nome di Società	
	. relativa a 2 locali di sterilizzazione rilasciato in data	
	10.01.2011;	
	• Attestato di conformità in sanatoria n. 154/10, a nome di	
	in data 06.12.2010 Prot. 14658, per difformità dal permesso di	



	costruire n. 120/96, rilasciato in data 02.08.2011;	
	• Permesso di costruzione n. 155/10, a nome di	
	in data 29.10.2010 Prot. 13089, per nuovo permesso di costruire e impianto	
	fotovoltaico, rilasciato in data 24.03.2011. <u>LAVORI NON ESEGUITI</u>	
	• Permesso di costruire n. 29/13, a nome di	
	data 13.02.2013 Prot. 2056, per variante al permesso di costruire n. 155/10 del	
	24.03.2011, rilasciato in data 22.05.2013. <u>LAVORI NON ESEGUITI</u>	
	ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE	
	Relativamente al mapp. 323 sub 9 sono state rilevate alcune difformità dell'esistente	
	rispetto al concessionato.	
	Esse consistono:	
	• nella non avvenuta demolizione del piccolo edificio a est del fabbricato F adibito a	
	ripostiglio;	
	• nella non avvenuta costruzione di un'appendice, sempre ad est del edificio rurale F,	
	con funzioni di spogliatoio e servizi come da PE 155/10 e variante 29/13;	
	• nella demolizione del tramezzo a definizione del locale antibagno presso l'ufficio	
	interno;	
	• nella costruzione abusiva di un vano tecnico ad ovest dell'edificio D.	
	• nella diversa distribuzione interna al locale ricovero prodotti agricoli del fabbricato	
	G (mapp 1003 sub 2), con apertura vano C.T dall'interno.	
	Tali abusi sono facilmente sanabili, in quanto opere già in precedenza in parte	
	concessionate (edificio F), con la ripresentazione di pratica di permesso di costruzione	
	in sanatoria ed il pagamento di un'oblazione di stimati €. 516,00. Gli oneri	
	professionali per la presentazione della pratica di sanatoria vengono stimati in €.	
	5.000,00 comprensivi di accessori di legge e dell'aggiornamento catastale.	



	POSSESSO DEI BENI	
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono in proprietà agli esecutati per le	
	rispettive quote esposte negli atti.	
	OCCUPAZIONE DEI BENI	
	I beni in oggetto sono attualmente occupati dagli esecutati per quanto riguarda	
	l'immobile al mapp 323 sub 7 e dalla per i	
	restanti mappali e subalterni, con regolare contratto di affitto di fondo rustico.	
	RAPPORTI DI LOCAZIONE	
	È attualmente in essere un contratto di affitto di fondo rustico tra i Sigg.	
	,come conducenti, e la	
	rappresentata dal Sig.	
	come affittuaria.	
	Il contratto riguarda i seguenti beni:	
	Fg. 5 mapp. 140 di HA 0.4456 RD, 41,65 RA 27,62	
	Fg. 5 mapp. 228 di HA 1,1055 RD, 72,34 RA 51,68	
	Fg. 5 mapp. 323 di HA 0,6230 urbano con sovrastante fabbricato rurale	
	Fg. 5 mapp. 1003 di HA 0,4091 urbano con sovrastante fabbricato rurale	
	Fg. 5 mapp. 1025 di HA 0,5412 RD, 35,41 RA 25,16	
	Per un totale di ha 3,1244.	
	Nella stipula del contratto le parti si sono avvalse della presenza e dell'avvallo delle	
	Associazioni agricole di categoria:	
	Il contratto ha durata di 10 anni a partire dal 11.11.2022 e terminerà il 10.11.2032	



	giorno in cui si intenderà automaticamente risolto senza disdetta.	
	Il contratto è stato regolarmente registrato in data 11.01.2023 al n. 000049 Serie 3T.	
	Il canone ammonta ad Euro 20.000,00 totali, da corrispondere in 10 annualità di	
	2.000,00 Euro l'una.	
	I signori	rappresentanti rispettivamente di
	cofirmando con le parti il contratto, hanno esplicitamente prodotto effetti derogativi	
	alle norme di legge. Tali deroghe, come esplicitato nel contratto, sono state	
	convenute in quanto gli interessi dei rispettivi associati hanno trovato nell'accordo	
	un adeguato equilibrio economico.	
	Dalla disamina del contratto il CTU ha riscontrato anomalo non tanto il valore	
	economico concordato che, come risaputo nel campo agricolo, varia con ampia	
	discrezionalità dagli Euro 100,00 a €1.000,00 ad ettaro, ma il fatto che un bene	
	catastalmente censito A7 (abitazione in villini) rientri in un contratto di affitto di	
	fondo rustico quando non è dichiarato tale e in esso non risiede la società affittuaria	
	ma bensì i concedenti.	
	Lo scrivente ha pertanto richiesto alla	di esprimersi circa
	adeguatezza del contratto e del canone convenuto e, come si evince dall'allegato 24,	
	tale importo convenuto è da ritenersi congruo.	
	È parimenti da ritenersi escluso dal contratto il fabbricato censito al mapp. 323 del	
	fg. 5 sub 7 Cat. A/7, in quanto nel contratto viene definito come oggetto dell'affitto	
	della particella 323 <u>il fondo con sovrastante fabbricato rurale</u> e non anche la casa di	
	abitazione.	
	SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE	
	Il CTU non ha riscontrato la presenza di un condominio.	



FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono state accertate formalità gravante sui beni in esecuzione:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica APE relativo all'unico immobile ad uso abitativo.

CRITERI DI STIMA

Vista la particolarità di alcuni beni a destinazione d'uso non ordinaria come gli impianti produttivi, i complessi industriali, gli immobili fuori produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa, il criterio di valutazione adottato per la loro stima è quello del “costo di costruzione deprezzato” ovvero la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edilizia deve sostenere per ricostruire un'uguale o equivalente opera esistente attraverso un processo edilizio, escluso soltanto il valore dell'area, deprezzato in ragione dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica. Tale criterio è quindi calzante con il nostro caso e pertanto verrà adottato nel seguito.

Nella valutazione del deprezzamento si è tenuto in conto l'ubicazione e i fattori normali di differenziazione, quali:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- (per gli immobili ad uso abitativo) le prestazioni energetiche stimate;
- lo stato di manutenzione;



	– la presenza di accertata o meno di amianto.	
	Il valore di mercato <i>V_m</i> , relativo all’unità immobiliare ad uso abitativo in oggetto,	
	è quantificabile nella misura di: €/mq 1.000,00.	
	I portici hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della	
	relativa consistenza metrica.	
	Il costo di costruzione di opifici rurali con annessi impianti è di €/mq 500.	
	Le tettoie hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della	
	relativa consistenza metrica mentre la legnaia viene valutata al 50%.	
	Per determinare il <u>coefficiente K di deprezzamento</u> si adotterà la seguente formula:	
	$K = (1 - D)$	
	dove D è pari al deprezzamento percentuale dell’edificio all’anno n (vetustà della	
	struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base della seguente	
	formula, riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita	
	dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)	
	$D = \sum_i [(A_i+20)^2 /140 - 2,86] \times \gamma_i \times V_n$	
	Con $A_i = t_n/n_i$	
	n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato intesa non	
	come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento	
	totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di	
	miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a	
	mantenere o aumentare il valore;	
	t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata	
	alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra	
	l’epoca della sua realizzazione e l’epoca della sua valutazione;	
	γ_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato,	



intesa come percentuale su costo di costruzione a nuovo complessivo V_n .

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del fabbricato è la seguente:

Strutture 20,6 %, finiture 40,2 %, impianti 39,2%

Applicando la formula sopra descritta si ottiene il **deprezzamento** per deterioramento fisico **dell'abitazione oggetto di stima**

Deprezzamento	T= età apparente	N = Vita utile	A= t/n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ
	(anni)	(anni)			
Strutture (*)	25	100	25	20,60	2,39
Finiture (**)	15	30	50	40,20	12.92
Impianti	15	25	60	39,20	16.80
(***)					
Quota deprezzamento totale		$\delta_i = [(A_s + 20) / 2 / 140 - 2.86] \gamma_i$			32,11

e degli opifici

Deprezzamento	T= età apparente	N = Vita utile	A= t/n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ
	(anni)	(anni)			
Strutture (*)	30	50	60	20,60	8,83
Finiture (**)	30	35	85,71	40,20	30.93
Impianti (***)	20	20	100	39,20	39.20
Quota deprezzamento totale		$\delta_i = [(A_s + 20) / 2 / 140 - 2.86] \gamma_i$			78,99

$$(*) \delta_s = [(A_s + 20) / 2 / 140 - 2.86] \gamma_s$$

$$(**) \delta_f = [(A_s + 20) / 2 / 140 - 2.86] \gamma_f$$

$$(***) \delta_i = [(A_s + 20) / 2 / 140 - 2.86] \gamma_i$$

Pertanto

Coefficiente di deprezzamento abitazione $K = (1 - D) = 0.6789$



Coefficiente di deprezzamento opifici $K = (1-D) = 0.21$

Applicando i coefficienti di deprezzamento ai valori sopra denunciati per la ricostruzione si ottengono i valori di stima da applicare:

€/mq 1.000,00 x 0.6789 ~ €/mq 680,00 per l'unità abitativa.

€/mq 500 x 0,21 = €/mq 105,00 per le unità produttive.

Tale deprezzamento tiene anche in conto la quasi certa presenza di amianto nelle coperture degli opifici rurali e la tecnologia superata degli impianti e la vetustà delle strutture. Nella fattispecie il costo di inertizzazione e rifacimento delle coperture incide per circa €.270,00/mq.

Per i terreni:

- l'ubicazione in zona pianeggiante con buona esposizione;
- il tipo di coltivazione (seminativo, seminativo arboricolo);

il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 6.10 per i terreni agricoli classificati come seminativi, seminativi arboricolo.

Tale valutazione risulta in linea col valore dell'indennità di espropriazione fissato dalla Provincia di Padova presente presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 per la zona di Borgoricco (Zona Agraria 3).

Le serre vengono valutate a nuovo con deprezzamento pari a quello degli edifici rurali:

Valore a nuovo: mediamente €.50.000,00/cad.

Valore dopo deprezzamento per vetustà €. 50.000,00 x 0,21 = €. 10.500,00.

CONSISTENZE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALLEGATO N. 6÷21)

Superfici commerciali come da piante catastali, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).



Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3bfefec

	Fg. 5 mapp. 1003	mq	4.091	
	Fg. 5 mapp. 228	mq	11.055	
	Fg. 5 mapp. 140	<u>mq</u>	<u>4.456</u>	
	Totale terreni in esecuzione	mq	25.014	
	LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI			
	COEFFICIENTI CORRETTIVI			
	Lotto Unico Comune di Borgoricco			
	Immobile:			
	N.C.E.U. Comune di Borgoricco			
	Abitazione fg. 5 mapp. 323 sub. 7			
	Piano terra	mq	223,73x1	mq 223,73
	Portico	mq	41,34x0.33	<u>mq 41,34</u>
	Totale			mq 265,07
	D10 fg. 5 mapp. 323 sub. 9			
	Edif. F	Edif. rurale	mq 12,30x80,30x1	mq 987,69
		Annessi (da sanare)	mq (2,45x 2,00+2,20x5)x1	mq 15,90
	Edif. B	Sterilizzaz. + insacchett.	mq 19x11,55x1	mq 219,45
	Edif. C	Dep. + C.T	mq 66,66x1	mq 66,66
	Edif. E	Depos. + ricovero attr.	mapp. 1003 sub 3	
			mq 14x25x1	mq 350,0
		Legnaia	mq 4,85x5,20x0.5	mq 12,61
	Tettoie	tra fabb. C-B-E	mq 179,35x0.33	<u>mq 59,78</u>
	Totale			mq 1.712,09
	D10 fg. 5 mapp. 1003 sub. 2-4			
	Edif. G	Edif. rurale	mq 83,66x18	<u>mq 1.505,88</u>



	TOTALE BENI IMMOBILI STRUMENTALI	mq 3.217,97
	Oltre a tali immobili vi sono	
	n. 5 serre dimensioni 30x8 m;	
	5 serre dim. 32x8 m;	
	10 serre 35x8 m.	
	Terreni agricoli	
	Fg. 5 mapp. 1025	mq 5.412
	Fg. 5 mapp. 1003	mq 4.091
	Fg. 5 mapp. 228	mq 11.055
	Fg. 5 mapp. 140	mq 4.456
	Totale terreni in esecuzione	mq 25.014
	STIMA	
	Lotto Unico Comune di Borgoricco	
	<u>N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 327 sub. 7</u>	
	Abitazione mq. 265,07 x 680,00 =	€ 180.247,60
	<u>N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 327 sub 9, mapp. 1003, sub. 2-3-4,</u>	
	Totale mq 3.217,97 x € 105,00/mq	€ 337.888,85
	A detrarre oneri per sistemazione degli abusi	€ -5.516,00
	Totale	€ 332.370,85
	Terreni agricoli	
	N.C.T. Fg. 5 mapp. 1025, 1003, 228, 140	
	Totale terreni in esecuzione	mq 25.014 x 6,10 €/mq = € 152.585,40
	Serre	n. 20 x 10.500,00 = € 210.000,00
	Riassumendo	
	Totale valore Abitazione	€ 180.247,60
		45/48

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698fbacf57aea9bed8fbefec



	Totale valore Edif. rurali	€. 332.370,85
	Totale valore terreni	€. 152.585,40
	Totale valore serre	<u>€. 210.000,00</u>
	Totale generale	€. 875.203,85
	Per arrotondamento €.	875.200,00
	Quota di possesso:	
	Sig. _____ piena proprietà di:	
	N.C.E.U. fg. 5 mapp. 323 sub 7	Valore €. 180.247,60
	N.C.E.U. fg. 5 mapp. 323 sub 9	Valore €. 174.253,45
	N.C.T. fg. 5 mapp. 140	Valore €. 27.181,60
	Serre di competenza al mapp. 140	<u>Valore €. 105.000,00</u>
	Totale quota 1/1 in capo a Sig.	€. 486.682,650
	Per arrotondamento €.	486.600,00
	Sig. _____	
	<u>N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003, sub. 2-3-4,</u>	Valore €. 158.117,40
	N.C.T. fg. 5 mapp. 1003	Valore €. 24.955,10
	N.C.T. fg. 5 mapp. 1025	Valore €. 33.013,20
	N.C.T. fg. 5 mapp. 228	Valore €. 67.435,50
	Serre di competenza al mapp. 1025 e 228	<u>Valore €. 105.000,00</u>
	Totale quota 1/2 in capo a ciascuno	€. 388.581,20/2 = €. 194.290,60
	Per arrotondamento Tot €.	388.600,00, ciascuno €. 194.300,00
	Totale valore lotto Unico	€. 875.200,00
	Valore Beni in capo all' E.I. 166/2023	€. 341.978,00
	Valore Beni in capo all' E.I. 268/2023	€. 533.222,00
	Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa	
		46/48



[illegible]

15 Copia della Concessione edilizia n. 15/97 e successivo decadimento della
pratica;

16 Copia della Concessione edilizia n.120/96;

17 Copia della Permesso di costruzione n. 146/03;

18 Copia della Permesso di costruzione n. 36/09. Attestato di agibilità;

19 Copia della Attestato di conformità in sanatoria n. 154/10;

20 Copia della Attestato di conformità in sanatoria n. 155/10;

21 Copia della Permesso di costruire n. 29/13;

22 Certificato di destinazione urbanistica;

23 Contratto di affitto di fondo rustico;

24 Lettera della CIA in data 09.04.2024;

25 Allegato fotografico (nr. 175 foto).

