

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 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, 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione

urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi

l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; 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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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:

Per N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 7:

– 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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n.66670.1/2011).



Per N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 323 sub 9:

– 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).

N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 1:

– 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).

N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 2:

– 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).



N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 3:

- 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).

N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003 sub 4-5:

- 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).

N.C.T.: fg. 5 mapp. 1003:

- 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.

N.C.T.: fg. 5 mapp. 1025:

- 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.

N.C.T.: fg. 5 mapp. 228:



– 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.

N.C.T.: fg. 5 mapp. 140

– 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.

Gli immobili al Fg 5 mapp. 323 sub 7 e 9 pervennero al Signor

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Cod.Fisc. per la quota finale di 1/1 di piena proprietà per

atto di compravendita del 11.01.1974 N. Rep. 2504 avanti Notaio Giorgio Merone

di Camposampiero (PD) trascritta ai RR.II. di Padova in data 24.01.1974 ai nn.

2159/1948 da potere di e successivo atto di

permuta 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 da potere di

Gli immobili al foglio 5 mappale 1003 sub.1-2-3-4-5 e mappale 1025 pervennero in proprietà al Sig.

per la quota di 1/2 e alla Signora

per la quota

di 1/2 con atto di compravendita in data 02/11/1987 avanti Notaio Giorgio Merone

di Camposampiero (PD), Rep. N. 34101, trascritto a Padova in data 20/11/1987 ai

numeri 28859/19724 da potere dei signori

L'immobile al fg. 5 mapp. 140 pervenne in proprietà al Sig.

in virtù dei

seguenti atti:

- per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 11.01.1974 N. Rep. 2504 avanti Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) trascritta ai RR.II. di Padova in data 24.01.1974 ai nn. 2159/1948 da potere di

- per la quota di 1/2 con successivo atto di permuta 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 da potere di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'immobile al fg. 5 mapp. 228 pervenne in proprietà al Sig.

per la quota di

1/2 e alla Signora

per la quota di 1/2 con 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, da potere di

Precedentemente

divennero nudi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno in virtù di certificato di

denunciata di successione testamentaria in morte di

deceduto in data , registrata a Padova al n. 345 vol. 12,

trascritta a Padova in data 03/03/1978 ai numeri 4812/4145, testamento pubblicato con

verbale ricevuto dal notaio Franco di Padova il 24/01/1976 repertorio 55039, (usufrutto

a favore della signora non risulta la

riunione di usufrutto).

PRECISAZIONI:

Il mappale 1003 foglio 5 del C.T. deriva da Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n.

PD0133879 del mappale 715 foglio 5;

Il mappale 1025 foglio 5 del C.T. deriva da Tipo Mappale del 05/11/2007 Pratica n.

PD0382987 del mappale 141, foglio 5.



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.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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



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

(omissis)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 mq 5726

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Notaio Sergio Cardarelli di Camposampiero (PD), Cod. Fisc.

CRDSRG37H02F839P, del 05.07.2011 Rep. 87866/25572, per un capitale di €.

475.000,00 ed un totale €. 950.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova (PD) in data 12.07.2011 ai nn. 27157/5563 con la quale

vengono colpiti i seguenti immobili:

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;

UNITA' NEGOZIALE 2

IMM. 1. N.C.T.: fg. 5 mapp. 1025 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 5412;

IMM. 2. N.C.T.: fg. 5 mapp. 228 Seminativo arboricolo, Cl 3 sup. mq 11055;

UNITA' NEGOZIALE 3

IMM. 2. N.C.T.: fg. 5 mapp. 140 Seminativo, Cl 1 sup. mq 4456.

nn. 31648 R.G. 7317 R.P. del 07/08/2009

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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 Borgoriccio 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



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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Est mappale 1023;

Sud mappale 1025;

Ovest mappale 323.

N.C.T.: foglio 5, mappale 1025,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.5 mapp. 1025)

Nord mappali 121, 282, 283;

Est mappale 228;

Sud mappale 1026 e strada comunale via Lusore;

Ovest mappale 1003 e 1026.

N.C.T.: foglio 5, mappale 228,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.5 mapp. 228)

Nord mappali 284, 285, 286 e 122;

Est mappale 143;

Sud strada comunale via Lusore;

Ovest mappale 1025.

Oggetto della presente stima è:

• **una villetta (fg. 5 mapp. 323 sub7)** con ampio giardino che la cinge su tre lati, specie ad ovest e a sud. L'immobile è inscrivibile in un rettangolo di lati 20.60 x 10.35 ed è circondato a sud ed in parte ad ovest da un porticato. Presenta una tipica architettura di campagna degli anni '70 del vecchio secolo.

L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello.

Si accede all'immobile da ovest tramite un ingresso da cui si aprono in senso antiorario: un ampio soggiorno, il lungo corridoio del reparto notte e la cucina a nord. Dal corridoio del reparto notte si accede, da sud est verso nord est, rispettivamente ad una camera matrimoniale, all'adiacente bagno finestrato, ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



• 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.

Fabbricato F

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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.

Fabbricato C

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.

Fabbricato B

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.

Fabbricato E

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 (fig. 5 mapp. 1003 sub. 2-4) Fabbricato G**

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 tegole 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



antisfondamento; 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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.

Lettera di decadimento delle pratiche edilizie n.11/92 e 127/95 per trascorsi termini di ultimazione dei lavori (lettera del 07.03.2006);

- 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.

Successivo decadimento della pratica per trascorsi termini di ultimazione dei lavori (lettera del 28.04.2009);

- 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 rilasciata 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 _____

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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. LAVORI NON ESEGUITI

- 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. LAVORI NON ESEGUITI

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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:

Fig. 5 mapp. 140 di HA 0,4456 RD, 41,65 RA 27,62

Fig. 5 mapp. 228 di HA 1,1055 RD, 72,34 RA 51,68

Fig. 5 mapp. 323 di HA 0,6230 urbano con sovrastante fabbricato rurale

Fig. 5 mapp. 1003 di HA 0,4091 urbano con sovrastante fabbricato rurale

Fig. 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 l'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 il fondo con sovrastante fabbricato rurale e non anche la casa di abitazione.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il CTU non ha riscontrato la presenza di un condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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 V_m , 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 coefficiente K di deprezzamento 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 $A_i = t_i / n_i$

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,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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 (anni)	N = Vita utile (anni)	A= t/n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ
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 (anni)	N = Vita utile (anni)	A= t/n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ
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 $K = (1-D) = 0.6789$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Immobile:

N.C.E.U. Comune di Borgoricco

Abitazione fg. 5 mapp. 323 sub. 7

Piano terra mq 223,73 mq 223,73

Portico mq 41,34 mq 41,34

Totale mq 265,07

D10 fg. 5 mapp. 323 sub. 9

Edif. F Edif. rurale mq 12,30x80,30 mq 987,69

Annessi (da sanare) mq 2,45x 2,00+2,20x5 mq 15,90

Edif. B Sterilizzaz. + insacchett. mq 19x11,55 mq 219,45

Edif. C Depos. + C.T mq 66,66 mq 66,66

Edif. E Depos. + ricovero attr. mapp. 1003 sub 3

mq 14x25 mq 350,0

Legnaia mq 4,85x5,20 mq 25,22

Tettoie tra fabbr. C-B-E mq 179,35 mq 179,35

Totale mq 1.844,27

D10 fg. 5 mapp. 1003 sub. 2-4

Edif. G Edif. rurale mq 83,66x18 mq 1.505,88

TOTALE BENI IMMOBILI STRUMENTALI mq 3.350,15

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

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 mq 41,34

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 mq 59,78

Totale mq 1.712,09

D10 fg. 5 mapp. 1003 sub. 2-4

Edif. G Edif. rurale mq 83,66x18 mq 1.505,88



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**N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 327 sub. 7

Abitazione mq. 265,07 x 680,00 = € 180.247,60

N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 327 sub 9, mapp. 1003, sub. 2-3-4,

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Totale valore Edif. rurali €. 332.370,85

Totale valore terreni €. 152.585,40

Totale valore serre €. 210.000,00

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 Valore €. 105.000,00

Totale quota 1/1 in capo a Sig. €. 486.682,650

Per arrotondamento €. 486.600,00

Sig. _____

N.C.E.U.: fg. 5 mapp. 1003, sub. 2-3-4, 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 Valore €. 105.000,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



evasione del ricevuto incarico e si firma.



Padova, 12.04.2024

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi



Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazioni Notarili dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate (VA) e notaio Michele Gambino notaio in Bassano del Grappa (VI);
- 6 Copia della Licenza edilizia n.93/1973;
- 7 Copia della Concessione edilizia 27/82;
- 8 Copia della Concessione edilizia in sanatoria n. 644;
- 9 Copia della Concessione edilizia 206/90-260/90;
- 10 Copia della Pratica edilizia 137/91;
- 11 Copia della Concessione n. 11/92;
- 12 Copia della D.I.A. in data 02.11.1995;
- 13 Copia della Agibilità n. 206/90;
- 14 Copia della Concessione edilizia 127/95 e Lettera di decadimento delle pratiche edilizia n.11/92 e 127/95;



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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

