

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**G.E. dott. G.G. Amenduni**

**Esecuzione Immobiliare n. 24 / 2021**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: avv. Francesca Boldrin di Padova

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Incarico-Giuramento-Quesito**

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, presentatosi nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari, presso l'ufficio del G.E., dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

Successivamente il G.E. integrava il quesito come di seguito: *"..... manda al c.t.u. di valutare la congruità del canone di affitto anche in ragione delle spese portate in compensazione, ove risultino effettivamente sostenute e conformi all'attività agricola svolta ed in particolare ai lavori di ripristino e riattivazione, dispone che il c.t.u. provveda a stimare il bene tenendo conto dell'impianto fotovoltaico presente e dei beni mobili pertinenziali".*

**Immobili oggetto della presente relazione – Lotto n. 1**

Gli immobili colpiti dalla procedura consentono, per loro natura, ubicazione e consistenza, consentono la formazione di un lotto unico di seguito denominato Lotto n. 1.

**Lotto n. 1** Compendio immobiliare agricolo composto di fabbricati ad uso agricolo e relativi annessi più terreno agricolo, sito in Comune di Loreggia (PD) con accesso da Via Ferrovia 1/b (già via Francesco Morosini).

Pagina 1 di 28

Tribunale di Padova - E.I. n. 24/2021-G.E.: dott. G.G. Amenduni

### Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- acquisire copia dei contratti di fitto;
- acquisire copia dei contratti di cessione di crediti;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali e gli estratti di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 17.05.2022 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico;
- verificare la regolarità urbanistica;
- richiedere ed acquisire il certificato di destinazione urbanistica;

Sono stati eseguiti quattro sopralluoghi in loco durante i quali è stato effettuato un rilievo fotografico dei luoghi, in parte allegato alla c.t.u..

### Comunicazioni al debitore

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava con i rappresentanti della società conduttrice del compendio un primo sopralluogo in loco cui ne seguivano altri tre. L'accesso ed i sopralluoghi avvenivano regolarmente alla presenza del custode giudiziale, del [REDACTED] [REDACTED] oltre che dello scrivente C.T.U..

Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. al debitore contestualmente al deposito telematico.

**Lotto n. 1****Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 ( All. 1 – Rilievo fotografico)**

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un compendio immobiliare a destinazione agricola composto di un fabbricato ad uso abitativo con uffici, due stalle per l'allevamento di suini, un fabbricato ad uso concimaia più annessi agricoli (tettoia di collegamento tra le due stalle) e capannine rimovibili, che insiste su terreno della superficie catastale complessiva di 19.136 mq. (mapp. 381 di 14.840 + mapp. 523 di mq. 4.296) più un terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 18.850 con accesso da Via Ferrovia (Via F. Morosini). Attualmente l'accesso al compendio avviene da Via della Ferrovia percorrendo una stradina che insiste su terreno di proprietà di terzi (mapp.516); il mapp. 523 che è parte del compendio, è comunque prospiciente per un fronte di circa 66 ml. su Via della Ferrovia che potrebbe costituire il futuro accesso.

Il compendio è dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per una potenza di 108 Kw, i cui pannelli composti di due lastre di vetro 4+4 da 46 Wp in silicio amorfo, insistono sulle falde dei tetti del fabbricato adibito a deposito agricolo "B" e della concimaia fabbricato "G".

Come indicato nella planimetria allegata e nella foto (Allegato 1), il compendio si compone di un fabbricato ad uso abitativo ed ufficio con adiacente deposito denominati in planimetria "A1" e "A2", un deposito "B" in continuità alla stalla denominata "C", una seconda stalla "D" una tettoia di collegamento "E" tra le due stalle, la concimaia "G" ed il terreno agricolo "F" su cui parzialmente insistono alcune strutture precedentemente utilizzate per l'allevamento dei suini, materiale vario, parti di attrezzature dismesse e rifiuti da smaltire.

Fabbricato A1 e A2 composto da un' abitazione (A1) utilizzata dall'operaio/guardiano dell'azienda agricola, distribuita su tre livelli collegati da scala interna, piano terra (ingresso e cucina per complessivi mq. 55 circa ed h.m. 2,70), primo (disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio per complessivi mq. 88 circa e ml. 2,70) e piano secondo sottotetto (soffitta di

circa 40 mq. con altezza media m. 2,25); un ufficio con un servizio di circa 63,00 mq. (ampliato abusivamente), un portico di accesso di 125 mq. circa ed un deposito con zona preparazione cibi di complessivi 415 mq. circa ed h. ml. 7,85;

Fabbricato B deposito agricolo in continuità alla stalla "C" della superficie complessiva di circa 510 mq. ed altezza ml. 8,00; su una falda del tetto dell'edificio sono posizionati parte dei pannelli dell'impianto fotovoltaico (mapp. 381 sub 4). Il posizionamento dei pannelli è difforme da quanto previsto dalla concessione rilasciata che prevedeva l'installazione dell'impianto sull'edificio A. Sul lato nord dell'edificio è stata realizzata abusivamente una tettoia con struttura portante in ferro e copertura con pannelli sandwich che copre una superficie di circa 300 mq. con gronda di scolo che probabilmente insiste (in proiezione) su terreno di terzi (Fg. 12 mapp. 516).

Fabbricato C stalla porcilaia (scrofaia) per circa 1.300 capi, attualmente inutilizzata in quanto non a norma, della superficie complessiva di circa 1.600 mq. ed h media m. 4,55. La stalla necessita, per poter essere utilizzata di adeguamento alle norme ed esecuzione di lavori quali: smontaggio strutture esistenti (scrofaie), sostituzione grigliati separatori, rifacimento vasche liquame con sovrastanti nuovi grigliati e separatori realizzati per benessere animali, impiantistica nuova, nuove caldaie e miscelatori, illuminazione, nuova cucina

Fabbricato D stalla porcilaia per circa 1.100 capi, sulla quale sono stati eseguiti dall'affittuario, lavori di adeguamento, attualmente utilizzata per l'allevamento ad ingrasso di suini, della superficie complessiva di circa mq. 1.400 ed altezza media m. 4,50.

Fabbricato E Tettoia di collegamento tra le due stalle, realizzata abusivamente e da demolire, della superficie complessiva di circa 730 mq. realizzata con struttura portante in ferro e pannello di copertura "sandwich", precedentemente utilizzata per la crescita dei maiali nel primo mese di vita;

Terreno F terreno agricolo della superficie catastale di 18.850, di forma regolare, posizionato ad ovest delle stalle, parzialmente occupato da parti di macchinari dismessi, materiali

vari e rifiuti da smaltire; il terreno ha destinazione urbanistica: agricola sottozona E2 gravato da fascia di rispetto ferroviario come meglio specificato nell'allegato C.D.U..

Sul terreno insistono inoltre delle strutture obsolete e in pessimo stato, n. 5 capannine della dimensione di 8,00 x 14,70 m. ciascuna aventi struttura portante in metallo e copertura in telo di nylon pesante ed un manufatto della dimensione di 46,50 m. x 7,80 m. avente struttura portante in metallo e copertura con pannello sandwich della dimensione di 46,50 m. x 7,8m. Le strutture, in pessimo stato ed abusive, dovranno essere demolite e smaltite.

#### Fabbricato G

Concimaia della superficie complessiva di circa 1.200 mq. ed altezza media m. 8,70 realizzata in modo difforme rispetto al progetto autorizzato che prevedeva la realizzazione di una struttura aperta sui quattro lati. La struttura è stata invece completamente chiusa con pannelli di tamponamento tipo plexiglas che dovranno essere rimossi per rendere l'edificio conforme alla concessione rilasciata. Su una falda del tetto dell'edificio sono posizionati parte dei pannelli dell'impianto fotovoltaico (mapp. 523 sub 4). Il posizionamento dei pannelli è difforme da quanto previsto dalla concessione rilasciata che prevedeva l'installazione dell'impianto sull'edificio "A" e sulla stalla "D"

Realizzato in adiacenza un casotto, non riportato nelle concessioni rilasciate, nel quale è alloggiata la centralina dell'impianto fotovoltaico.

#### Caratteristiche costruttive e finiture

Il fabbricato A1, ad uso abitativo, presenta struttura portante in c.a. con tamponamento in muratura, solai in laterocemento e copertura a tetto con manto in tegole, all'interno le finiture sono quelle di un'abitazione civile ma di qualità ordinaria, impianto di riscaldamento dotato di caldaia "Ecoflam" alimentata a gpl non funzionante, con termosifoni a parete.

I due depositi A2 e B sono di fatto due capannoni realizzati con strutture in c.a. travi in cemento armato precompresso con pannelli alleggeriti di chiusura, pavimento battuto in cemento, impianto elettrico di tipo industriale, basilico.

La stalla (Fabbricato D) la sola attualmente in funzione presenta struttura prefabbricata con travi e pilastri in cemento armato precompresso, tamponature in mattone, copertura con manto in tegole in cemento, illuminazione a led, priva di areazione forzata, pavimento in battuto di cemento, nelle zone di stazionamento animali grigliati in precompresso sovrastanti alla fossa raccolta liquami, strutture in acciaio per sezionamenti dei vari reparti.

La stalla (Fabbricato C) non in funzione, da trasformare da scrofaia ad allevamento suini da ingrasso e da adeguare alle norme di legge previste per il "benessere animali" presenta struttura prefabbricata con travi e pilastri in cemento armato precompresso, tamponature in mattone, pavimento in battuto di cemento, manto in tegole in cemento; impianti da adeguare/sostituire così come i grigliati, per l'adattamento alle disposizioni previste dalle norme di legge per l'allevamento di suini da ingrasso "benessere animale".

La concimaia (Fabbricato G) presenta struttura portante realizzata con travi e pilastri in ferro, copertura con pannello sandwich, pavimento in battuto di cemento, muretto di tamponamento in c.a. di ml. 2,00 sormontato da pannelli tipo plexiglass che chiudono abusivamente la struttura.

**Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1**

**Intestazione catastale:**

- [REDACTED] Proprietà per 1/1

**N.C.E.U.: Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp. 381 sub 1 Ente Urbano

- mapp. 381 sub 2 Via Ferrovia n. 1/B P.T.1-2 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 6 Superficie Catastale

Mq. 160 Totale escluse aree scoperte mq. 160 R.C. € 464,81

- mapp. 381 sub 3 Via Ferrovia n. 1/B P.T. Cat. D/10 RC. 13.008,00

- mapp. 381 sub 4 Via Ferrovia n. 1/B P.1. Cat. D/1 RC. 3.368,62 (Impianto fotovoltaico)

Unità immobiliari che insistono sul terreno censito al:

**N.C.T.: Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp. 381 di Ha. 1.48.40 Ente Urbano

**N.C.E.U.: Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp. 523 sub 1 Via Ferrovia n. 1/B P.T. Cat. D/10 R.C. € 1.784,00

- mapp. 523 sub 2 Via Ferrovia P.1. Cat. D/1 R.C. € 6.484,90 (Impianto fotovoltaico)

Unità immobiliari che insistono sul terreno censito al:

**N.C.T.: Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp. 523 di Ha. 0.42.96 Ente Urbano

**N.C.T.: Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp. 145 di Ha. 1.88.50 Seminativo Cl. 1 R.D. € 176,21 R.A. € 116,82

Confini del Lotto n. 1 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Loreggia Fg. 12): a nord

mapp. 112 mapp. 516, ad est mapp. 364 mapp. 441 e mapp. 518, a sud mapp. 518, ad ovest mapp. 138 e mapp. 112.

**Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1**

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

**Provenienza dei beni - Lotto n. 1**

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società eseguita [REDACTED]

con sede in [REDACTED] CF. [REDACTED] per atto di compravendita rep. [REDACTED] del

[REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale

corrente in [REDACTED] iscritta presso il Registro delle imprese di

Padova con codice fiscale e numero di iscrizione [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Con tale atto il sig. [REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta individuale, con il con-

senso del coniuge [REDACTED] vende alla società [REDACTED] che

acquista i seguenti immobili siti nel Comune di Loreggia:

A) Complesso immobiliare costituito da 7 corpi di fabbrica ad uso agricolo ed uno ad uso abitativo, con annesso cortile esclusivo sito nel Comune di Loreggia (PD) Via Francesco Morosini eretto sull'area riportata in catasto Terreni al Foglio 12 part. 381 di mq.14.840 e precisamente:

- Abitazione disposta su tre piani composta da ingresso cucina al piano terra, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e stanza al piano primo, soffitta e sottotetto non abitabile al piano secondo;
- Magazzini ad uso allevamento suinicolo posti al piano terra;

dette unità risultano riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Loreggia Fg. 12 part. 381 sub 2 Via F. Morosini n. 1/B P. T-1-2 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 6 Rc. € 464,81  
part. 381 sub 3 Via F. Morosini n. 1/B P. T Cat. D/10 Rc. € 13.008,00,  
part. 381 sub 1 Via F. Morosini n. 1/B

B) Appezamento di terreno agricolo della superficie di mq. 18.850 riportato in Catasto Terreni del Comune di Loreggia Fg. 12 part. 145 di Ha. 1.88.50 R.D. € 176,21 R.A. € 116,82

C) Fabbricato ad uso concimaia sito in Via Ferrovia, eretto sull'area riportata in Catasto Terreni al Fg. 12 part. 523 (derivante dalla fusione delle part. 517, 519 e 512) di mq. 4.296 giusta denuncia di cambiamento registrata all'Agenzia del Territorio di Padova in data 11 febbraio 2010 al n. PD0038538 di prot., unità che risulta riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Loreggia Fg. 12 part. 523 Via Ferrovia P. T. Cat. D/10 Rc. € 1.784,00 giusta denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Padova in data 18 gennaio 2011 al n. PD0013821 di prot..

Le parti dichiarano che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura per il prezzo pattuito di € 1.026.000,00 (unmilioneventiseimila/00) relativamente agli immobili di cui alla lettera A) e C) ed € 75.000 (settantacinquemila/00) relativamente al terreno agricolo.



c) mapp. 523 Cat. D/10 R.C. € 1.784,00

- mapp. 523 sub 2 Via Ferrovia P.T. Cat. D/1 R.C. € 6.484,00

N.C.T.: Comune di Loreggia Fg. 12

- mapp. 145 di Ha. 1.88.50 Seminativo Cl. 1 R.D. € 176,21 R.A. € 116,82

Meglio identificati nell'estratto di mappa allegato al contratto di affitto con la lettera "A".

Il contratto di affitto ha durata di anni 25 (venticinque) con decorrenza dal 17.02.2020 e scadenza al 16.02.2045. Fra le parti si pattuisce esplicitamente che alla scadenza il contratto sarà automaticamente rinnovato per pari durata, salvo disdetta da inviare per comunicazione scritta entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattualmente convenuta. Alla eventuale rinnovata scadenza lo stesso si risolverà automaticamente senza necessità di ulteriore disdetta.

Il canone di affitto è determinato in complessivi Euro 30.000,00 (trentamila/00).

L'art. 5 tra l'altro prevede che "...Le migliorie e manutenzioni straordinarie, non eseguite dalla parte proprietaria ed eseguite dalla parte conduttrice potranno da questa essere compensate con i canoni dovuti".

Nell'art. 7 le parti si dichiarano edotte che attualmente il compendio è inutilizzato da diversi anni e necessita pertanto di lavori di ripristino e riattivazione, che la parte affittuaria si impegna ad eseguire a propria cura e spese con recupero degli stessi sui canoni a scadere, in espressa deroga al precedente art. 4. L'ammontare dei costi sostenuti sarà certificato e comunicato alla parte locatrice tramite e-mail/pec e sarà ritenuto approvato se entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento non verrà sollevata obiezione alcuna.

Si rimanda all'allegato contratto per un più esaustivo esame di tutte le clausole in esso contenute.

Con il secondo contratto, integrativo del primo, la società [REDACTED] riconosce che oggetto di affitto del fondo rustico in favore dell [REDACTED] [REDACTED] di cui all'atto del 17.12.2020 sopra menzionato, oltre agli immobili ivi indicati è pure

compreso la piena disponibilità del seguente bene immobile: in Comune di Loreggia Impianto composto da pannelli fotovoltaici posti su coperture dei due immobili identificati al NCEU Comune di Loreggia Fg. 12 mapp. 523 sub 2 e Fg. 12 mapp. 381 sub 4..

A seguito della presente integrazione il canone originariamente stabilito in € 30.000,00 (Euro trentamila/00) viene di comune accordo aggiornato alla somma di **€ 33.000,00 (Euro trentatremila/00)**.

Si rimanda all'allegato contratto per un più esaustivo esame di tutte le clausole in esso contenute.

#### **Congruità delle spese effettivamente sostenute**

Il quesito integrativo del G.E. chiede al C.T.U. di valutare la congruità delle spese portate in compensazione, ove risultino effettivamente sostenute e conformi all'attività agricola svolta ed in particolare ai lavori di ripristino e riattivazione.

La società conduttrice ha effettivamente sostenuto delle spese per l'esecuzione dei lavori di ripristino e riattivazione dei locali e dell'attività; le spese sostenute, conformi all'attività agricola e relative ai lavori di ripristino dell'attività sono state verificate e controllate in loco, in data 7 marzo 2022, con l'ausilio della documentazione fornita in copia dalla società conduttrice (copia delle fatture) alla presenza del custode giudiziario avv. Francesca Boldrin, e del rappresentante la società locataria [REDACTED]

Si riporta in allegato un foglio Excel, al quale si rimanda, nel quale le spese ritenute conformi sono dettagliate e classificate per numero documento, data emissione, numero fattura, denominazione società emittente la fattura, imponibile, IVA, importo totale.

**Le spese sostenute conformi all'attività ammontano ad € 83.710,35 (\*)**

(\*) Ultima fattura conteggiata datata 12 ottobre 2021.

#### **Congruità del canone di locazione – Lotto n. 1**

Determinazione del canone di affitto delle stalle e dei depositi

Per esprimere una valutazione sulla congruità del canone di affitto concordato, occorre tener presente:

- 1) la situazione del compendio agricolo alla data di stipula del contratto e la conseguente necessità di eseguire delle spese per riportare la struttura ad un normale funzionamento;
- 2) la resa dell'attività in base all'effettivo numero di animali che si possono allevare nel rispetto delle norme specifiche vigenti.

Alla data di stipula del contratto di fitto, il compendio risultava in stato di abbandono, come indicato nell'art.7 del contratto stesso *".....attualmente il compendio è inutilizzato da diversi anni e necessita pertanto di lavori e ripristino e riattivazione, che la parte affittuaria si impegna ad eseguire a propria cura e spese con recupero degli stessi sui canoni a scadere, ....."*. Lo stato dell'azienda e degli immobili è certificato anche dalla C.T.U. datata 14.01.2021 del dott. agronomo [REDACTED] nell'ambito della causa [REDACTED]

[REDACTED] In sintesi, il compendio risultava in stato di abbandono, con necessità di interventi e sistemazioni/sostituzioni in tutti gli edifici, necessità di riparazione/sostituzione degli impianti sia quelli propri degli edifici, sia quelli funzionali all'allevamento (impianti elettrici, sistema di miscelazione mangimi, impianto di controllo automatico, ventilatori interne nelle stalle, caldaie) necessità di sostituzione dei grigliati nelle stalle in quanto fuori norma rispetto alla normativa benessere animale, necessità di modifiche nelle stalle per adeguarle alle norme vigenti, necessità di sistemazioni esterne per la presenza di piante e vegetazione tale da impedire anche l'accesso alla vasca di raccoglimento del liquame. In sostanza l'intero compendio, per la rimessa in pristino della funzionalità anche soltanto parziale, necessitava di vari ed onerosi lavori, in ragione di ciò il contratto di fitto prevedeva (art. 7) la possibilità, per la parte affittuaria, di eseguire a propria cura e spese i lavori di recupero e riattivazione con recupero dei relativi costi degli stessi sui canoni a scadere.

La necessità di adeguare il compendio immobiliare sia alle norme previste dal D.lgs. 7 luglio 2011 n. 122 e relativo allegato 1 (attuazione della direttiva 2018/120/CE) che stabilisce le

norme minime per la protezione dei suini e che fissa la superficie minima per capo in mq.1,00, sia alle norme regionali in vigore (con conseguente necessità di eliminare il volume abusivo tra le due stalle e le capannine poste lateralmente), rende il compendio non più idoneo all'attuazione di un'allevamento di "scrofaia" anche in relazione ai costi di adeguamento delle due stalle. La scelta obbligata dell'affittuario, con il consenso del locatore è stata quella di ripristinare la funzionalità delle due stalle nell'ottica dell'allevamento di suini da ingrasso, (attualmente solo una delle due stalle, quella per 1.100 capi, è attiva).

Le due stalle "C" e "D" hanno una superficie rispettivamente di mq. 1.600 mq. e mq. 1.400 con possibilità di stabulazione di complessivi 2.400 (1.300 + 1.100) maiali considerando la superficie di stabulazione al netto dei trogoli, del corridoio, della zona ufficio e centrale termica. Per garantire una migliore qualità del prodotto, la maggior parte degli impianti di allevamenti per ingrasso suini vengono condotti a soccida perché questa forma di contratto garantisce una maggior qualità del prodotto controllato direttamente dalla società soccidante.

Il soccidario ha degli obblighi di prestazione che deve eseguire a propria cura e spese, quali: cura degli animali, gestione dell'alimentazione ed abbeveraggio, gestione riscaldamento e raffrescamento, gestione smaltimento capi morti, gestione smaltimento liquami, e (per l'allevamento di maiali da ingrasso si considera la necessità di maestranze nella misura di 1 ogni 1.500 suini, quindi per 2.400 capi circa 1,5). Il prezzo da soccida a posto annuo, riconosciuto dalle più grandi aziende a posto annuo, per ogni suino, è di circa 58,00 Euro a capo. Per quanto sopra l'azienda con 2.400 capi, se fosse in condizioni ottimali, garantirebbe ricavi per complessivi € 139.200,00, da tale importo, per calcolare la redditività, vanno detratti i costi quali, manodopera, fitto delle stalle, e tutti i costi per la gestione dell'allevamento (cura degli animali, gestione dell'alimentazione ed abbeveraggio, gestione riscaldamento e raffrescamento, consumo elettrico ed idrico, gestione smaltimento capi morti, gestione smaltimento liquami, spese tenuta gestione contabilità, spese per manutenzione ordinaria strutture ecc.ecc... )

Nel caso in oggetto le spese ed i costi annui, per 2.400 capi (nel caso di azienda in condizioni ottimali), ammonterebbero a:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1) manodopera 1,5 operai a tempo pieno | € 40.000,00        |
| 2) fitto stalle                        | € 30.000,00        |
| 3) costi a carico del soccidario       | <u>€ 40.000,00</u> |

Totale € 110.000,00

Pertanto l'azienda, pur nell'ipotesi conservativa adottata nel calcolo delle spese a carico del soccidario, avrebbe un margine pari a circa € 30.000,00 al lordo delle tasse.

L'attuale sottoutilizzo dell'azienda, con 1.100 capi anziché 2.400, determina sicuramente un risultato passivo, sia perché il fitto corrisposto resta costante così come alcune delle voci di spesa, e sia perché non è possibile realizzare quell'economia di scala che un maggior numero di suini allevati consentirebbe.

Alla data di stipula del contratto di fitto 17.02.2020 è accertato che l'azienda era in stato di abbandono e necessitava di onerosi lavori di ripristino ed adeguamento per il riavviamento, ciò avrebbe comportato, come è stato, l'anticipazione da parte del conduttore degli importi per l'esecuzione dei lavori necessari (da scalare sui canoni di locazione), ed un periodo di inattività e/o di attività ridotta così come poi è realisticamente avvenuto; in ragione di ciò è evidente che il canone pattuito dovesse essere inferiore a quello di un compendio simile in buone condizioni ed attivo da subito.

Dalle analisi di cui sopra, il canone di locazione per il compendio, fissato dal contratto in € 30.000,00 annui, sarebbe congruo seppure il compendio fosse stata locato in perfetto stato di efficienza con possibilità di allevare 2.400 capi (equivalente a € 12,5 a posto) lo è maggiormente se si considerano le condizioni accertate di inefficienza ed abbandono in cui versava l'immobile alla data del contratto di fitto.

Il canone deve quindi considerarsi congruo.

Determinazione del canone di affitto della parte residenziale del compendio

L'abitazione è attualmente occupata dal dipendente dell'azienda agricola che svolge di fatto la funzione effettiva di conduttore dell'azienda.

Bisogna precisare che la realizzazione del fabbricato ad uso abitativo è stata autorizzata quale pertinenza esclusiva dell'azienda agricola a servizio del conduttore dell'azienda agricola e pertanto l'abitazione non può essere locata a terzi ma soltanto utilizzata dal conduttore dell'azienda. Non è pertanto ipotizzabile locare a terzi l'immobile sia per quanto sopra indicato sia considerando la vicinanza alle due stalle di allevamento dei maiali.

L'abitazione risulta pertanto funzionale all'attività dell'azienda ed il canone di affitto relativo non è autonomamente quantificabile ma deve considerarsi parte integrante del canone complessivo del compendio. Per quanto sopra il valore del canone di affitto della parte residenziale, deve considerarsi pari ad € 0,00 in quanto compreso nel canone complessivo.

Determinazione del canone di affitto del terreno agricolo

Considerando la consistenza del terreno avente superficie catastale di mq. 18.850 e che parte di esso risulta occupato da materiale in disuso da smaltire, considerata anche la posizione ed i valori di mercato di affitto ad ettaro per i terreni agricoli seminativi per la zona di Padova (circa 500 €/Ha) si ritiene congruo un valore di mercato di € 650,00.

Determinazione del canone di affitto dell'impianto fotovoltaico

Con atto di cessione di crediti del [REDACTED] registrato a [REDACTED] (Allegato n. ) la [REDACTED] proprietaria dell'immobile a garanzia di un finanziamento ottenuto da [REDACTED] [REDACTED] cedeva pro solvendo alla banca, tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivanti dalla Convenzione n. T [REDACTED] (pratica impianto [REDACTED] "Tariffe incentivanti" stipulata con il "Gestore dei Servizi Energetici" GSE s.p.a. con sede in Roma con diritto a percepire le Tariffe Incentivanti fino al 31.12.2029). Per quanto sopra i frutti derivanti dal GSE dalla produzione di energia dell'impianto fotovoltaico non sono nella disponibilità della proprietaria "[REDACTED]"

██████████ né tantomeno della società affittuaria "██████████" e pertanto non incidono nella determinazione del canone di locazione "de quo". Deve essere invece considerato il canone di affitto di € 3.000,00 annui, derivante dal contratto di locazione integrativo del 27.03.2020 registrato a Trento il 02.04.2020 al n. ██████████ afferente l'impianto fotovoltaico di KWp 106,20 esistente sulle coperture dei fabbricati. Il canone di 3.000,00 annui è più che congruo considerando che l'affittuario "██████████" per la vendita dell'energia prodotta percepisce circa € 2.600,00 annui pari ad una media di circa € 220,00 mensili.

Per quanto sopra, ai fini della presente stima si ritiene che il valore di mercato del canone di affitto annuale dell'impianto fotovoltaico in oggetto sia pari ad € 2.000,00 annui.

Il canone annuo pattuito ad € 3.000,00 deve ritenersi congruo.

Valutazione della congruità del canone annuale di locazione dell'intero compendio

Il canone annuale complessivo dell'intero compendio pattuito pari ad € 33.000,00 (€ 30.000,00 nel primo contratto + € 3.000,00 nel secondo contratto) alla luce di tutto quanto sopra indicato, valutate anche le spese sostenute ed accertate pari ad € 83.710,35, deve ritenersi congruo.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 19 febbraio 2021 a firma della dott.ssa Daniela Cardarelli notaio in Padova e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 17 maggio 2022 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

PD - nn. ██████████ – Pignoramento immobiliare

a favore: ██████████;

contro: ██████████;

titolo: pignoramento immobiliare del 09.01.2021 rep. 4640 Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di Investimenti Immobiliari s.r.l.:

**N.C.E.U. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 381 sub 2 Cat. A/2 Vani 6
- mapp 381 sub 3 Cat. D/10
- mapp 381 sub 1 Ente Comune
- mapp 381 sub 4 Cat. D/1
- mapp 523 sub 1 Cat. D/10 Via Ferrovia n.1/B
- mapp 523 sub 2 Cat. D/1 Via Ferrovia n.1/B

**N.C.T. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 145 di 1 ettari 88 are 50 centiare

PD - nn. [REDACTED] del 1 [REDACTED] - Ipoteca volontaria

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: mutuo del 13.03.2006 n. [REDACTED] rep. notaio [REDACTED] capi-  
tale € 952.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 1.904.000,00 (unmilione novecentoquattromila/00);

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale di [REDACTED]

[REDACTED] e di 1/2 in regime di comunione legale di [REDACTED]

**N.C.E.U. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 381 sub 2 Via Ferrara già Morosini Francesco 1/B P.T.-1 Cat. A/2 Vani 6,5
- mapp 381 sub 3 Via Ferrara già Morosini Francesco 1/B P.T. Cat. D/10

**N.C.T. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 145 di 1 ettari 88 are 50 centiare
- mapp 152 di 33 are 50 centiare
- mapp 363 di 2 ettari 99 are 84 centiare

- mapp 133 di 41 are 50 centiare

**PD - nn. [REDACTED] – Ipoteca volontaria**

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: mutuo del [REDACTED] rep. notaio [REDACTED] per capitale € 150.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00);

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale di

[REDACTED] e di ½ in regime di comunione legale di [REDACTED]

**N.C.E.U. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 381 sub 2 Via Ferrara già Morosini Francesco 1/B P.T.-1 Cat. A/2 Vani 6,5

- mapp 381 sub 3 Via Ferrara già Morosini Francesco 1/B P.T. Cat. D/10

**N.C.T. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 145 di 1 ettari 88 are 50 centiare

- mapp 152 di 33 are 50 centiare

- mapp 363 di 2 ettari 99 are 84 centiare

- mapp 133 di 41 are 50 centiare

**PD - nn. [REDACTED] – Ipoteca volontaria**

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED];

titolo: mutuo del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. notaio [REDACTED] capitale € 1.500.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00);

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

**N.C.E.U. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 381 sub 2 Via Morosini Francesco 1/B P.T.-1-2 Cat. A/2 Vani 6,

- mapp 381 sub 3 Via Morosini Francesco 1/B P.T.-Cat. D/10

- mapp 381 sub 1 Ente Comune Via Morosini Francesco
- mapp. 523 Via Ferrovia P.T. Cat. D/10
- N.C.T. Comune di Loreggia Fg. 12
- mapp 145 di 1 ettari 88 are 50 centiare

**Trascrizione per accertamento simulazione atti in data** [REDACTED]

in base alla domanda giudiziale in data [REDACTED] rep. Tribunale di Padova a favore del sig. [REDACTED]

**Annotazione di domanda giudiziale in data** [REDACTED]

A margine della trascrizione (del titolo di provenienza degli immobili oggetto della presente relazione) in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] base all'atto in data [REDACTED] [REDACTED] - S.P.I. Padova

**Locazione ultranovennale trascritta a Padova il** [REDACTED]

Sulle particelle nn. 381 sub 2 e 3 e 523 del c.f. (NCEU Loreggia Fg.12) e 145 del c.t. (NCT Loreggia Fg. 12) a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in base al contratto in data 1 [REDACTED]

[REDACTED] e dell'atto integrativo in data [REDACTED]

[REDACTED] trascrizioni annotate in data 2 settembre 2020, ai nn. 2 [REDACTED] ed ai nn. [REDACTED] 1 di domanda giudiziale in data 20 agosto 2020 n. [REDACTED] rep. Agenzia delle Entrate – Territorio

**Trascrizione per accertamento simulazione atti in data** [REDACTED]

in base alla domanda giudiziale in data [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED]

a favore del sig. [REDACTED] finalizzata all'accertamento della simulazione dei contratti di locazione suindicati;

**PD - nn. [REDACTED] - Ipoteca giudiziale**

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: decreto ingiuntivo rep. [REDACTED] capitale € 118.166,79

somma iscritta: complessivamente € 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00);

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

**N.C.T. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 145 (di 1 ettari 88 are 50 centiare)

**N.C.E.U. Comune di Loreggia Fg. 12**

- mapp 381 sub 3 Via Morosini Cat. D/10
- mapp. 523 sub 1 Cat. D/10
- mapp 381 sub 2 Cat. A/2
- mapp 381 sub 4 Cat. D/1
- mapp 523 sub 2 Cat. D/1

**Servitu per condotta ENEL**, costituita con atto in data 22 ottobre 1987 e 13 settembre 1988 ai nn. 33994 e 38738 rep. notaio Merone (registrato a Padova il 28 settembre 1988 al n.6210 trascritto a Padova il 12 ottobre 1988 ai nn 25932/17900) a carico della originaria particella 149;

**Vincolo di destinazione d'uso** costituito con atto in data 3 luglio 1990, n. 51859 rep. del notaio Merone (registrato a Padova il 9 luglio 1990 al n. 4603 ivi trascritto il 13 luglio 1990 ai nn 17691/12227) a carico delle originarie particella 149 e 145 (NCT Loreggia Fg.12);

**Servitu per acquedotto**, costituita con atto in data 16 dicembre 1991 n. 3417 ed in data 10 gennaio 1992 n. 3799 rep. notaio Paone (registrato a Padova il 23 gennaio 1992 al n. 864 e trascritto a Padova il 31 gennaio 1992 ai nn 4215/3511) a carico della originaria particella 145 (NCT. Loreggiana Fg. 12);

**Vincolo di destinazione d'uso** costituito con atto in data 5 dicembre 1996, n. 21780 rep. del notaio Paone (registrato a Padova il 10 dicembre 1996 al n. 8375 ivi trascritto il 17 dicembre 1996 ai nn 29106/20659) a carico della originaria particella 145 (NCT Loreggia

Fg.12), successivamente sostituito con **Vincolo di destinazione d'uso** di cui all'atto in data 29 aprile 1998, n. 27858 notaio Paone (trascritto a Padova il 15 maggio 1998 ai nn 13234/9057);

**Servitù SNAM** costituita con atto in data 24 febbraio 1998 n. 97121 rep. notaio Merone (trascritto a Padova il 23 marzo 1998 ai nn 7446/5344) a carico delle originarie particelle 149 e 145 (NCT. Loreggiana Fg. 12).

**Regolarità Edilizia – Lotto n. 1**

Ai sensi della L. 47/85 risulta che i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in forza dei seguenti provvedimenti del Comune di Loreggia:

- **Concessione Edilizia n. 19/990** pratica n. 000194990 del 04.12.1990 e successive varianti del 28.09.1991 e del 13.02.1992 per la costruzione di stalla per suini con annesso agricolo;
- **Certificato di Agibilità n. 00019/990** in data 12.05.1992 per la costruzione di stalla per suini con annesso agricolo di cui alle autorizzazioni precedenti;
- **Concessione Edilizia n. 125/996** del 24.05.1997 pratica 00125/996 per costruzione di porcilaia con vasca liquame;
- **Concessione Edilizia n. 201/999** del 18.12.1999 pratica 00201/999 per costruzione di porcilaia con annessi rustici;
- **Permesso di Costruire n. 09C/084** in data **16 settembre 2009** pratica edilizia n. 09c/084, variante alla costruzione di un fabbricato agricolo concimaia oggetto di **P.C. 08c/090** del 12.09.2008;
- **Autorizzazione Unica alla costruzione ed esercizio di impianti di produzione di energia elettrica, eolici e fotovoltaici n. 09D/152, 09/C/153 e 10A/053** rilasciata il 21.07.2010.

Dai vari sopralluoghi ed accertamenti effettuati in loco, l'ultimo il 16 maggio 2022, sono emerse varie difformità ed abusi di seguito dettagliati:

- Ampliamento abusivo dell'edificio ad uso abitativo del fabbricato A2 nella parte a sud-ovest, per una superficie di circa 40 mq. ed h. circa m. 3,00 (attualmente utilizzato come ufficio); l'abuso dovrà essere sanato;
- Realizzazione della concimaia "Fabbricato G" in maniera difforme rispetto al progetto autorizzato che prevedeva una struttura aperta ed è stato realizzato come volume chiuso sui quattro lati mediante tamponamento con pannelli tipo plexiglass su muretto di cls. Il manufatto non è sanabile e dovrà essere riportato alla condizione di struttura aperta su quattro lati come previsto nelle tavole del progetto approvato;
- Il "Fabbricato E" di collegamento tra le due stalle è abusivo e dovrà essere demolito con opportuno smaltimento di quanto demolito;
- La tettoia con struttura portante in ferro e copertura con pannello sandwich realizzata in aderenza sul lato nord del deposito "Fabbricato B", della superficie di circa 300mq., è risultata abusiva (con gronda che probabilmente sversa su terreno di proprietà di terzi) dovrà essere demolita e smaltita;
- strutture abusive ed obsolete e in pessimo stato: n. 5 capannine della dimensione di 8,00 x 14,70 m. ciascuna aventi struttura portante in metallo e copertura in telo di nylon pesante ed un manufatto della dimensione di 46,50 m. x 7,80 m. avente struttura portante in metallo e copertura con pannello sandwich della dimensione di 46,50 m. x 7,8 m.; utilizzate precedentemente per la crescita dei suini nei primi mesi, in pessimo stato ed abusive, dovranno essere demolite e smaltite.
- L'impianto fotovoltaico autorizzato per essere installato sulle superfici dei tetti dei fabbricati "A" e della stalla "D" è stato posizionato sul tetto del deposito "Fabbricato B" e della concimaia "Fabbricato G"; la difformità è urbanisticamente sanabile.

Catastalmente dovrà essere presentata denuncia di variazione per adeguare gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali alle variazioni sopravvenute.

Sul terreno adiacente i fabbricati sono presenti rifiuti, materiali vari, parti di macchinari dismessi che dovranno essere rimossi e smaltiti secondo legge.

### **Destinazione urbanistica – Lotto n. 1**

Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 27.09.2022 dal Comune di Loreggia da cui risulta che le aree in oggetto sono così destinate dagli Strumenti Urbanistici vigenti: **Comune di Loreggia Fg. 12:**

- **mapp. 145, Zona Agricola E2** per parte vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.c. D.Lgs 42/2004 (Fiume Muson Vecchio;  
per parte Ambito Naturalistico di Livello Regionale (art. 19 N.d.A. del P.T.R.C.)
- **mapp. 381, Zona Agricola E2**
- **mapp. 523, Zona Agricola E2** per parte area di rispetto ferroviario

### **Destinazione d'uso**

#### **Zona Agricola sottozona E2**

Gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 44 L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e, per le parti non in contrasto, dall'art.17 delle vigenti norme tecniche operative del Piano degli Interventi.

Ambiti Naturalistici di livello regionale.

Gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 22.5 delle vigenti norme tecniche operative del Piano degli Interventi.

### **Criterio di stima adottato - Lotto n. 1**

La stima "de quo" ha ad oggetto esclusivamente gli immobili (stalle, depositi, annessi agricoli, terreni) parti di un compendio immobiliare agricolo sede di un'azienda agricola operante nel settore dell'allevamento di suini da ingrasso. Solitamente la compravendita di immobili simili avviene nell'ambito della cessione dell'intera azienda per la cui valutazione appaiono fondamentali i parametri economici quali: capacità produttiva, fatturato e redditività, e non la qualità dei fabbricati (essenzialmente stalle, depositi ed annessi agricoli).

In questo caso, il C.T.U. è chiamato a valutare i soli immobili e pertanto la valutazione, pur nella consapevolezza di quanto sopra, sarà effettuata utilizzando il metodo più consono che è quello del "Valore di mercato". Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato. Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al II semestre 2021) e/o da agenzie immobiliari e/o da operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito Asta Legale, viene rettificato, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica un primo abbattimento forfettario di € 70.000,00 che tiene conto dei costi per la demolizione e smaltimento delle strutture abusive/obsolete e della rimozione e smaltimento dei materiali e rifiuti insistenti sul terreno, un successivo abbattimento del 20% di cui un 5% per costi sanatorie e/o ripristini ed un 15% per assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Per quanto riguarda la stima dell'impianto fotovoltaico di 108 Kwp, attualmente insistente sulle falde dei tetti dei fabbricati "B" (deposito) e "G" (concimaia), ma concesso per una potenza di 210 e 500 Kwp e da installare sui fabbricati "A" e sulla stalla fabbricato "D", lo scrivente C.T.U. ritiene che la stima non possa essere eseguita disgiuntamente da quella dei fabbricati e del compendio immobiliare, essendo l'impianto parte degli immobili e funzionale ad essi e non alienabile separatamente, come accade per tutti gli altri impianti del compendio.

Si rileva che l'impianto, posizionato difformemente a quanto previsto nel progetto concesso, andrebbe sanato urbanisticamente e/o eventualmente ricollocato e riadattato sui fabbricati indicati nelle tavole allegate alla concessione rilasciata, con probabili difficoltà di carattere tecnico ed onerosi lavori di riadattamento, l'incidenza dei quali andrebbe valutata nella stima. A ciò, si aggiungerebbe, qualora si volesse stimare autonomamente l'impianto

fotovoltaico, la necessità di valutare il bene privo dei frutti derivanti dagli incentivi riconosciuti dal GSE ceduti dalla società proprietaria "████████████████████" alla "████████████████████" fino a scadenza della convenzione prevista per il 31.12.2029. Per quanto sopra l'impianto fotovoltaico non sarà stimato autonomamente ma nell'ambito della stima complessiva del compendio immobiliare.

\*\*\*\*\*



**Stima del valore dei beni – Lotto n. 1**

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere la propria valutazione da porre a base d'asta così come riportato nella tabella che segue nella quale non compaiono il Fabbricato E e le altre due strutture insistenti sul terreno che in quanto abusive e non sanabili dovranno essere demolite e smaltite.

Lotto n. 1 - Compendio immobiliare agricolo Via Ferrovia 1/b - Loreggia (PD)						
	Descrizione	Superficie (mq.)	Coefficiente %	Superficie Commerciale (mq.)	Valore Unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
1	Fabbricato A1 Abitazione P. T + P.1	143,00	100%	143,00	600,00	85.800,00
2	Fabbricato A1 Abitazione Soffitta	40,00	30%	12,00	600,00	7.200,00
3	Fabbricato A1 Ufficio	63,00	100%	63,00	600,00	37.800,00
4	Fabbricato A2 Deposito	415,00	100%	415,00	200,00	83.000,00
5	Fabbricato B Deposito	510,00	100%	510,00	200,00	102.000,00
6	Fabbricato C Stalla	1.600,00	100%	1.600,00	150,00	240.000,00
7	Fabbricato D Stalla	1.400,00	100%	1.400,00	190,00	266.000,00
8	Fabbricato G Concimaia	1.200,00	100%	1.200,00	100,00	120.000,00
9	Terreno agricolo F	18.850	100%	18.850	7,00	131.950,00
					<b>Totale</b>	<b>1.073.750,00</b>

Costo forfettario delle demolizioni e smaltimento di tutte le strutture abusive e non sanabili e della rimozione e smaltimento dei materiali e rifiuti insistenti sul terreno: € 70.000,00

Valore del compendio al netto dei costi di cui sopra: € 1.073.750,00 - € 70.000,00 = € 1.003.750,00

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per costi sanatorie e/o ripristini: - 5%

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto:- 15%

- 20%

Valore della piena proprietà del Lotto n. 1

€ 1.003.750,00 - 20% di € 1.003.750,00 = € 803.000,00

diconsi (**Euro ottocentotremila/00**).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Padova li 30 maggio 2022

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

**Allegati - Lotto n. 1**

Allegato 1: Planimetria generale + rilievo fotografico di n. 28 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: n. 5 Visure storiche per immobile al NCEU -

n. 3 Visure storiche per immobile al NCT - n. 2 Estratti di mappa al NCT

Elaborato planimetrico Fg. 12 mapp. 381 - Elenco sub Fg. 12 mapp. 381

Allegato 3: n. 5 planimetrie catastali (mapp. 381 sub 2-3-4 mapp. 523 sub 1 (2 schede) e sub 2

Allegato 4: Compravendita del 11.02.2011 rep. [redacted] notaio [redacted]

Allegato 5: Contratto di affitto di fondo rustico notaio [redacted] rep. [redacted] del

[redacted] - Atto integrativo di affitto di fondo rustico [redacted]

notaio [redacted]

Allegato 6: Atto di Cessione crediti del [redacted]

Allegato 7: Aggiornamento al 17.05.2022 Elenco note trascrizioni ed iscrizioni a carico - n. 4 note

Allegato 8: Elenco spese sostenute (Foglio excel) - Copia fatture spese sostenute

Allegato 9: C.E. 125/996 - C.E. 201/99 - P.C. 08c/90 - P.C. 09C/84 - Certificato Agibilità 19/1990

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica del 27.09.2021

Allegato 11: Scheda tecnica riassuntiva - Lotto n. 1



Allegato 12: Attestato invio copia alle parti

