

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

luciano.bentivegna@ingpec.eu

Via F. Vannozzo 17bis 35132 Padova Sede operativa Via Ragazzi del '99 nc 18 – 35129 Padova

Tel. e fax 049 5390211

Cell. 3382508803

luciano.bentivegna@libero.it

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

n. 666 Elenco C. T. U. Tribunale Padova

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 272/2024 R.G.E.

G.E. dr.ssa P. Rossi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore Procedente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di Trascrizione del 29/08/2024 R.G. n. 8069 R.P. n. 6156

Atto Giudiziario del 05/08/2024 Rep. 4755 UFFICIALI GIUDIZIARI DI PADOVA

Codice fiscale 800 150 80288 PADOVA (PD) ATTO esecutivo o cautelare 726

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 72 - Natura TERRENO Consistenza 74 are 50 centiare

Immobile n. 2

Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 254 – Natura TERRENO Consistenza 37 are 50 centiare

Immobile n. 3

Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 819 - TERRENO Consistenza 3 are 42 centiare

Immobile n. 4

Dom. fisc.: Via F. Vannozzo nc 17bis 35131 Padova
cod. fisc.: BNT LCN 51L24 L483Q - P.IVA: 01764590285 - n.o UDINE 24.07.1951

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: LUCIANO BENTIVEGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 678f4b5e857c23638798d50ca0008c81



Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 948 - Natura TERRENO Consistenza 4 are 70 centiare

Immobile n. 5

Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 1958 - Natura TERRENO Consistenza ha 01.29.49

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 986 - Natura TERRENO Consistenza 76 are 2 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 1979 - Natura TERRENO Consistenza 38 are 23 centiare

Immobile n. 2

Comune D879 - GALLIERA VENETA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 1981 - Natura TERRENO Consistenza 4 are 15 centiare

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2



Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

INDICE:

1.0. PREMESSA	3
2.0. ATTIVITA PERITALI	4
3.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	6
5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA	7
6.0. CORRISPONDENZE	7
7.0. PROVENIENZA LOTTO UNICO	8
7.2. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI	10
8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA	11
9.0. CRITERIO DI STIMA	12
9.1/3 STIMA DEI BENI	da pg. 13
10.0. OCCUPAZIONE	15

1.0. PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n.1798 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 666, nominato C.T.U. nella presente procedura, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito come da "verbale giuramento dell'esperto" di codesto Tribunale in analoghe procedure, esaminati gli atti, eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Territorio S.P.I. Bassano del Grappa, acquisita presso la stessa e presso l'U.T. del Galliera Veneta la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione





degli atti di provenienza, ispezionati i luoghi, relaziona.



2.0. ATTIVITA PERITALI

Previo accordi il giorno 05.11.2024 ad ore 9.30 veniva effettuato l'accesso agli immobili in

in Galliera Veneta alla presenza della sig.ra _____ madre dell'esecutato.

Nel contempo si eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 10).

Per quanto sarà riferito in seguito, per i beni in analisi, si costituiranno tre LOTTI.

3.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data odierna gli immobili per cui è procedura risultano iscritti all'Agenzia del Territorio Uff. Prov.le Padova e come di seguito catastalmente identificati e provenienti;

per comodità espositiva i dati di intestazione degli esecutati per le varie particelle:

LOTTO 1 Foglio 6

- **part.lla 72** - semin irrig 02 - are 74.50 - R. Dominicale € 78,88 - R. agrario € 42,32;

- **part.lla 254** - semin irrig 02 - are 37.50 - R. Dominicale € 39,70 - R. agrario € 21,30;

Entrambe provenienti da Frazionamento del 02/12/1971 in atti dal 23/09/1974 (n. 375);

LOTTO 2 Foglio 6

- **part.lla 819** - sem irr arb 01 - are 03.42 - R. Dominicale € 4,42 - R. agrario € 2,21;

da Variazione del 27/04/1977 e FRAZIONAMENTO del 09/07/1970

- **part.lla 948** - sem irr arb 01 - are 04.70 - R. Dominicale € 6,07 - R. agrario € 3,03;

da Variazione del 27/04/1977 e FRAZIONAMENTO del 23/05/1975 ;

- **part.lla 1958** - sem irr arb 01 - ha 1. 29.49 - R. Dominicale € 167,19 - R. agrario € 83,60

da Tabella di Variazione del 09/07/2024 Pratica n. PD0190057 in atti dal 13/12/2024

Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 190057.1/2024)



Annotazione di stadio: **Variazione culturale** eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modif.ni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modif.ni (anno 2024)

Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA

con la domanda 5892571 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12998875)

e da Frazionamento del 25.05.2004 Pratica n. PD0111940;

- **part.lla 1979** - semin irrig 02 – are 38.23 R. Dominicale €40,48 - R. agrario € 21,72

da Tabella di Variazione del 09/07/2024 Pratica n. PD0193321 in atti dal 15/12/2024

Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 193321.1/2024)

Annotazione di stadio: **Variazione culturale** eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262,

convertito con modif.ni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modif.ni (anno 2024)

– Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2024 all'Organismo Pagatore AVEPA

con la domanda 5892571 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 12998875);

e da Frazionamento 27.10.2005 Pratica n. PD0232663 in atti 27.10.2005 n. 232663.1/2005;

- **part.lla 1981** - sem irr arb 01 - are 04.15 – R.Dominicale € 5,36 R. agrario € 2,68

da Frazionamento del 27/10/2005 pratica n. PD0232663;

LOTTO 3 Foglio 5

proprietà' 1/2 - bene indiviso con **sette** soggetti non esecutati (cfr all 1);

- **part.lla 986** - sem irr arb 01 are 76.02 R.Dominicale € 98,15 - R. agrario € 49,08

Frazionamento 21.04.2021 n. PD0039775 del 20.04.2021 n. 39775.1/2021;

A più precisa identificazione: visure C.T. (All.1/2/3), estr.to map All.i (4/5 Fg.6 – 6 Fg.5).

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Trattasi di terreni che gravitano nel comune di Galliera Veneta; di seguito si riportano le caratteristiche volte all'attribuzione del livello qualitativo per procedere ad una adeguata valutazione di mercato sulla base dei principali parametri e livelli di apprezzamento, parametri, che alla luce della situazione locale, potranno essere modificati per fissare il più probabile valore immobiliare.

Di seguito per i TERRENI in analisi:

a. Non esistono sui terreni fabbricati rurali e/o relativi annessi; i terreni, oggi, sono incolti e solo in parte coltivati (soia, granoturco); la sig.ra

riferisce che non esistono contratti di locazione; si rileva per le

- part.IIa 1958 Tab. var. 09/07/2024 Pratica n. PD0190057 trasmissione dati Agea.

- part.IIa 1979 Tab. var. 09/07/2024 Pratica n. PD0193321 trasmissione dati Agea.

b. Ubicazione normale: è la posizione di terreni rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o dai mercati di vendita/acquisto, nonché dal centro abitato; posizione che incide sui costi/tempi di movimentazione e sulla redditività della produzione.

Non si considerano (come di prassi) plusvalenze derivanti dalla vicinanza al centro urbano per una possibile vocazione edificatoria, salvo sia già da PRG definita l'edificabilità, in particolare è riferimento ad una porzione del LOTTO 3, di cui si riferirà successivamente.

c. Accessibilità sufficiente: l'accesso è diretto da strada comunale o interpodereale; visti i luoghi, in particolare per i LOTTI 2 e 3 esistono difficoltà di accesso per i mezzi agricoli. In particolare per ogni LOTTO si riferirà successivamente in modo puntuale sull'accesso.

d. Giacitura pianeggiante con buona esposizione; si ritiene non esistano problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

e. Forma normale: i lotti, costituiti da particelle catastali, formano tre appezzamenti regolari; porzione del LOTTO 2 (part.IIe 948 – 819 – 1081) presenta, per forma e per posizione, caratteristica **penalizzante** con pregiudizio per la coltivazione ed accesso.

5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

Visti i luoghi, estratta la necessaria documentazione (CDU) dall'Ufficio Tecnico del Comune Galliera Veneta, si conferma l'INESISTENZA di fabbricati e/o annessi agricoli.

POSIZIONE EDILIZIA: REGOLARE

6.0. CORRISPONDENZE

Per tutti i **LOTTI**:

- **gli odierni elementi identificativi trovano corrispondenza** con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita;

7.0. PROVENIENZA

In ordine a quanto in oggetto, al ventennio in esame, alla data del 28.11.2024 (All.ti 7), da ispezioni telematiche Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

7.1. PROVENIENZE LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 (All. 7):

7.1.1/2. LOTTO 1: part.lla 72 e 254; **LOTTO 2** part.lle 819 - 948 - 1958

- oltre il ventennio le particelle proprieta' 1/1 bene personale di

atto di DIVISIONE del 20/12/2004 Rep. n. 105097 Notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari (PD) di cui **Trascrizione del 27.12.2004 nn 12941/8503** Bassano del Grappa;

Ultimo atto: gli immobili siti in Galliera Veneta (PD) in particolare tra altri

- Foglio 6 part.lle 72, 254, 819, 948, 1958 ex part.lla 105 pervennero per atto causa di morte certificato di denunciata successione per Pubblico ufficiale TREVISO ATTI

PUBBL. Repertorio 43914/88888 del 25/02/2020 di cui **TRASCRIZIONE del 27/02/2020**

- per le part.lle 1979, 1981



Nota: Devoluzione per legge



In riferimento alla part.lla 1979, già proprietà di 17/48 Atto 15.09.83

cessione di quote pubbl.uff. Sede CITTADELLA (PD) Repertorio n. 60166 -

UR CITTADELLA (PD) Reg. Volume 10 n. 1752 del 03.10.1983 **Trascritto** 21.09.1983

nn. 5187/4300, pervennero alla stessa le ulteriori quote di 7/48 per CESSIONE DI

QUOTE Atto 05.04.1995 Notaio TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI)

Repertorio n. 109843 - UR BASSANO DEL GRAPPA (VI) Reg. n. 629 il 18.04.1995 e

pertanto la part.lla 1979 dal 05.04.1995 era di

In riferimento alla part.lla 1981 (ex part.lla 384)

proprietaria di 1/1 per atto del 12.09.1977 Not. BRACCIO sede Cittadella (PD) Rep n.

43265 - Reg. Vol. 106 n. 1039 del 14/09/1977 **Trascritto** 15.09.1977 nn.4477/3748;

successivamente pervenne a

per la quota proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni fra loro, per atto di

permuta del 14/11/2005 Rep. n. 64161/19484 Not. Paone R. di Camposampiero (PD)

Trascritto il 22.11.2005 nn. 12770/8209 BASSANO DEL GRAPPA;

Ultimo atto part.lla 1979 e 1981: per successione deceduto il

di cui TRASCRIZIONE del 27/02/2020 nn 1791/1290, a favore



Si precisa per le

- part.lla 1958 Tab. var. 09/07/2024 Pratica n. PD0190057 trasmissione dati Agea.
- part.lla 1979 Tab. var. 09/07/2024 Pratica n. PD0193321 trasmissione dati Agea.

7.1.3. LOTTO 3 Foglio 5 part.lla 986 (ex part.lla 311)

Al ventennio proprietari per 1/3 ciascuno fino al 16/02/2003



successivamente

- per Denuncia successione deceduta il - Sede CITTADELLA
(PD) Reg. Volume 193 n. 156 del 23.05.2003 – **Trascrizione** 20.08.2003 nn 9177/6316,
non risulta accettazione di eredità, la quota di 1/3 di pervenne per 1/6
ciascuno ;

pertanto dal 16.02.2003

erano proprietari di 1/2 ciascuno;

successivamente:

a. la quota di 1/2 della part.lla 986 (ex 311) pervenne a

per **SUCCESSIONE EX LEGE** di del

27/09/2017 Registrazione Volume 88888 n. 43914 registrato in data 06/02/2020 -
Trascrizione n. 1290.2/2020 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA

b. l'altro 1/2 della part.lla 986, per Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del

04/11/2015 Pubblico ufficiale Sede GALLIERA VENETA (PD) - UU Sede
CITTADELLA (PD) Registrazione Volume 9990 n. 104 registrato in data 23/02/2016 -
Successione di - **Trascrizione** del 10.05.2016 nn 3575/2566;

dichiarazione avanti Cancelliere Tribunale Ordinario Padova del 01.12.2015 n 1247/2015



Rep.7093 con cui la coniuge

relativa a beni non in procedura, **pervenne per 1/14 ciascuno ai seguenti 7 non eseguiti**



7.1.4 REGOLARITA' dei passaggi

Per quanto sopra esposto sono regolari i passaggi nel ventennio

7.2. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento (All.i 7) presso l'Agencia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Bassano del Grappa, oltre alle trascrizioni di cui al capitolo precedente relative alla provenienza, risultano gravanti sugli immobili in Galliera Veneta (PD) in procedura ulteriori formalità pregiudizievoli

a. ISCRIZIONE nn 6231/1089 del 26.07.2016 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto

Ingiuntivo Rep. n. 2986 del 22.07.2016 TRIBUNALE DI TREVISO

importo cap.le €162.580,82, tot. €170.000,00 colpisce immobili in Galliera Veneta (PD)

LOTTO 1 part.lla 72 e 254; **LOTTO 2** part.lle 819 - 948 - 1958 - 1979 - 1981,

inoltre, ma non oggetto della presente procedura, stesso Comune Fg. 5 part.lla 311;



b. ISCRIZIONE nn 3927/587 dell'08.05.2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto

Ingiuntivo Rep. n. 2791 del 13.07.2016 TRIBUNALE DI TREVISO



importo cap.le €126.929,73, Tot. €170.000,00 colpisce immobili in Galliera Veneta (Pd)

LOTTO 1 part.lla 72 e 254; **LOTTO 2** part.lle 819 - 948 - 1958 - 1979 - 1981,

inoltre non oggetto della presente procedura stesso Comune Fg. 5 part.lla 311;

c. ISCRIZIONE nn. 6462/1004 del 20.07.2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto

Ingiuntivo Rep. n. 2125 del 05.06.2017 TRIBUNALE DI TREVISO

importo cap.le € 308.669,99, Tot. € 310.000,00 colpisce immobili in Galliera Veneta

Fg 6 part.lle 1979 e 1981

d. TRASCRIZIONE nn 8069/6156 del 29.08.2024 – Verbale di Pignoramento Immobili

emesso Uff.li Giud.ri di Padova Rep. n. 4755 del 05.08.2024

Immobili siti in GALLIERA VENETA(PD)

LOTTO 1: Fg. 6 part.lle 72 e 254; quota 1/1

LOTTO 2: Fg. 6 part.lle 819 - 948 - 1958 (quota 1/1)-(1979 – 1981 ½ D.M.+ ½L.L.)

LOTTO 3: Fg. 5 part.lla 986 (ex part.lla 311) quota 1/2

8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreni in procedura ricadono in zona urbanistica ai sensi del 2° Piano degli Interventi del

Comune di Galliera Veneta come di seguito:

8.1. Lotto 1: Fg 6 part.lle 72 e 254 (All. 8)

- Area di connessione naturalistica (Art. 28)
- Territorio agricolo di connessione naturalistica (Art. 40.3)
- Percorsi ciclopedonali (ESISTENTI ED IN PROGETTO) (Art. 45)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Idrografia minore (Art. 17)
- Vicinanza ad allevamenti zootecnici di PATI (Art. 18)

8.2. Lotto 2: (All. 8)

*** Fg 6 part.IIa 1958**

- Area di connessione naturalistica (Art. 28)
- Territorio agricolo di connessione naturalistica (Art. 40.3)
- Idrografia minore (Art. 17)
- Vicinanza allevamenti zootecnici di P.A.T.I. (Art. 18)

*** Fg. 6 part.IIe 819, 948, 1979 e 1981**

- Area di connessione naturalistica (Art. 28)
- Territorio agricolo di connessione naturalistica (Art. 40.3)
- Viabilità/Fasce di rispetto (Art. 13) (parte)
- Idrografia minore (Art. 17)
- Vicinanza allevamenti zootecnici di P.A.T.I. (Art. 18)

In comune a tutte le part.IIe LOTTO 1 e LOTTO 2

- Compatibilità geologica a fini urbanistici : Area idonea (art. 26.1)
- Vincolo sismico (art. 11) (Zona 2)
- P.A.T.I. - A.T.O. n° 7 “ A.T.O di prevalente destinazione residenziale” (art. 59)
- Aree ad alta infiltrabilità (Tav. 2^ PTCP)

8.3. Lotto 3: Fg. 5 part.IIa 986 (All. 9)

- Z.T.I.O. 3.4 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 33.2) (parte)
- App 2 Accordi ex art. 6 e 7 L.R. 11/2004 (Art. 4.3) (parte)
- Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (Art. 40.1) (parte)
- Viabilità/Fasce di rispetto (Art. 13) (parte)
- Compatibilità geologica a fini urbanistici : Area idonea (art. 26.1)
- Vincolo sismico (art. 11) (Zona 2)
- P.A.T.I. - A.T.O. n° 9 “ A.T.O di prevalente destinazione residenziale” (art. 58)
- Aree ad alta infiltrabilità (Tav. 2^ PTCP).

9.0. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari, previo indagini ed analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni di cui è stata data indicazione al Cap. 4 della presente, ed inoltre ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Padova Regione Agraria n. 2 (All.10) afferente ai terreni nel Comune di Galliera Veneta, ed altre zone limitrofe, ed in particolare ai valori espressi per la cultura seminativo (60.000,00 €/Ha) e seminativo arborato (61.000 €/Ha) e seminativo irriguo (75.000,00 €/Ha).

Si apporta riduzione del 15% al terreno in analisi tenuto conto che non sono state eseguite

potenzialmente edificabile; sulla porzione della part.IIa 986 di circa 1000mq (cfr. All. 9 C.D.U.), si ripete non identificata sul terreno, che presenta potenziale edificabilità (non superiore a 1.000mc) e soggetta a strumento attuativo e convenzione, di cui alla data odierna non vi è traccia, dovrà essere riservato un accesso dalla Via delle Signore per i mezzi agricoli.

Comune Galliera Veneta Foglio 5

- **part.IIa 986** - sem irriguo arb 01 are 76.02 R.Dominicale € 98,15 - R. agrario € 49,08;



Accesso da Via delle Signore.

Superficie catastale complessiva: 0.76.02 Ha

Dalle informazioni assunte lotto libero da vincoli.

A corpo l'intero LOTTO 3:

$$V_3 = V_{agr} + V_{ed} = € (50.000,00 + 48.000,00) = € 98.000,00. = (\text{euronovantaottomila}/00).$$

$$\text{Valore ridotto dell'intero: } V_{3r} = € [98.000,00 \times (1,00 - 0,15)] = \text{arroto.to } € 83.000,00. =$$

$$\text{Valore quota indivisa di 1/2: } V_{3(1/2)} = € 41.500,00 (\text{quarantaunomilacinquecento}/00). =$$

9.3.1. CONFINI (rif.to All. 6. estratto mappa Fg. 5)

Da Nord in senso orario: part.IIe 102, 103, 980, viale Europa, 2402, 124, 1957.

10.0. OCCUPAZIONE

risferisce che **tutti** gli immobili, non locati, sono attualmente a disposizione degli esecutati.



Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 22.01.2025.



Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna



ALLEGATI

1/3 Visure per part.ile Catasto Terreni

4/6 estratti di mappa

7 Visure conservatoria + atto provenienza

8/9 C.D.U.

10 Doc. fotografica (n. 1/6)

