

dott. Agronomo Lorenzo Benvenuti

Via Altinate, 135 - 35121 Padova

tel. 049.66.00.90 - fax 049.66.23.18 - e-mail agronomo.benvenuti@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ALL'ESECUZIONE dott.sa N. LOLLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

461/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA INTERBANCA SPA

CONTRO

PROCURATORE Avv. Prof. GIUSEPPE TRABUCCHI

C.T.U. Dott. Agr. LORENZO BENVENUTI

RELAZIONE PERITALE

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 461/09 promossa da Interbanca S.p.A., c.f. 00776620155, in persona dei signori dott. Felice Tornari e dott.sa Adriana Bottini - rappresentata e difesa dall'Avvocato Prof. Giuseppe Trabucchi, con studio in Padova, via Aquileia 6, presso il quale ha eletto il proprio domicilio - contro [REDACTED], nata a Camposampiero il 29.03.1967 e residente in Massanzago (PD), viale Roma, n. 64, c.f. [REDACTED]

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott Alessandro Girardi data 12.02.2010 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito:

A 1. provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pagina 1 di 34

segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

2. provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio ~~del debitore~~). Quando il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore e il G.E. per i provvedimenti di competenza;

3. descriva i beni pignorati, anche a mezzo di 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:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano nell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al confronto fra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili pignorati, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., indichi il valore di pertinenza dell'esecutato e, se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva;
 - la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, e la possibilità (con le relative spese presumibili) di sanatoria totale o parziale, o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;
4. indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli 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, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, e predisponendo, sentito il G.E., 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.
5. con riferimento ai terreni agricoli, il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, 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.
6. identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, 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;

7. verifichi altresì l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione).

8. alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica.

B. Il giudice avvisa l'esperto che dovrà (i) depositare almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice ed una copia su supporto informatico; (ii) consegnare ai creditori una copia dell'elaborato inserendola nella cassetta degli avvocati costituiti o spedendola alla e-mail indicata in atti; inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con A/R all'indirizzo risultante dagli atti o risultante all'anagrafe;

C. avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà a formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. dispone che l'esperto rediga, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., secondo il modello allegato al verbale di giuramento.

Omissis.

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

Comune di Piombino Dese, NCT, Foglio 4, particelle:

355 di 2.600 mq

357 di 335 mq

19 di 10.323 mq

32 di 3.709 mq

248 di 3813 mq

185 di 12.230 mq

171 di 6.193 mq

173 di 3.670 mq

174 di 4.486 mq

81 di 16.415 mq

Comune di Piombino Dese, NCT, Foglio 2, particella:

143 di 17.192 mq

Tutto per l'intera proprietà.

Corrispondenza atto di Pignoramento – Istanza di vendita

I beni immobili per i quali è stata presentata istanza di vendita coincidono con i beni descritti nell'atto di Pignoramento e corrispondono per identificazione catastale e diritto di proprietà a quanto è risultato dall'indagine ipocatastale riportata nel seguito della perizia.

Costituzione dei lotti

Analizzate la composizione e la natura dei beni immobili, il CTU ritiene conveniente comporre ai fini della vendita tre lotti:

lotto 1 particelle 355, 357, 19, 32, 248, 171, 173 e 174 del foglio 4;

lotto 2 particella 143 del foglio 2;

lotto 3 particelle 81 e 185 del foglio 4 con quanto sopra eretto.

Si precisa che i lotti sono stati costituiti rispettando la continuità fisica fra gli appezzamenti e nel caso del lotto 3, l'affinità d'uso (presenza di serre).

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio di pubblicità immobiliare;
- ispezioni telematiche e dirette presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale;
- Settore Edilizia Privata del Comune di Piombino Dese, per reperire le informazioni riguardanti gli aspetti amministrativi;
- ispezione in Piombino Dese per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO

INTERA PROPRIETÀ

PROPRIETARIO

[REDACTED]

Nata a Camposampiero il 29.03.1967

c.f. [REDACTED]

per il diritto di intera e piena proprietà

UBICAZIONE

Comune di Piombino Dese, a nord est della frazione di Torreselle con accesso da via Montegrappa.

QUALITÀ

Terreni agricoli

* * *

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

Il lotto 1 è costituito da terreno agricolo ubicato a nord della frazione di Torreselle con accesso da via Montegrappa (allegato 1).

L'area è classificata sottozona agricola di tutela ambientale di tipo E 2.1, soggetta a vincolo ambientale paesaggistico. Il mappale 355 è in parte destinata a viabilità.

L'edificazione è esclusa nella parte destinata a viabilità (che confina con la sede stradale di via Montegrappa), mentre nella parte restante del lotto è subordinata al rispetto di quanto previsto dalle NTA del PRG ed in particolare degli articoli 35 e 39, ed in pratica limitata a strutture strettamente connesse con l'esercizio dell'attività agricola (allegato 2).

Il territorio che ospita il lotto in esame è ubicato a sud del "Parco Naturale del Fiume Sile", istituito con L.R. 28.01.1991 n. 8; il Piano Ambientale del Parco definisce questo territorio come zona a prevalente vocazione zootecnica come si evince dalla tavola delle macroaree rurali (allegato 6).

La superficie catastale totale del lotto è di 35.129 mq.

Il lotto dispone di una carrareccia aziendale che corre da nord verso sud lungo il confine est della particella 355, occupa buona parte della particella 357 e prosegue lungo il confine ovest delle particelle 19, 32 e 248 sino a raggiungere il mappale 185. L'attuale suddivisione in lotti impone la costituzione di servitù di passaggio a favore della parcella 185 (compresa nel lotto 3) e contro i mappali 355, 357, 19, 32 e 248.

I terreni sono gestiti a seminativo con coltivazioni ordinarie in rotazione (mais, frumento, ecc.). Se si escludono i mappali 357 e 355, che fungono da collegamento, la parte restante del lotto è costituita da un'area di forma regolare che consente di razionalizzare gli interventi colturali.

La loro fertilità è molto buona.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

NCT Piombino Dese (PD) - Intestataria: [REDACTED] Allegato 3).

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	RD €	RA €
4	355	Semin Arbor	2	2600	-	22,16	13,43
4	357	Semin Arbor	3	335	-	2,34	1,56
4	19	Vigneto *	2	10323	-	95,96	53,31
4	32	Vigneto *	2	3709	-	34,48	19,16
4	248	Vigneto *	2	3813	-	35,45	19,69
4	171	Vigneto **	1	6193	-	63,97	35,18
4	173	Vigneto **	1	3670	-	37,91	20,85
4	174	Vigneto **	1	4486	-	46,34	25,49

* Variazione di coltura su dichiarazione della parte: Orto parificato.

** Variazione di coltura su dichiarazione della parte.

Si evidenzia che la qualità "Vigneto" indicata per i mappali 174, 173, 171, 248, 32 e 19 deve essere aggiornata in "seminativo".

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

La particella 335 (ex 167a) del foglio 4 NCT deriva per frazionamento del 20.12.2006 n. 241969.1/2006 Prot. PD0241969 dal mappale 167 di mq 5680.

La particella 357 (ex 169a) del foglio 4 NCT deriva per frazionamento del 20.12.2006 n. 241969.1/2006 Prot. PD0241969 dal mappale 169 di mq 9500.

Le particelle 19, 32, 171, 173, 174 del foglio 4 NCT sono rimaste invariate nella loro consistenza dall'impianto meccanografico del 1971.

La particella 248 del foglio 4 NCT di 3813 mq, deriva per frazionamento del 05.05.1989 n. 339084 dal mappale 185 di 16043 mq.

CONFINI

Il lotto confina: a Nord con strada comunale Montegrappa e particelle 358 e 263; a Est con particelle 183 e 184; a Sud con particelle 185 e 259; a Ovest con le particelle 241, 240, 17 e 41, tutte dello stesso foglio NCT e Comune.

PROVENIENZA

La provenienza si descrive per particelle o gruppi di particelle.

Particelle 171, 173 e 174 del foglio 4 NCT:

- con atto del 17.01.2005 n. 14228/36229 rep. Notaio Morone, debitamente registrato e trascritto a Padova il 20.01.2005 nn. 2543/1511, [redacted] acquista da [redacted] l'intero dei mappali 171, 173 e 174 del foglio 4 NCT.
- in forza di successione in morte di [redacted] deceduto il 20.01.1983 (denuncia n. 921 - Vol. 19 - Ufficio del Registro di Padova - trascritta a Padova il 13.02.1984 nn. 3983/2951), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], divengono comproprietari fra l'altro, dei mappali 171, 173 e 174 del foglio 4 NCT.
- con atto di divisione del 30.06.1983 n. 11465 rep. Notaio Francesco Giopato, registrato a Treviso il 20.07.1983 n. 5855 A.P. e trascritto a Padova il 25.07.1983 ai nn. 14408/11406 è stato assegnato, tra l'altro, a [redacted] e [redacted], in ragione di ½ ciascuna, l'intero dei mappali 171, 173 e 174 del foglio 4 NCT.
- con atto di cessione di quota del 30.06.1983 n. 11466 rep. Notaio Francesco Giopato, registrato a Treviso il 20.07.1983 n. 5856 A.P. e trascritto a Padova il 25.07.1983 ai nn. 14409/11407 [redacted] acquista la quota di ½ di [redacted] dei mappali 171, 173 e 174 del foglio 4 NCT.

Particelle 355, 357, 19, 32 e 248 del foglio 4 NCT:

- con atto autenticato il 14.03.2007 n. 4125/2179 rep. Notaio Roberta Cardarelli, debitamente registrato e trascritto a Padova il 29.03.2007 nn.

16554/8901, 16555/8902, 16556/8903 [redacted] acquista
rispettivamente l'intero dei mappali del foglio 4 NCT (allegato 4) come di
seguito riportato:

- 355 e 357 da [redacted]
- 19 da [redacted]
- 32 e 248 da [redacted]
- in forza di successione in morte di [redacted] deceduto il 22.09.1988
(sopra citata), la cui eredità si è devoluta in forza di testamento olografo
registrato a Padova il 3.04.1989 n. 2104, [redacted] è divenuto pieno
proprietario dei mappali 167 e 169, [redacted] è divenuto pieno
proprietario del mappale 19, [redacted] è divenuto pieno proprietario
dei mappali 32 e 248.

Non risulta a nome dei venditori [redacted] di accettazione di eredità.

COMPROPRIETARI [redacted]

Nessuno. [redacted]

Agenzia del Territorio di Padova

Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 32302 R.G. e 18398 R.P. del 11.08.2009 [redacted]

a favore: INTERBANCA S.p.A. con sede in Milano OMISIS;

a carico: [redacted] OMISIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Padova del
06.07.2009 n. [redacted]

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143;

foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174,

nn. 3961 R.G. e 2424 R.P. del 02.02.2010

a favore: STUDIO NORARILE CARDARELLI con sede in Camposampiero
(PD) OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Padova del
14.01.2010 n. 1738;

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese
foglio 2 NCT, mappale 143;
foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174.

* * *

ISCRIZIONI

nn. 16557 R.G. e 4230 R.P. del 29.03.2007

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA
Soc. Coop. a r.l. con sede in Campodarsego OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 14.03.2007 n. 4127 di
rep. notaio Roberta Cardarelli.

durata: anni 18

somma iscritta: 1.100.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese
foglio 2 NCT, mappale 143;
foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174.

nn. 26556 R.G. e 5974 R.P. del 10.07.2009

a favore: SO.IM.EL. S.r.l. con sede in San Donà di Piave OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia, sede staccata di San Donà
di Piave n. 362/2007 del 20.06.2007.

somma iscritta: 15.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà – Piombino Desc

foglio 2 NCT, mappale 143;

foglio 4 NCT, mappale 19, 32, ~~81, 167/A, 187/A, 171, 172/A~~

174, 185, 248, 355 e 357.

Al 21.02.2010 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

OCCUPAZIONE

Il lotto è coltivato dall'imprenditore agricolo professionale Marcellino Beccoga, marito di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (contesto, composizione, ecc...), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ~~ubicati nello stesso comune.~~

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V_1 in €:

T, superficie catastale del lotto, m² 35.129

Vu, valore unitario del terreno, €/m² 10,00

$V_1 = T \times Vu$

$V_1 = 35.129 \times 10,00$

$V_1 = 351.290,00$

Prezzo da porre a base d'asta € 350.000,00

diconsi trecentocinquantamila euro.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

LOTTO 2

DIRITTO VENDUTO

INTERA PROPRIETÀ

PROPRIETARIO

Nata a Camposampiero il 29.03.1967 - c.f. [REDACTED]

per il diritto di intera e piena proprietà

UBICAZIONE

Comune di Piombino Dese, a nord est della frazione di Torresello con accesso da via Casera.

QUALITÀ

Terreno agricolo.

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

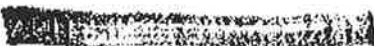
Terreno agricolo ubicato a nord est della frazione di Torreselle, raggiungibile da via Casera, una laterale di via Piave che attraversa la località citata (allegato 1).

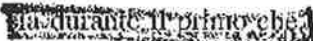
L'area è classificata "P.S. - Parco regionale del Fiume Sile, soggetta a vincolo ambientale paesaggistico" (allegato 2). L'edificazione in tale zona, come disposto dall'art. 23 delle NTA del PRG vigente, è subordinata a quanto previsto dal Piano Ambientale del "Parco Naturale del Fiume Sile", istituito con L.R. 28.01.1991 n. 8.

La superficie catastale totale del lotto 2 è di 17.192 mq.

Il terreno in esame è parte del Parco Naturale del Fiume Sile

(<http://www.parcosile.it/>), delimitato a sud-ovest dal fiume Zero (che delimita anche il confine dell'area SIC – Sito di Importanza Comunitaria - ai sensi della direttiva 92/43/CEE e della DGR 1180/2006, e il confine della ZPS – Zona a protezione Speciale – ai sensi della direttiva 79/409/CEE e della DGR 441/2007), e a nord-est da una capezzagna, che serve appezzamenti di diversi proprietari ed è iscritta nei percorsi naturali di tipo ciclabile del Parco.

Il Piano ambientale definisce tale zona a prevalente attitudine naturalistica come si evince dalla tavola delle Macroaree rurali (allegato 

Il terreno presentava  durante il primo e, al secondo sopralluogo i residui della coltura del pioppo, ceppaie e ramaglio. Questa è una coltura diffusa e caratterizzante per questa zona.

Il taglio del pioppeto è presumibilmente avvenuto ad inizio 2010.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCT Piombino Dese (PD) - Intestatario:  (Allegato 3).

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	RD €	RA €
2	143	Prato	3	17.192	-	53,27	35,52

VARIAZIONI CATASTALI

La particella 143 del foglio 2 NCT è invariata nella sua consistenza dall'impianto meccanografico del 1971.

Si evidenzia che l'estratto di mappa indica la particella 143 suddivisa in 4 porzioni identificate con le lettere A, B, C e D.

CONFINI

Il lotto confina: a Nord con particelle 127, 141, 153, 142 e 160 (il confine si trova sulla mezzeria della capezzagna), a Est con particelle 147 e 149, tutte dello stesso foglio NCT e Comune, a Sud e a Ovest con il fiume Zero.

PROVENIENZA

La provenienza si descrive per particelle o gruppi di particelle:

particella 143 del foglio 2 NCT:

- con atto autenticato dal Notaio Merone il 21.05.1998 n. 98622 rep., debitamente registrato e trascritto a Padova il 10.06.1998 nn. 16034/10901, [redacted] acquista da [redacted] e [redacted] l'intero del mappale 143 del foglio 2 NCT.
- con atto del 28.07.1997 n. 94171 rep. Notaio Merone, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 1.08.1997 ai nn. 21857/15315, [redacted] e [redacted] acquistano, in comunione legale, da [redacted] e [redacted] l'intero del mappale 143 del foglio 2 NCT.
- con atto del 13.05.1993 n. 70324 rep. Notaio Merone, debitamente registrato e trascritto a Padova il 26.05.1993 ai nn. 12458/8918, [redacted] acquista da [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] la quota di 3/4 del mappale 143 del foglio 2 NCT. Si precisa che i predetti venditori non risultano avere alcuna nota a favore.
- con decreto di acquisto per usucapione emesso dal Pretore di Camposampiero il 3.11.1995 n. 148, trascritto a Padova il 25.02.1997 nn. 5191/3793, [redacted] diviene proprietaria di 1/4 del mappale 143 del foglio 2 NCT.

* * *

COMPROPRIETARI

Nessuno.

* * *

Agenzia del Territorio di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 32302 R.G. e 18398 R.P. del 11.08.2009

a favore: INTERBANCA S.p.A. con sede in Milano OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Padova del
06.07.2009 n. 975;

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

[REDACTED]
[REDACTED]
foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174.

nn. 3961 R.G. e 2424 R.P. del 02.02.2010

a favore: STUDIO NORARILE CARDARELLI con sede in Campodarsego
(PD) OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Padova del
14.01.2010 n. 1738;

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

[REDACTED]
foglio 2 NCT, mappale 143
foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174.

ISCRIZIONI

nn. 16035 R.G. e 3087 R.P. del 10.06.1998

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA
Soc. Coop. a r. l. con sede in Campodarsego OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 21.05.1998 n. 98623
di rep. notaio G. Merone.

durata: anni 5

somma iscritta: 240.000.000 lire

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143;

foglio 4 NCT, mappale 185.

nn. 34373 R.G. e 8001 R.P. del 30.07.2003

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA

Soc. Coop. a r. l. con sede in Campodarsego OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 24.07.2003 n. 130465
di rep. notaio G. Merone. [REDACTED]

durata: anni 6

somma iscritta: 200.000,00 euro [REDACTED]

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143;

foglio 4 NCT, mappale 185.

nn. 16557 R.G. e 4230 R.P. del 29.03.2007

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA

Soc. Coop. a r. l. con sede in Campodarsego OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 14.03.2007 n. 4127 di
rep. notaio Roberta Cardarelli.

durata: [REDACTED] anni 18

somma iscritta: 1.100.000,00 euro [REDACTED]

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143;

foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,

173, 174.

nn. 26556 R.G. e 5974 R.P. del 10.07.2009

a favore: SO.IM.FL. S.r.l. con sede in San Donà di Piave OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia, sede staccata di San Donà

di Plave n. 362/2007 del 20.06.2007.

somma iscritta: 15.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà – Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143;

foglio 4 NCT, mappale 19, 32, 81, 167/A, 169/A 171, 173,
174, 185, 248, 355 e 357.

nn. 28937 R.G. e 6513 R.P. del 24.07.2009

a favore: STUDIO NOTARILE [REDACTED] con sede in Camposampiero
OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Padova, n. 85467/2008 del 06.05.2008.

somma iscritta: 18.811,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà – Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143.

Al 21.02.2010 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

OCCUPAZIONE

Il lotto è coltivato dall'imprenditore agricolo professionale [REDACTED]

[REDACTED] marito di [REDACTED]

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto
sopra esposto (confesto, consistenza, ecc.), all'andamento attuale del mercato
dei terreni agricoli con caratteristiche simili ubicate nella zona.

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V_2 in €
T, superficie catastale del terreno, m² 17.192

VuT, valore unitario del terreno, €/m² 9,00

$V_2 = T \times VuT$

$V_2 = 17.192 \times 10,00$

$V_2 = 154.728,00$

Prezzo da porre a base d'asta € 155.000,00

diconsi centocinquantacinquemila euro.

LOTTO 3

DIRITTO VENDUTO

INTERA PROPRIETÀ

* * *

PROPRIETARIO

Nata a Camposampiero il 29.03.1967 - c.f. [REDACTED]

per il diritto di intera e piena proprietà

* * *

UBICAZIONE

Comune di Piombino Dese, a nord della frazione di Torreselle con accesso da via Montegrappa per la particella 185, e da via Piave per la particella 81.

* * *

QUALITÀ

Terreno agricolo con serre, annessi rustici ed abitazione.

* * *

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

L'area nella quale ricadono le particelle 185 e 81 è classificata sottozona agricola di tutela ambientale di tipo E 2.1, soggetta a vincolo ambientale paesaggistico. L'edificazione è subordinata al rispetto di quanto previsto dalle

NTA del PRG ed in particolare degli articoli 35 e 39 (allegato 2).

Il territorio che ospita il lotto in esame è ubicato a sud del "Parco Naturale del Fiume Sile", istituito con L.R. 28.01.1991 n. 8; il Piano Ambientale del Parco definisce questo territorio come zona a prevalente vocazione zootecnica come si evince dalla tavola delle macroaree rurali (allegato 6).

Particella 185

Da via Montegrappa si può raggiungere la particella 185, attraversando i terreni del lotto 1, mediante una carrareccia (allegato 1).

Con questa suddivisione in lotti, è necessario costituire servitù di passaggio a favore della particella 185 contro le particelle 355, 357, 19, 32 e 248.

La particella 185 è delimitata da una recinzione in rete metallica plastificata, sostenuta da pali in legno, posizionati regolarmente ad una distanza di circa 2,5 m l'uno dall'altro. Esternamente alla rete è stato applicato un telo ombreggiante per tutto il perimetro della particella, e nei lati sud, ovest ed est, la recinzione è circondata da siepi arboree.

La particella 185 è in gran parte occupata da una multiserra, a 5 campate, ciascuna della larghezza di 12 m, con orientamento dell'asse maggiore nord-sud. Due campate presentano una lunghezza di 120 m, per un totale di 2880 mq, e tre campate presentano una lunghezza di 135 m, per un totale di 4860 mq. La superficie complessiva dello serre è di 7.760 mq, mentre la superficie catastale totale del lotto è di 12.230 mq.

Le strutture portanti della multi serra sono in acciaio zincato ancorate al suolo mediante fondazioni discontinue, costituite da plinti in calcestruzzo armato. Il tetto è di tipo gotico. Le aperture si trovano sia sulle pareti perimetrali della multi serra che su ciascuna delle cinque falde esposte ad ovest. Presentano copertura in film plastico sia sul tetto che su tutte le pareti, tranne quella delle testate poste a nord delle prime tre serre chiuse con lastre rigide alveolari in polycarbonato. In prossimità della testata e all'interno della serra (porzione nord-ovest) è presente una struttura prefabbricata destinata a magazzino e

deposito refrigerato per il prodotto raccolto.

La cella frigorifera poggia su una platea in calcestruzzo armato e presenta una lunghezza di circa 20 m ed una larghezza di circa 12 m, per un totale di circa 240 mq.

In prossimità della serra una superficie di circa 300 mq è caratterizzata da un fondo stabilizzato con ghiaia ed destinata a deposito temporaneo di materiali, macchine e attrezzature. In corrispondenza della cella e dell'area stabilizzata la copertura traslucida è sostituita da un telo opaco di colore verde con funzione ombreggiante.

Le serre sono dotate di impianto di irrigazione automatizzato a barra traslante, di apertura motorizzata della falda del tetto; di un impianto per trasportare il vapore saturo necessario per la sterilizzazione del terreno, ma non dispongono di riscaldamento.

La coltivazione avviene in piena terra e prevede la produzione di prodotti orticoli da foglia per il consumo fresco quali insalatina (baby leaf), rucola, valerianella, spinacino, ecc.

Si evidenzia che nel lato ovest della multi serra è presente un prefabbricato da cantiere e un bagno da cantiere poggianti su una platea in calcestruzzo armato. L'area esterna alla serra sul lato ovest della particella è stabilizzata con ghiaia. All'estremo sud è presente un impluvio per la raccolta dell'acqua.

Particella 81

Nella particella 81 è presente il centro aziendale.

La superficie catastale totale del lotto è di 16.415 mq.

L'intero lotto è delimitato da una recinzione in rete metallica plastificata, posizionata su cordolo in calcestruzzo armato dell'altezza di 20 cm circa.

Con riferimento allo schema riportato al n. 25 dell'allegato 1 si riconoscono le seguenti strutture: A) abitazione (abusiva); B) serra di coltivazione; C) serra adibita a ricovero (abusivo); D-E) strutture complementari all'azienda (abusive); F) serra di coltivazione (abusiva); G) platea (abusiva).

A. Abitazione

L'abitazione del proprietario è situata nel centro della particella. Si presenta come un edificio ad un solo piano, interamente costruito in legno, appoggiato su di una platea in calcestruzzo armato.

Nel lato sud è presente un portico con struttura portante in legno, tetto a due falde con copertura in tegole, che conduce all'ingresso della casa, avente una lunghezza di 10,30 m, una larghezza di 2,17 m e un'altezza al colmo di 3m.

La casa presenta nel prospetto nord delle scale esterne coperte, della larghezza di 1,15 m, che conducono al sottotetto non abitabile, utilizzato come soffitta. Escluse le scale, la pianta della casa ha forma regolare con una lunghezza di 10,10 m ed una larghezza di 8,40 m.

L'altezza al colmo sotto la trave centrale è di 4,30 m, mentre l'altezza alla gronda è di 3,20 m. La superficie commerciale è pari a 96,8 m².

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in acciaio, le pareti sono opportunamente coibentate, presentano all'esterno tavole di legno verticali e all'interno perline di legno, il solaio è in legno. Il tetto è a due falde con copertura in coppi. Intorno all'abitazione per una larghezza di circa 1 m e nel portico la pavimentazione è realizzata in porfido. L'abitazione è separata dalla parte produttiva del centro aziendale da una siepe.

B. Serra coltivata

La struttura B è una serra a 2 campate, ciascuna della larghezza di 11 m e della lunghezza di 276,60 m circa, per una superficie complessiva di circa 6085 mq.

Le strutture portanti sono in acciaio zincato ancorate al suolo mediante fondazioni continue. Il tetto è di tipo curvilineo senza possibilità di apertura.

Le aperture si trovano solo sulle pareti perimetrali della serra. L'intera struttura ha copertura in film plastico sia sul tetto che su tutte le pareti, compresi i portoni di accesso.

La serra presenta un ingresso per ogni campata sul lato sud, e due ingressi intermedi posti nei lati ovest ed est.

Il riscaldamento è affidato ad termoventilatori alimentati a gasolio, in n. di 4 per campata, e opportunamente disposti all'interno della serra. Inoltre sono presenti anche 8 ventilatori con il compito di far circolare l'aria calda in tutto l'ambiente protetto.

Le serre sono dotate di impianto di irrigazione automatizzato a barra traslante, di apertura motorizzata delle pareti ovest ed est, e di un impianto per la diffusione del vapore saturo utilizzato per la sterilizzazione del terreno. La serra è dotata di una centralina meteorologica per l'automazione delle aperture e dell'impianto di riscaldamento.

La coltivazione avviene in piena terra e prevede la produzione di prodotti orticoli da foglia per il consumo fresco quali insalatina (baby leaf), rucola, valerianella, spinacino, ecc.

C. Serra adibita a ricovero

La struttura C è una serra con caratteristiche costruttive simili a quelle della struttura B, adibita però a ricovero macchine ed attrezzi, della superficie complessiva di circa 480 mq, con lunghezza di 40 m e larghezza di 12 m. Il piano di calpestamento è consolidato con ciottoli.

La struttura è abusiva.

D - E. Strutture complementari

Le strutture D ed E sono edifici che contengono al loro interno impianti necessari al ciclo produttivo dell'azienda.

La struttura "D" contiene al suo interno l'impianto di fertirrigazione, per l'irrigazione e la concimazione delle piante coltivate nella struttura B; inoltre contiene centraline varie e servizi igienici per i lavoratori.

Presenta una profondità di 5,20 m, una larghezza di 6,30 m e un'altezza di 4,30 m al colmo; il lato sud presenta uno scalino della larghezza di 50 cm.

La struttura "E" contiene all'interno un generatore di energia elettrica, che fornisce la corrente a tutte le strutture aziendali e all'abitazione.

Presenta una profondità di 4,60 m, una larghezza di 6,36 m e un'altezza di

4,50 m al colmo; nei lati sud, est ed ovest è presente uno scalino della larghezza di 50 cm.

Entrambe le strutture sono abusive.

F. Serra di coltivazione

La struttura F è una serra con le stesse caratteristiche costruttive delle precedenti che sarà adibita alla coltivazione.

In questa è stato rimosso uno strato di terreno, dello spessore di circa 50 cm, accumulato all'esterno e coperto con teli (visibile dalla foto aerea nella particella 81 del lotto 3). La superficie interna della serra è stata coperta con un telo scuro (allegato I, foto n. 39). L'asporto del terreno è stato effettuato per installare un impianto di riscaldamento del terreno.

Tale struttura ha una superficie complessiva di circa 480 mq, con lunghezza di 40 m e larghezza di 12 m. La struttura è abusiva.

G. Platea

La struttura G è una platea su fondamenta in calcestruzzo armato, su cui dovrebbe sorgere la nuova abitazione dei proprietari. Presenta una lunghezza di 24,50 m e una larghezza di 18,50 m. La struttura è abusiva.

Si rende nota la presenza di un prefabbricato da cantiere, appoggiato su blocchi di cemento, nel piazzale compreso tra la platea e l'abitazione.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCT Piombino Desc (PD) - Intestatario: [REDACTED] (Allegato 4).

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	RD €	RA €
4	185	Vigneto *	I	12230	-	126,33	69,48
4	81	Vigneto *	I	16415	-	169,55	93,25

* Variazione di coltura su dichiarazione della parte: Orto parificato.

L'eventuale regolarizzazione della struttura abitativa comporterà l'accatastamento al NCEU dei fabbricati.

VARIAZIONI CATASTALI

La particella 185 del foglio 4 NCT di 12230 mq. deriva per frazionamento del 05.05.1989 n. 339084 dal mappale 185 di 16043 mq.

La particella 81 del foglio 4 NCT è invariata nella sua consistenza dall'impianto meccanografico del 1971.

CONFINI

La particella 185 del lotto 3 confina: a Nord con le particelle 248 e 174; a Est con la particella 259, tutte dello stesso foglio NCT e Comune; a Sud e a Ovest con il canale Pioveghe.

La particella 81 del lotto 3 confina: a Nord con il canale Pioveghe, a Est con la particella 82; a Ovest con le particelle 94 e 214; a Sud con canale di scolo; tutte dello stesso foglio NCT e Comune.

PROVENIENZA

La provenienza si descrive per particelle o gruppi di particelle.

particella 185 del foglio 4 NCT:

- con atto del 9.06.1997 n. 93424 di rep. Notaio Merone, debitamente registrato, trascritto a Padova il 23.06.1997 nn. 16938/11864, [redacted] acquista [redacted] l'intera proprietà del 185 (allegato 4).
- in forza di successione in morte di [redacted] deceduto il 22.09.1988 (denuncia n. 563 - Vol. 25 - Ufficio del Registro di Padova, registrata il 22.03.1989 - trascritta a Padova il 19.02.1990 nn. 4231/2963), la cui eredità si è devoluta in forza di testamento olografo registrato a Padova il 3.04.1989 n. 2104, [redacted] o [redacted] è divenuta piena proprietaria del mappale 185. Non risulta a nome di [redacted] la trascrizione di accettazione di eredità.

particella 81 del foglio 4 NCT:

- con atto del 9.6.1993 n. 70663 di rep. Notaio Merone, debitamente

registrato e trascritto a Padova il 25.06.1993 ai nn. 15239/ 10865,
[redacted] acquista da [redacted] l'intera
proprietà del mappale 81 (allegato 4).

In detto atto si precisava che il fondo era condotto in affitto da [redacted]

- con atto del 26.04.1976 n. 6074 di rep. Notaio Merone, debitamente
registrato e trascritto a Padova il 27.04.1976 nn. 6318/ 5056 [redacted]
[redacted] acquista l'intera proprietà del mappale 81.

* * *

VINCOLI E SERVITÙ

Sul lotto sussistono i seguenti vincoli:

- vincolo di destinazione d'uso gravante sul mappale 81 del foglio 4 NCT -
atto autenticato Notaio Merone il 20.06.2002 n. 122623 rep. trascritto a
Padova il 16.07.2002 ai nn. 28632/19443;
- vincolo di non edificabilità gravante sui mappali 81 e 185 del foglio 4 NCT
- atto autenticato Notaio Merone il 20.06.2002 n. 122623 rep. trascritto a
Padova il 16.07.2002 ai nn. 28633/19444;
- vincoli di destinazione d'uso gravanti sul mappale 81 del foglio 4 NCEU -
atto autenticato Notaio Roberta Cardarelli il 19.07.2006 n. 2584 rep.
trascritto a Padova il 3.08.2006 ai nn. 45561/25275 - [redacted];
- vincolo di destinazione d'uso gravante sul mappale 185 del foglio 4 NCT -
atto autenticato Notaio Merone il 29.05.2003 n. 129331 rep. trascritto a
Padova il 26.06.2003 ai nn. 28342/18006;
- vincolo di non edificabilità gravante sul mappale 185 del foglio 4 NCT -
atto autenticato Notaio Merone il 29.05.2003 n. 129331 rep. trascritto a
Padova il 26.06.2003 ai nn. 28343/18007;
- vincolo di destinazione d'uso gravante sul mappale 185 del foglio 4 NCEU
- atto autenticato Notaio Merone il 31.08.2005 n. 147052 rep. trascritto a
Padova il 13.09.2005 ai nn. 43473/23581.

COMPROPRIETARI

Nessuno.

Agenzia del Territorio di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 32302 R.G. e 18398 R.P. del 11.08.2009

a favore: INTERBANCA S.p.A. con sede in Milano OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Padova del
06.07.2009 n. 975;

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese
foglio 2 NCT, mappale 143; [REDACTED]
foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174.

nn. 3961 R.G. e 2424 R.P. del 02.02.2010

a favore: STUDIO NORARTILE [REDACTED] con sede in Camposampiero
(PD) OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Padova del
14.01.2010 n. 1738;

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese
foglio 2 NCT, mappale 143; [REDACTED]
foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174.

ISCRIZIONI

nn. 16035 R.G. e 3087 R.P. del 10.06.1998

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA
Soc. Coop. a r. l. con sede in Campodarsego OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 21.05.1998 n. 98623
di rep. notaio G. Merone.

durata: anni 5

somma iscritta: 240.000.000 lire

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143;

foglio 4 NCT, mappale 185. [REDACTED]

nn. 34373 R.G. e 8001 R.P. del 30.07.2003

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA
Soc. Coop. a r. l. con sede in Campodarsego OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 24.07.2003 n. 130465
di rep. notaio G. Merone.

durata: anni 6

somma iscritta: 200.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

foglio 2 NCT, mappale 143; [REDACTED]

foglio 4 NCT, mappale 185.

nn. 1474 R.G. e 271 R.P. del 13.01.2005

a favore: CREDITO EMILIANO S.p.A con sede in Reggio Emilia, OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 10.01.2005 n. 142122
di rep. notaio G. Merone.

durata: anni 7

somma iscritta: 200.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese

foglio 4 NCT, mappale 81.

nn. 16557 R.G. e 4230 R.P. del 29.03.2007

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA
Soc. Coop. a r.l. con sede in Campodarsego OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 14.03.2007 n. 4127 di
rep. notaio Roberta Cardarelli.

durata: anni 18

somma iscritta: 1.100.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese
foglio 2 NCT, mappale 143;
foglio 4 NCT, mappale 355, 357, 19, 32, 248, 185, 81, 171,
173, 174.

nn. 26556 R.G. e 5974 R.P. del 10.07.2009

a favore: SO.IM.EL. S.r.l. con sede in San Donà di Piave OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia, sede staccata di San Donà
di Piave n. 362/2007 del 20.06.2007.

somma iscritta: 15.000,00 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà - Piombino Dese
foglio 2 NCT, mappale 143;
foglio 4 NCT, mappale 19, 32, 81, 167/A, 169/A 171, 173,
174, 185, 248, 355 e 357.

* * *

Al 18.02.2010 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

La documentazione fornita dall'ufficio tecnico (allegato 5) del comune di Piombino Dese riguarda solo le serre costruite sui mappali 81 e 185. Sono altresì presenti altre pratiche edilizie che però non sono mai state completate ed ora sono scadute e pertanto prive di valore ai fini della regolarità edilizia.

MAPPALE 185

1. Permesso di costruire n. 2002/222 rilasciato a [REDACTED] il 30.11.2002 per costruzione di nuova serra, sul terreno censito al Catasto terreni foglio 4 mappale 185 di via Montegrappa;
2. Permesso di costruire n. 2003/230 rilasciato a [REDACTED] il 07.10.2002 per variante al permesso di costruire n. 2002/222 relativa allo spostamento planimetrico della serra in edificazione sul terreno censito al Catasto terreni foglio 4 mappale 185 di via Montegrappa;
3. Permesso di costruire n. 2004/248 rilasciato a [REDACTED] il 06.12.2004 per esecuzione lavori di ampliamento della serra, sul terreno censito al Catasto terreni foglio 4 mappale 185 di via Montegrappa.

Si evidenzia che per le serre realizzate sul mappale 185 non è stata dichiarata la fine lavori e richiesta l'agibilità.

Inoltre nell'angolo nord ovest di questa multi serra ~~è presente un prefabbricato~~ adibito a magazzino refrigerato, appoggiato su una platea in calcestruzzo armato, non previsto dal progetto approvato dalla commissione edilizia.

Si evidenzia che ai sensi dell'articolo 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e della DGR n. 172 del 03.02.2010, tale manufatto è compatibile con la destinazione d'uso di questa struttura e che pertanto può essere regolarizzato.

In merito alla presenza del prefabbricato da cantiere adibito a spogliatoio e servizio igienico, poggiati su platea in calcestruzzo armato, si ritiene che anche questa struttura possa essere giustificata sotto il profilo delle necessità produttive. Pertanto le difformità evidenziate si ritengono regolarizzabili probabilmente anche attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma allo stato attuale la normativa non è chiara. In alternativa sarà necessario presentare un Permesso a Costruire in sanatoria subordinata all'approvazione del piano aziendale da parte dell'Ispettorato dell'Agricoltura e a questa ipotesi fa riferimento la stima del costo.

La regolarizzazione delle strutture del mappale 185 ha un costo presunto di 2.000,00 € comprensivo di oneri e professionista per la regolarizzazione e l'accatastamento (il costo del piano aziendale è imputato al mappale 81, in quanto tale documento è unico e riguarda l'intera azienda agricola).

MAPPALE 81

4. Concessione edilizia in sanatoria n. 99/196 rilasciata a [REDACTED] il 03.09.1999 per ottenere la regolarizzazione delle serre esistenti sul terreno censito al Catasto terreni foglio 4 mappale 81, via Piave (tale concessione fa riferimento alla struttura indicata in allegato I con lettera "B").

Questa struttura risulta conforme. Non è però correttamente accatastata.

Le altre strutture presenti sul mappale 81 risultano abusive. Si ritiene che:

- una sola abitazione possa essere sanata, dimostrando che essa rappresenta l'unica residenza e la necessità di un controllo costante del ciclo produttivo e degli impianti di supporto da parte dell'imprenditore coltivatore del fondo; è chiaro che potrà essere proposta la regolarizzazione o della struttura A, abitazione in legno, o della struttura G, platea. Per la determinazione del costo si propone la sanatoria della struttura A e la demolizione con ripristino della struttura G. La regolarizzazione della struttura A è subordinata all'approvazione del piano aziendale da parte dell'Ispettorato dell'Agricoltura e alla sanatoria ottenibile presentando una domanda di Permesso di Costruire;
- la serra (struttura C), non produttiva, costituisce a tutti gli effetti un ricovero attrezzi e pertanto la sua utilità deve essere valutata attraverso la predisposizione di un piano aziendale al quale deve seguire richiesta di Permesso di Costruire;
- la serra (struttura I) è una serra produttiva e pertanto ai sensi delle norme sopra citate ed in particolare della DGR n. 172 del 03.02.2010 è classificabile come "serra fissa per la semiforzatura" soggetta a piano

aziendale e richiesta di Permesso di Costruire;

- i manufatti accessori (strutture D ed E) sono strettamente connessi alle serre e pertanto la loro regolarizzazione deve essere ricompresa in quella delle strutture precedentemente descritte;
- il prefabbricato da cantiere potrà essere rimosso non essendo stabilmente inserito ~~nel terreno~~ al suolo (assenza di platea di fondazione).

Il completamento delle pratiche richiederà anche l'accatastamento delle strutture sanate al NCEU.

La regolarizzazione delle strutture del mappale 81 ha un costo presunto di 28.000,00 € comprensivi del costo delle pratiche professionali (Piano Aziendale, Permesso di Costruire in sanatoria, accatastamento), degli oneri, della demolizione della platea (struttura G) e del ripristino dei luoghi.

* * *

Si evidenzia ancora che la regolarizzazione delle difformità e degli abusi nelle forme sopradescritte è possibile solo se la domanda viene inoltrata da un agricoltore con titolo riconosciuto di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP). Negli altri casi non vi è alternativa che al ripristino dei luoghi.

* * *

OCCUPAZIONE

Il lotto è coltivato dall'imprenditore agricolo professionale ~~XXXXXXXXXX~~ marito di ~~XXXXXXXXXX~~

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (contesto, composizione, rifiniture, consistenza e regolarità edilizia), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nel territorio.

Ovviamente la stima tiene conto delle irregolarità ed abusi evidenziati e della complessità del percorso per la loro regolarizzazione che può essere conseguita

solo da uno LAP.

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V_3 in €:

particella catastale	tipologia	sedime, mq	VU terreno, €/mq	Vt, €
185	Serra a 5 campate - Multi serra	7.760	20,00	155.200,00
185	Magazzino refrigerato Multi serra	240	240,00	57.600,00
185	Prefabbricato da cantiere	-	-	5.500,00
185	Terreno - superficie catastale	12.230	10,00	122.300,00
81	Struttura A - abitazione	96,8	900,00	87.129,23
81	Struttura B - serra di coltivazione	6.085	24,00	146.040,00
81	Struttura C - serra ricovero macchine	480	12,00	5.760,00
81	Struttura D - struttura complementare	32,8	350,00	11.466,00
81	Struttura E - struttura complementare	29,3	350,00	10.239,60
81	Struttura F - serra di coltivazione	480	12,00	5.760,00
81	Struttura G - platea	453	-	-
81	Prefabbricato da cantiere	-	-	-
81	Terreno - superficie catastale	16.415	10,00	164.150,00
V, valore				771.144,83

C, costo della regolarizzazione, € 30.000,00

$V_3 = V - C$

$V_3 = 771.144,83 - 30.000,00$

$V_3 = 741.144,83,00$

Prezzo da porre a base d'asta per il lotto 3 € 740.000,00

dicansi settecentoquarantamila euro.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Lotto 1 € 350.000,00

Lotto 2 € 155.000,00

Lotto 3 € 740.000,00



Allegati:

1. Individuazione e rilievo fotografico - lotti 1, 2 e 3.
2. Certificato di destinazione urbanistica - lotti 1, 2 e 3.
3. Visure catastali - lotti 1, 2 e 3.
4. Atto di provenienza - lotti 1, 2 e 3.
5. Documentazione fornita dall'ufficio tecnico - lotto 3.
6. Estratto dal Piano Ambientale del P.N. Fiume Sile - lotti 1, 2 e 3.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 28.02.2011

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

