

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 50 / 2024 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO:

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** Atto del 31/01/2024 rep. 495, trascritto presso  
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 16/02/2024 ai nn. 5846 R.G. e

4066 R.P.

UDIENZA: 22.10.2024

\*\*\*\*\*

## sommario

pag.

|    |                                                            |    |
|----|------------------------------------------------------------|----|
| 1  | ELENCO DEGLI ALLEGATI .....                                | 2  |
| 2  | INCARICO – GIURAMENTO .....                                | 2  |
| 3  | SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE .....                     | 2  |
| 4  | INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA .....           | 3  |
| 5  | INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....                           | 3  |
| 6  | IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....   | 4  |
| 7  | CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI..... | 4  |
| 8  | DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....       | 4  |
| 9  | DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA.....    | 5  |
| 10 | COMPOSIZIONE .....                                         | 6  |
| 11 | DESCRIZIONE CATASTALE .....                                | 6  |
| 12 | CONFINI .....                                              | 6  |
| 13 | PROVENIENZA.....                                           | 6  |
| 14 | REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI.....                       | 8  |
| 15 | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....                             | 8  |
| 16 | DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....                    | 10 |
| 17 | REGOLARITÀ EDILIZIA .....                                  | 10 |



|      |                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------|----|
| 18   | CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE .....               | 10 |
| 19   | STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE ..... | 11 |
| 20   | CRITERI DI STIMA .....                                 | 11 |
| 21   | ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....             | 12 |
| 21.1 | Stato di possesso .....                                | 12 |
| 21.2 | Regolarizzazione urbanistica .....                     | 12 |
| 21.3 | Adempimenti catastali .....                            | 13 |
| 21.4 | Spese condominiali .....                               | 13 |
| 21.5 | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....        | 13 |
| 21.6 | Censo, livello e uso civico .....                      | 13 |
| 21.7 | Assenza di garanzia per vizi occulti .....             | 13 |
| 22   | DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO .....              | 13 |
| 23   | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI .....            | 15 |

\*\*\*\* \* \* \*

## 1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Allegato n. 1    | Immagini satellitari dell'area.               |
| Allegati nn. 2-3 | Visure Catasto Fabbricati.                    |
| Allegato n. 4    | Estratto di mappa.                            |
| Allegato n. 5    | Atto di provenienza.                          |
| Allegato n. 6    | Regime patrimoniale.                          |
| Allegati nn. 7-8 | Aggiornamento ispezioni ipotecarie.           |
| Allegato n. 9    | Certificato di destinazione urbanistica.      |
| Allegato n. 10   | Costituzione di vincolo di destinazione d'uso |
| Allegato n. 11   | Contratto d'affitto                           |

## 2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 19.03.2024 e successivo deposito del verbale di giuramento del 20.03.2024.

## 3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Montegrotto Terme (PD);

- trattasi di due appezzamenti di terreno non confinanti tra loro in area collinare, uno con un impianto a vigneto, l'altro con vegetazione boschiva;
- le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali;
- i beni sono attualmente condotti in affitto con contratto stipulato in data 11/11/2021, registrato in data 06/06/2022 e che terminerà in data 10/11/2025;
- il canone del contratto d'affitto è da considerarsi non congruo.
- sono previsti nuovi adempimenti catastali;
- la stima è stata eseguita considerando i beni un **LOTTO UNICO**.

#### 4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del primo sopralluogo è stata concordata con il Custode Giudiziario.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del procuratore del creditore procedente.

Al debitore la relazione viene inviata mediante R.A. con avviso di ricevimento all'indirizzo indicato in atti.

**Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1**

#### 5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montegrotto Terme (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisizione copia atto di provenienza del Notaio Gianluigi Giavi;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;

- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

## 6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento venivano colpiti “..omissis..

*Di voler sottoporre ad espropriazione forzata i beni immobili di proprietà di  
e così catastalmente censiti:*

- *Catasto terreni del Comune di Montegrotto Terme foglio 11 (undici). Mappali*
  - a) *486, bosco ceduo, classe 3, Ha. 1.28.63 RDE 26,57 RAE 3,32*
  - b) *490, bosco ceduo, classe 1, Ha. 0.11.10 RDE 2,87 RAE 0,29*

..omissis..”

## 7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

## 8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima sono situati in Comune di Montegrotto Terme (PD), esattamente sul pendio collinare del confine con il Comune di Battaglia (PD).

Trattasi di un terreno con impianto a vigneto della superficie di 1.110 m<sup>2</sup> e di un terreno con bosco, della superficie di 12.863 m<sup>2</sup> ; tra loro non confinanti ma vicini ed entrambi confinanti a sud-est con il comune di Battaglia Terme.

Il comparto è raggiungibile dalla strada di via Regazzoni Bassa, attraverso capezzagne, in alcuni tratti scoscese, che disobbbligano anche altri fondi.

Facendo riferimento all'allegato 1, le immagini dall'alto riportano i contorni delle particelle catastali e individuano i terreni con un perimetro in rosso.

Attualmente, il sentiero collinare che consente di raggiungere il comparto da sud è parzialmente interessato da uno smottamento che non consente l'accesso ai mezzi meccanici.

La particella catastale che identifica il vigneto confina con un'altra particella che fa parte del Comune di Battaglia Terme - anch'essa con impiantato un vigneto - e oggetto di decreto di trasferimento nella procedura R.G. n. 613/13 contro l'attuale esecutato. Insieme le due particelle costituiscono un unico vigneto, di impianto del 1990, condotto in affitto dal 2021.

L'esposizione è sufficientemente buona, come la giacitura del terreno, ma il piano risulta per la maggior parte inclinato e di difficile manutenzione e raccolto.

Il lotto unico oltre al vigneto è composto da più di un ettaro di bosco tutelato dall'ente Parco Colli Euganei, di difficile accesso e il taglio delle ramaglie, per la produzione della legna da ardere, è subordinato ai permessi forestali locali con lunga cadenza periodica. La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 11 e per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini dall'alto dell'area geografica con sovrapposizione delle particelle catastali. **All. n. 1**

## **9 DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA**

Piena proprietà di due terreni in territorio agricolo tutelato dall'ente Parco Colli Euganei, uno con impianto a vigneto e l'altro a bosco.

Ubicato in Comune di Montegrotto Terme (PD), sul pendio collinare al confine con il Comune di Battaglia (PD) e raggiungibili dalla strada di via Regazzoni Bassa, attraverso capezzagne, in alcuni tratti scoscese, che disobbligano anche altri fondi.

**Superfici:**

**Vigneto:** 1.110,00 m<sup>2</sup> sup. catastale.

**Bosco:** 12.863,00 24,73 sup. catastale.

**10 COMPOSIZIONE**

**Viste e percorsi:** (foto da n. 1 a n. 4).

**Mappale 490:** (foto da n. 5 a n. 8).

**Mappale 486:** (foto da n. 9 a n. 11).

**11 DESCRIZIONE CATASTALE**

| COMUNE DI MONTEGROTTO TERME (PD) |         |        |         |             |        |             |                  |
|----------------------------------|---------|--------|---------|-------------|--------|-------------|------------------|
| nr.                              | CATASTO | FOGLIO | MAPPALE | QUALITA'    | CLASSE | SUPERFICIE  | RD / RA          |
| 1                                | Terreni | 11     | 486     | Bosco Ceduo | 2      | Ha 01.28.63 | € 26,57 / € 3,32 |
| 2                                | Terreni | 11     | 490     | Bosco Ceduo | 1      | Ha 0.11.10  | € 2,87 / € 0,29  |

- visure storiche per immobile Catasto Fabbricati **All.ti nn. 2-3**
- estratto di mappa **All. n. 4**

**12 CONFINI**

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

**Catasto Terreni Comune di Montegrotto Terme - foglio 11**

- Del mappale 486: mappali 489, Comune di Battaglia Terme.
- Del mappale 490: mappali 487, 98, Comune di Battaglia Terme.

**13 PROVENIENZA**

- la piena ed esclusiva proprietà delle particelle 486 e 490 è pervenuta al signor , con atto di donazione in data 3 giugno 2014 n. 37149 rep. notaio Gianluigi Giavi di Padova (trascritto a Padova il 26 giugno 2014 ai n.ri 19200/13945) provenienti dalle signore

**All. n. 5**

le signore (sopra generalizzate) erano divenute piene ed esclusive proprietarie per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna delle particelle n.ri 486 (derivante dalla particella 114) e 490 (derivante dalla particella 364) con atto di divisione in data 10 luglio 2004 n. 31703 rep. Notaio Gianluigi Giavi di Padova (trascritto a Padova il 22 luglio 2004 ai n.ri 34879/20333), per estromissione della signora dalla comunione ereditaria;

la signora (sopra generalizzata) era divenuta proprietaria della quota di 2/5 delle originarie particelle 364 e 114 con atto di compravendita in data 31 luglio 2003 n. 4782 rep. Notaio Giuseppe Mercolini di Montegrotto Terme (trascritto a Padova il 5 agosto 2003 ai n.ri 35651/22374), per averle acquistate dalle signore

, ciascuna per la quota di 1/5;

- al ventennio le originarie particelle n.ri 114 e 364 erano di piena ed esclusiva proprietà delle signore

indicata anche come

per la quota di 1/5 ciascuna, a seguito della successione in morte di (dichiarazione di successione n. 53 vol. 26, registrata a Padova l'11 gennaio 1990 e trascritta a Padova il 12 giugno 1991 ai n.ri 14254/9668), regolata dal testamento olografo di cui al verbale di deposito e pubblicazione di testamento e acquiescenza a disposizione testamentarie in data 16 dicembre 1989, n. 53301 rep. Notaio Umberto Menegatti (trascritto a Padova il 15 gennaio 1990 ai n.ri 1270/1019).



## 14 REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI

Il signor \_\_\_\_\_ è coniugato con la sig.ra \_\_\_\_\_

Con atto in data 25/09/2009 a rogito del Notaio Roberto Doria di Padova gli sposi \_\_\_\_\_ hanno stipulato convenzioni matrimoniali: "Costituito fondo patrimoniale"

**All. n. 6**

## 15 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### 15.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 5846 R.G. e 4066 R.P. del 16/02/2024

*titolo:* **pignoramento immobiliare** del 31/01/2024 rep. 495;

*a favore:*

*contro:*

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti :* LOTTO UNICO

• nn. 64961 R.G. e 38277 R.P. del 29/12/2006

*titolo:* **vincolo di destinazione d'uso** del 13/11/2006 rep. 3508;

*a favore:*

*contro:*

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti :* LOTTO UNICO

*titolo:* vincolo di non ulteriore edificazione del 13/11/2006 rep.

3508;

*a favore:*

*contro:*

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti :* LOTTO UNICO

## 15.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 6687 R.G. e 36063 R.P. del 20/09/2018

*titolo:* ipoteca derivante a garanzia di mutuo rep. 17036/2006 Notaio Marilena

Andolfi di Este (PD);

*somma iscritta:* complessivamente € 1.200.000,00;

*a favore:*

*contro:*

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti* : tra altri beni il LOTTO UNICO

*Aggiornamento ispezioni ipotecarie avente come ultima formalità l'atto di pignoramento.*

**All.ti nn. 7-8**

## **16 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Montegrotto Terme (PD), i terreni censiti al Catasto Terreni dalle particelle 486 e 490 del Foglio 11, sono situati in ambiti di tutela naturalistica, del paesaggio, parco e riserve naturali, con relativi vincoli come descritto nel certificato urbanistico allegato.

**All. n. 9**

## **17 REGOLARITÀ EDILIZIA**

I terreni censiti al Catasto Terreni dalle particelle 486 e 490 del Foglio 11 si trovano in territorio agricolo, con i vincoli e gli interventi stabiliti e consentiti dalla attuale destinazione urbanistica.

Non sono presenti edifici o manufatti.

In data 13/11/2006 fu posto sulla particella 490 un del vincolo di destinazione d'uso agricolo produttivo a sensi dell'art. 6 ultimo comma L.R.V. n. 24/85, valido fino alla variazione della destinazione urbanistica di zona per un annesso rustico da edificare.

Attualmente non esiste alcun annesso rustico e la destinazione urbanistica di zona ha subito le variazioni introdotte dall'adozione del P.A.T. nel 2011 e l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) nel 2023.

**All. n. 10**

## **18 CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE**

Confrontando la consistenza del censimento catastale con lo stato dei luoghi si è accertato che la particella 490 che ora è destinata a bosco ceduo ha in realtà un impianto a vitigno.

Quest'ultimo presenta quindi una irregolarità sotto il punto di vista della rendita sia agraria che dominicale e si dovrà presentare un frazionamento d'aggiornamento colturale.

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

## 19 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

## 20 CRITERI DI STIMA

Il lotto unico oltre al vigneto è composto da più di un ettaro di bosco tutelato dall'ente Parco Colli Euganei, dove il taglio delle ramaglie, per la produzione della legna da ardere, è subordinato ai permessi forestali locali con lunga cadenza periodica.

Relativamente al vigneto sono stati considerati i seguenti aspetti:

- sufficiente è l'esposizione;
- difficoltoso accesso essendo disposto sul pendio del colle, raggiungibile da capezzagne, in alcuni tratti scoscesi, che disobbligano anche altri fondi;
- l'età del vitigno risulta, come per il confinante mappale 142, di oltre 30 anni;
- quanto alla qualità prodotta, non sono stati trovati dati dell'AVEPA relativi al mantenimento produttivo qualitativo DOC e DOCG;
- Il mappale 486 risulta gravato da una servitù di passaggio a favore di altri fondi.
- consultazione dei Valori Agricoli Medi della provincia;

Detto valore è riferito anche a:

- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Montegrotto Terme (PD), ma non sono stati reperiti dati comparabili.

## **21 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

### **21.1 Stato di possesso**

Il terreno agricolo siti in comune in comune di Montegrotto Terme, censito in Catasto al Foglio 11, mappale 490 con impianto a vigneto è condotto in affitto da una azienda agricola con contratto di affitto stipulato in data 11/11/2021 e registrato in data 06/06/2022, antecedenti alla data del pignoramento. **All. n. 11**

Il contratto terminerà in data 10/11/2025 e riguarda anche terreni di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento (particella 142 in Comune di Battaglia Terme).

Il canone di locazione pattuito tra le parti è di 200 € annuali; ciò significa che, considerata la superficie complessiva di 0.38.86 ha delle due particelle che costituiscono il vigneto, il canone è pari a 515 €/ha.

L'Indagine CREA sul mercato degli affitti fondiari regionali 2022, stima che i canoni per i terreni vitati nella zona dei Colli Euganei sono compresi generalmente tra i 1.000 e i 2.500 €/ha, fino ad arrivare anche a 4.000 €/ha in situazioni completamente meccanizzabili e con vigneto nei primi anni di produzione.

Ad avviso del sottoscritto, pur considerando la difficoltà di accesso e la collocazione sul pendio del monte, vista anche la ridotta dimensione complessiva del vigneto, il canone non è da ritenersi congruo.

Non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

### **21.2 Regularizzazione urbanistica**

Non sono presenti urbanistiche.

### 21.3 Adempimenti catastali

Sono previsti nuovi adempimenti catastali per aggiornamento culturale.

I costi per tale adempimento comprensivi di spese tecniche e diritti catastali possono essere approssimativamente quantificati in € 400,00.

### 21.4 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute, non vi è condominio.

### 21.5 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

**Servitù di passaggio** pedonale e carraio sull'esistente stradicciola posta sulla particella n. 486 a favore delle particelle n.ri 487, 488 e 489, costituita ai sensi dell'art. 1062 c.c. con l'atto di divisione in data 10 luglio 2004 n. 31703 rep. Notaio Gianluigi Giavi.

### 21.6 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

### 21.7 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

## 22 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

| MONTEGROTTO TERME (PD)                                                                  |                      |                |            |                  |                 |             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|------------|------------------|-----------------|-------------|---------------|
| Comune e Foglio di mappa Catastale delle unità immobiliari                              | Particelle esegutate | Qualificazione | Superficie | Sesto d'impianto | Anno d'impianto | Valore      | Valore totale |
|                                                                                         |                      |                | Ha a ca    | m                |                 | €/Ha        | €             |
| Montegrotto Foglio 11                                                                   | 490                  | Vigneto        | 0.11.10    | 1,50x3,00        | 1990            | € 71 000,00 | € 7 881,00    |
| Montegrotto Foglio 11                                                                   | 486                  | Bosco ceduo    | 1.28.63    | -                | -               | € 13 500,00 | € 17 365,05   |
| valore complessivo                                                                      |                      |                |            |                  |                 |             | € 25 246,05   |
| a dedurre oneri per adempimenti catastali                                               |                      |                |            |                  |                 |             | -€ 400,00     |
| a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili sulla particella 486 (5%) |                      |                |            |                  |                 |             | -€ 868,25     |
| a dedurre oneri per stato di occupazione                                                |                      |                |            |                  |                 |             | € 0,00        |
| a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)                               |                      |                |            |                  |                 |             | -€ 3 786,91   |
| VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA                                        |                      |                |            |                  |                 |             | € 20 190,89   |
| ARROTONDATO A                                                                           |                      |                |            |                  |                 |             | € 20 000,00   |

Studio Arch. Mirco Carlin

Pertanto, si ritiene corretto considerare il più probabile valore complessivo dei beni di cui al Lotto unico, quello derivante dalla tabella di stima che risulta di **€ 20.000,00**.

Padova, lì 22/09/2024



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "MIRCO CARLIN", and "n° 1640".

(arch. Mirco Carlin)