



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3-2023**



**Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da**

**Contro**



**LOTTO N. 2**

**Immobili a Loreggia (PD)**



**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**





## PRESENTAZIONE



### CREDITORE PROCEDENTE:

Rappresentata dallo studio legale Avv.



### DEBITRICE:



### BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare sono di seguito elencati:



#### **Unità negoziale n. 1**

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto FABBRICATI

1. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 256 Subalterno 4

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 511 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9,5 vani, Piano T1





2. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 256 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 46 mq P. T.

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 511 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 9 are 29 centiare

Catasto TERRENI

4. Foglio 11 Particella 256 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 12 are 61 centiare

## Unità negoziale n. 2

### CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 11 Particella 93 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 42 are 10 centiare

Catasto TERRENI

2. Foglio 11 Particella 206 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 24 centiare

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 207 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 70 centiare

Catasto TERRENI

4. Foglio 11 Particella 224 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 40 centiare

Catasto TERRENI

5. Foglio 11 Particella 360 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 3 are 75 centiare

Catasto TERRENI



6. Foglio 11 Particella 362 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 22 are 55 centiare

Catasto TERRENI

7. Foglio 11 Particella 364 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 40 centiare

Catasto TERRENI

8. Foglio 11 Particella 368 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare

Catasto TERRENI

9. Foglio 11 Particella 370 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 15 centiare

Catasto TERRENI

10. Foglio 11 Particella 372 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 centiare

**Unità negoziale n. 3**

LOREGGIA (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 16 Particella 154 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 51 are 21 centiare

Catasto TERRENI

2. Foglio 16 Particella 155 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 80 are 24 centiare

**Unità negoziale n. 4**

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 11 Particella 90 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 80 centiare

Catasto TERRENI



2. Foglio 11 Particella 91 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 40 centiare



Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 202 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 centiare



Catasto TERRENI

Foglio 11 Particella 226 Subalterno -

4. Natura T - TERRENO Consistenza 55 centiare



Catasto TERRENI

5. Foglio 11 Particella 361 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 52 are 35 centiare

Catasto TERRENI

6. Foglio 11 Particella 363 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 39 are 60 centiare



Catasto TERRENI

7. Foglio 11 Particella 367 Subalterno -

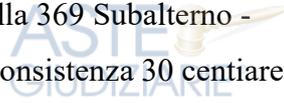
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 75 centiare



Catasto TERRENI

8. Foglio 11 Particella 369 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 30 centiare



Catasto TERRENI

9. Foglio 11 Particella 371 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 10 centiare



Catasto TERRENI

10. Foglio 11 Particella 149 Subalterno -





Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 70 centiare



Catasto TERRENI

**11.** Foglio 11 Particella 395 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 38 are



Catasto TERRENI

**12.** Foglio 11 Particella 397 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 95 centiare



Catasto TERRENI

**13.** Foglio 11 Particella 510 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 10 are 61 centiare



Catasto TERRENI

**14.** Foglio 11 Particella 255 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 are 19 centiare



Catasto FABBRICATI

**15.** Sezione urbana - Foglio 11 Particella 510 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 150 mq Piano T



Catasto FABBRICATI

**16.** Sezione urbana - Foglio 11 Particella 255 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 47 mq P.T



Catasto FABBRICATI

**17.** Sezione urbana - Foglio 11 Particella 600 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Piano T12



Catasto FABBRICATI

**18.** Sezione urbana - Foglio 11 Particella 255 Subalterno 5

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 510 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Piano T1





## QUOTE PIGNORATE A:



- 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. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 5/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 7/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 7/12

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

## INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Paola Rossi, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 3-2023 promossa da:

## RELAZIONE TECNICA

### Elenco operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti
- Visure all'Agenzia del Territorio,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Accessi agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero e di Loreggia (PD) per esaminare: progetti, concessioni, eventuali varianti e richieste di sanatoria ai sensi della Legge 45/1987 relative ai beni in oggetto.
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico,
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

Per lo scrivente stimatore, **la certificazione notarile, risulta completa e che quanto rilevato dalla stessa, riguardo alla non continuità delle trascrizioni degli immobili di Loreggia, dalle più recenti ispezioni in Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova, lo scrivente CTU, ha rilevato la recente trascrizione di accettazione dell'eredità delle quote di per gli immobili a Loreggia, che ha sanato la continuità delle trascrizioni.**

### PREMESSA

Suddivisione del compendio immobiliare pignorato in 2 lotti:

**LOTTO 1** Immobili siti a Camposampiero (PD) composti da:

**A-Porzione di Bifamiliare di Dx** rispetto alla strada di accesso e identificato con Foglio n.11;

Part. n. 255 sub. 5, graffato con part. n. 510, sub. 1, (abitazione e parte di capannone-ricovero attrezzi)

Part. n. 255, sub. 3 (garage),

**B- Porzione di Bifamiliare di Sx** rispetto alla strada di accesso e identificato con;

Part. n. 256 sub. 4, graffato con part. n. 511, sub. 1, (abitazione e parte di capannone-ricovero attrezzi)





Part. n. 256, sub. 3 (garage),

**C-Capannone** identificato con;

Part. n. 510 sub.1, + part. n. 511, sub. 1,+ Part. n. 510, sub. 2,

**D-Edificio rudere** identificato con;

Part. n. 600

**E-terreni agricoli** e viale di accesso all'area del compendio immobiliare pignorato;

Foglio n. 11, Part. n. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372, 90, 91, 202, 226, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397.



**LOTTO 2** immobili a Loreggia (PD) composti da:

-terreni agricoli;

Foglio n. 16, Part. n. 154 e n. 155



Lo scrivente stimatore, dopo aver esaminato tutti gli atti, i vari documenti e d effettuato il sopralluogo a tutti i beni pignorati, ha suddiviso il compendio immobiliare in 2 lotti, per i seguenti motivi:

-per accedere agli immobili pignorati a Camposampiero (A, B, C, E), vi è attualmente un unico accesso carraio e pedonale, il quale è promiscuo anche con terzi, non oggetto di pignoramento;

-le schede catastali che identificano le due porzioni di bifamiliari (A e B), comprendono anche alcune parti che compongono il capannone- ricovero attrezzi retrostante;

-l'area scoperta presente intorno alla bifamiliare A e B e al capannone è promiscua sia per le due porzioni di bifamiliare, sia per il capannone-ricevro attrezzi che per i terreni agricoli.

Se detta area venisse suddivisa seguendo i limiti dei vari confini, sarebbe piuttosto difficoltoso soprattutto per i mezzi pesanti raggiungere il capannone, dovento inoltre necessariamente creare delle servitù di passaggio;

-inoltre attualmente buona parte delle superficie coperta del capannone-ricovero attrezzi si estende sopra alla particelle di terreno agricolo censita con part. n. 361, 362;

-infine da informazioni assunte in loco, per accedere con mezzi agricoli alla maggior parte dei terreni agricoli (sia oggetto di pignoramento che di terzi non pignorati) i quali soprattutto sono alle spalle del capannone-ricovero attrezzi, è necessario attraversare l'area manovra attualmente utilizzata in parte come aree scoperte delle porzioni di bifamiliare ed in parte come area manovra del capannone-ricovero attrezzi.



Pertanto considerando le numerose promiscuità e criticità elencate, lo scrivente stimatore ritiene che sia più conveniente alla procedura, riunire in un unico lotto di vendita, gli immobili siti a Camposampiero (PD), creando il Lotto n.2 per gli immobili siti a Loreggia (PD)

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 2



**Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:**

I beni pignorati che rappresentano il Lotto n.2 , sono 2 terreni agricoli, adiacenti tra loro, che si trovano nel Comune di Loreggia in via Ostiglia.

### a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

#### Unità Negoziale n. 3

I Terreni pignorati risultano essere censiti al Catasto Terreni del Comune di Loreggia (PD) (codice:E684) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			Usufrutto per 7/12 Reg. sep. beni
			Nuda Prop. per 7/12 Reg. sep. beni
3			Prop. per 5/12 Reg. sep. beni

I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Loreggia (PD) (codice:E684) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	R.D.	R.A.
1	16	154	Semin. 4	51 21	A4; B26	€ 28,72	€ 23,80
1	16	155	Semin. 3	80 24	A4; B26	€ 52,51	€ 37,30

(si vedano allegati Lotto2 Parte A)

#### **CONFINI degli estremi del compendio immobiliare sito a Loreggia**

-La particella n. 154 a Nord confina con strada via Ostiglia a Est con part. n. 517, 437, a Sud con part. n. 155, a Ovest con part. n. 191.

-La particella n. 155 a Nord confina con part. n. 154 e 437 a Est con part. n. 72, a Sud con part. n. 508, 486 373 , a Ovest con part. n. 257.



**b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.**

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto.

**c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c. esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;**

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era libero.

**d) il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Dagli atti di provenienza e dalla relazione notarile, nonché dalle ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova risulta che i beni a Loreggia (PD) sono:

- diviene proprietario per quota di 1/6 in seguito a successione per morte di registrata alla Conservatoria RR.II di Padova in data 31.08.2002 ai n. 36229-2012;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-poi per acquisto con atto di compravendita del 21.02.2001 acquista la quota di 5/6 di proprietà;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-successivamente con atto di mutamento del regime patrimoniale con \_\_\_\_\_ in data 21.01.2010 e contestualmente con atto di donazione sempre del 21.01.2010 donò a \_\_\_\_\_ la quota di Nuda proprietà indivisa di 7/12, riservandosi esso donante il diritto di usufrutto vitalizio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel certificato di destinazione urbanistica, viene indicato che per la part. n. 154, vi è una fascia di rispetto consorziale-servitù idraulica oltre ad una servitù di elettrodotto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a \_\_\_\_\_, e che comunque riguardano i beni immobili oggetto di pignoramento fino alla data del 26.03.2024 sono le seguenti:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**a carico di**

### **Trascrizione (vincolo)**

**\*9641-6689 del 18.04.1990**, in cui con atto del notaio Giorgio Merone del 09.04.1990 n. rep. 50191, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ i quali si sono obbligati a vincolare la destinazione d'uso fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, gli annessi rurali da ampliare siti nei terreni censiti Foglio n. 11, part. n. 255, 256, 35.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Iscrizione**

**\*54058-10886 del 14.12.2002**, in cui con atto del notaio Roberto Paone del 6.12.2002 n. rep. 50914, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_ contro: \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



- per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,  
- per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,

- per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.1,  
- per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,

-debitori non datori di ipoteca;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 255, sub. 2, sub. 3, sub. 4,

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 361

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 256, sub. 2, sub. 3,

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 362,

con Annotazioni nn 6758-33863 del 28.08.2009 PROROGA DURATA

con Annotazioni nn 2619-12834 del 18.04.2013 PROROGA DURATA

Iscrizione

**\*61120-16651 del 20.12.2005**, in cui con atto del notaio Roberto Paone del 13.12.2005 n. rep. 85305-15231, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_ contro:

- per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,  
per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,  
- per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.2,  
- per quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'Unità Unità Negoziale n.1,

-debitori non datori di ipoteca;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 361, 255 (E.U.)

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 255, sub. 2, sub. 3, sub. 4,

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni; Foglio n. 11, part. 362, 256 (E.U.)

Catasto Fabbricati; Foglio n. 11, part. 256, sub. 2, sub. 3,

con Annotazioni nn 6759-33864 del 28.08.2009 PROROGA DURATA

con Annotazioni nn 0800-6689 del 21.02.2013 PROROGA DURATA



**Trascrizione (6^ atto di provenienza)**

\*5668-3526 del 12.02.2010, in cui con atto del notaio Roberto Paone del 21.01.2010 n. rep. 94657-21262, atto tra vivi di Donazione Accettata:

a favore di:

in qualità di donatario

- per quota di  $\frac{1}{2}$  di DIRITTO abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;
- per quota di  $\frac{1}{2}$  di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;
- per quota di  $\frac{7}{12}$  di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;
- per quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

contro:

in qualità di donante

- per quota di  $\frac{1}{2}$  di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;
- per quota di  $\frac{7}{12}$  di NUDA proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;
- per quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;
- per quota di  $\frac{1}{2}$  di DIRITTO abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

**Unità negoziale n.1:**

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 230, 231, 232, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372.

**Unità negoziale n.2:**

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155

**Unità negoziale n.3:**

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. 256, sub. 2, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256, (E.U.) e 511 (E.U.).

**Iscrizione**

\*40562-8459 del 07.11.2011, in cui con atto del notaio Roberto Franco del 03.11.2011 n. rep. 98119-23619, ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a:

a favore di:



-  
per tutte le unità negoziali

contro:

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 1/2 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di Diritto Abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di Usufrutto (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

debitori non datori di ipoteca:

-

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 511,

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 206, 207, 224, 360, 362, 368, 370, 372.



Unità negoziale n.3:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 202, 226, 359, 361, 367, 369, 371, 149, 395, 397,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 510, sub. 1, 2,

Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 510 (E.U.), 255 (E.U.),

Iscrizione

**\*32496-4786 del 01.10.2012**, in cui con atto del notaio Roberto Franco del 27.09.2012 n.

rep. 99729-24681, ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a:

a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 1/2 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 5/12 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

per quota di 7/12 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di Diritto Abitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di Usufrutto (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 7/12 di Usufrutto (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 3;

debitori non datori di ipoteca:

-

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 511,

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256.

Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.3:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 90, 91, 202, 226, 359, 361, 367, 369, 371, 149, 395, 397,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 510, sub. 1, 2,

Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 510 (E.U.), 255 (E.U.),

Unità negoziale n.4:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

Iscrizione

**\*32496-4787 del 01.10.2012**, in cui con atto del notaio Roberto Franco del 27.09.2012 n. rep. 99729-24682, ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

a favore di:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

per tutte le unità negoziali

contro:

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 1/2 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 5/12 di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

per quota di 7/12 di NUDA proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 4;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di DirittoAbitazione (separaz. beni) dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di Usufrutto (separaz. beni) dell'Unità Neg. 2;

per quota di 7/12 di Usufrutto (separaz.beni) dell'Unità Neg. 3;

terzo datore di ipoteca:

-

per quota di 1/1 di proprietà (separaz. beni) dell'Unità Neg. 4;

debitori non datori di ipoteca:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 511,

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.3:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

Unità negoziale n.4:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 90, 91, 202, 226, 359, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 510, sub. 1, 2,

Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 510, 255 ,

Trascrizione (vincolo)

**\*2022-13200 del 13.05.2021**, in cui con atto amministrativo provincia di Padova del 25.02.2021 n. rep. 30224, costituzione Servitù coattiva a:

a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

- per diritto proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

- per diritto di proprietà (separaz.beni) dell'Unità Neg. 1;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 362.

**Trascrizione (pignoramento)**

\*4788-3378 del 13.02.2023, in cui con atto giudiziario del 19.12.2022 n. rep. 7003-2022,

atto esecutivo verbale di pignoramento di immobili a:

a favore di:

-

per tutte le unità negoziali

contro:

-

per quota di 1/1 di proprietà dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di proprietà dell'Unità Neg. 2;

per quota di 1/2 di NUDA proprietà dell'Unità Neg. 2;

per quota di 5/12 di proprietà dell'Unità Neg. 3;

per quota di 7/12 di NUDA proprietà dell'Unità Neg. 3;

-

per quota di 1/1 di DirittoAbitazione dell'Unità Neg. 1;

per quota di 1/2 di Usufrutto dell'Unità Neg. 2;

per quota di 7/12 di Usufrutto dell'Unità Neg. 3;

-

per quota di 1/1 di proprietà dell'Unità Neg. 4.

**Unità negoziale n.1:**

Comune di Camposampiero

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 4,

Foglio n. 11, part. n. 511, sub. 1,

Foglio n. 11, part. n. 256, sub. 3,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 511,

Catasto Fabbricati;

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 256.

**Unità negoziale n.2:**

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372.

Unità negoziale n.3:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

Unità negoziale n.4:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 90, 91, 202, 226, 359, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397,

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 510, 255 ,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 510, sub. 2,

Foglio n. 11, part. 255, sub. 3,

Foglio n. 11, part. 600,

Foglio n. 11, part. 255, sub. 5,

Foglio n. 11, part. 510, sub. 1.

**a carico di**

**solo di**

**Trascrizione (1^ atto di provenienza)**

**\*15675-13120 del 27.08.1982**, in cui con atto di compravendita del notaio Giorgio Merone del 30.07.1982 n. rep. 16737, con il quale vende a i terreni siti a Camposampiero Foglio n. 11, part. n. 255, 256.

**Trascrizione (2^ atto di provenienza)**

**\*4738-3448 del 24.02.1998**, in cui con atto di compravendita del notaio Giorgio Merone del 03.02.1998 n. rep. 96767, con il quale vende a per quota 1/1 i seguenti immobili;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 230, 231, 232, 360, 18/B, 362, 35/B, 364, 92/B, 366, 95/B, 368, 204/B, 370, 205/B, 227/B.

### Trascrizione (4^ atto di provenienza)

**\*7193-4354 del 01.03.2001**, in cui con atto di compravendita del notaio Roberto Paone del 21.02.2001 n. rep. 42199, con il quale per quota 2/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, vendono a per quota di 5/6 in Comunione Legale:

Unità negoziale n.1:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part.154, 155.

### Trascrizione

**\*36229-25012 del 31.08.2002**, in cui con atto amministrativo del 6.02.2001 n. rep. 153/3, certificato di denunciata successione a favore di per quota 2/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, per quota di 1/6, contro per quota di 1/1:

Unità negoziale n.1:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part.154, 155.

### Iscrizione

**\*5815-1163 del 15.02.2010**, in cui con atto amministrativo del 12.02.2010 n. rep. 103333/77 si iscrive ipoteca legale a favore di contro per quota 1/1 i seguenti immobili;

Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 93, 206, 207, 224, 230, 231, 232, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372,

Catasto fabbricati;

Foglio n. 11, part. 256, sub. 2 e sub. 3,

Comune di Loreggia

ASTE GIUDIZIARIE®  
 Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

ASTE GIUDIZIARIE®

### Iscrizione

**\*10409-1285 del 25.03.2013**, in cui con atto giudiziario del 19.12.2013 n. rep. 896-2013 si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1 e di quota 7/12 per unità negoziale n.2, i seguenti immobili;

#### Unità negoziale n.1:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 230/A, 230/B, 231/AA, 231/AB, 232, 366, 364, 93, 368, 370, 372, 360, 224, 206, 207, 362.

#### Unità negoziale n.2:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

### Iscrizione

**\*16061-2237 del 17.05.2013**, in cui con atto del 08.05.2013 n. rep. 388-7713 si iscrive ipoteca legale a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per quota 7/12 dell'unità negoziale n. 1 e di quota 1/2 per unità negoziale n.2, i seguenti immobili; Unità negoziale n.1:

Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

#### Unità negoziale n.2:

Comune di Camposampiero

Catasto Terreni;

Foglio n. 11, part. 362, 372.

### Trascrizione

**\*14928-10616 del 27.04.2023**, in cui con atto del 21.07.2010 n. rep. 94657-21262 Accettazione Tacita Eredità a favore di \_\_\_\_\_ per quota 1/6 contro \_\_\_\_\_ dell'unità negoziale n. 1 seguenti immobili;

**Unità negoziale n.1:**  
Comune di Loreggia

Catasto Terreni;

Foglio n. 16, part. 154, 155.

(si vedano allegati Lotto2 Parte B)

**f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:**

L'immobile oggetto di pignoramento sono dei terreni agricoli.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Loreggia (PD) certifica che dagli Strumenti Urbanistici i terreni pignorati hanno le seguenti destinazioni:

**Foglio n. 16, part. n. 154;** per parte sottozona E2 e per parte zona C1.1-26d

Vincoli vigenti;

per parte fascia di rispetto consorziale/servitù idraulica (R.D. 368/1904)

per parte aree con vincolo tecnologico servitù di elettrodotto.

**Foglio n. 16, part. n. 155;** per parte sottozona E2.

Destinazione d'uso

E2: agricola sottozona E2 gli interventi edilizi sono disciplinati dall' art. 4 L.R. 11/2004 e per le parti non in contrasto, all'art. 17 delle norme tecniche operative del vigente Piano degli Interventi,

C1.1; nuclei residenziali in territorio extraurbano Normata dall art. 9 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano degli Interventi, priva di indice di edificabilità fondiaria.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

(si vedano allegati Lotto2 Parte A+Rettifica Vecchio CDU e Nuovo CDU)

**g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;**

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere, per quota di proprietà pari:



- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 5/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 7/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 7/12

Nell'insieme è stata pignorata la quota pari a 1/1 e non vi sono comproprietari.



**h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Il Lotto n. 2, rappresenta due terreni agricoli.

**i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di**

