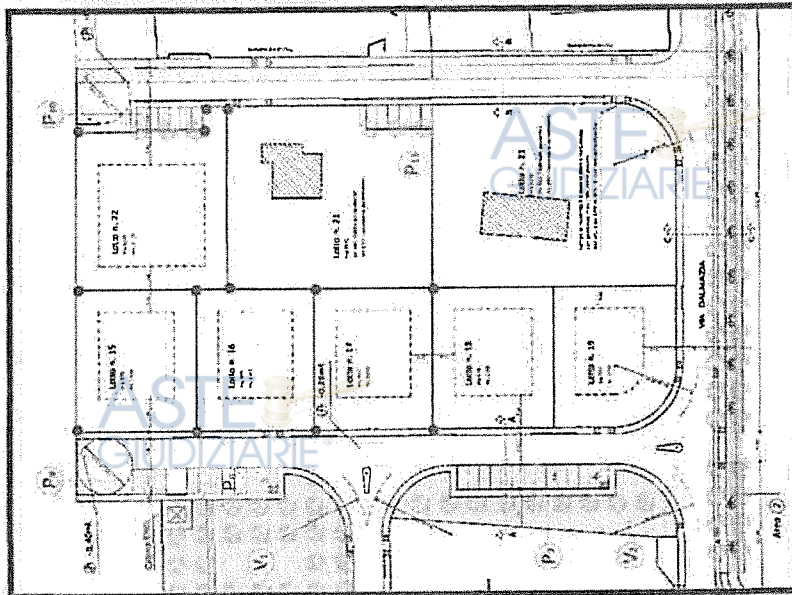


TRIBUNALE di PADOVA

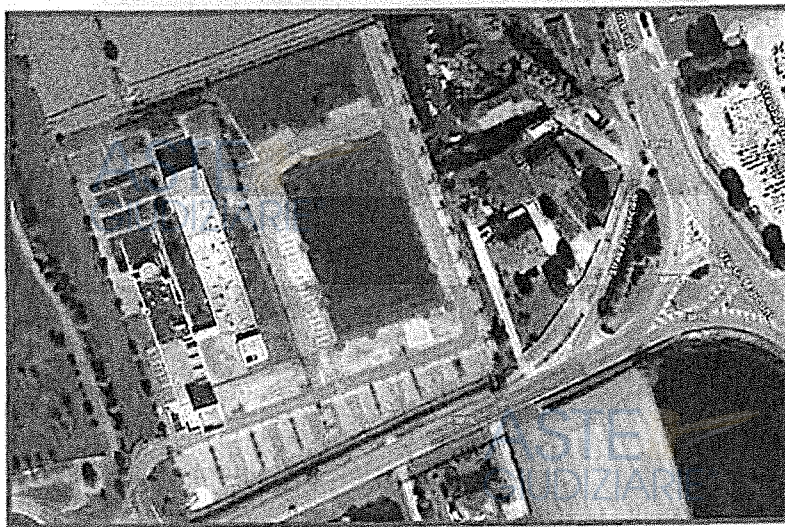
Esecuzione immobiliare n. 186/23
(riunita la procedura n. 17/24)


G.E. dott. G.G. Amenduni

Terreni edificabili in Comune di Curtarolo
(LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4)



Terreno edificabile in Piazzola sul Brenta
(LOTTO 5)



Stimatore  dott. geom. Paolo Luigi Fuochi



dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare

n. 186/2023

(con riunione della procedura n. 17/2024)

indice di perizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTI

1 - 2 - 3 - 4 - 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

1)	premessa	pag. 1-2
2)	immobili pignorati	pag. 2-3-4
2.1)	immobili oggetto di stima	pag. 4
3)	costituzione lotti	pag. 5-6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

4)	descrizione	pag. 7
4.1)	composizione	pag. 7
4.2)	confini	pag. 7
4.3)	struttura	pag. 8
4.4)	caratteristica	pag. 8
4.5)	catasto	pag. 9
4.6)	censimento	pag. 9
4.7)	corrispondenza	pag. 9
4.8)	provenienza	pag. 9
4.9)	proprietà	pag. 9
4.10)	occupazione	pag. 9
4.11)	vincoli	pag. 10
4.12)	conformità	pag. 10
4.13)	urbanistica	pag. 10-11
4.14)	valore immobile	pag. 11-12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

5)	descrizione	pag. 13
5.1)	composizione	pag. 13
5.2)	confini	pag. 13
5.3)	struttura	pag. 14
5.4)	caratteristica	pag. 14
5.5)	catasto	pag. 14-15
5.6)	censimento	pag. 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.7)	corrispondenza	pag. 15
5.8)	provenienza	pag. 15
5.9)	proprietà	pag. 15
5.10)	occupazione	pag. 15
5.11)	vincoli	pag. 16
5.12)	conformità	pag. 16
5.13)	urbanistica	pag. 16
5.14)	valore immobile	pag. 17-18

LOTTO 3

6)	descrizione	pag. 19
6.1)	composizione	pag. 19
6.2)	confini	pag. 19
6.3)	struttura	pag. 19
6.4)	caratteristica	pag. 20
6.5)	catasto	pag. 20
6.6)	censimento	pag. 20
6.7)	corrispondenza	pag. 20
6.8)	provenienza	pag. 20
6.9)	proprietà	pag. 20
6.10)	occupazione	pag. 20
6.11)	vincoli	pag. 21
6.12)	conformità	pag. 22
6.13)	urbanistica	pag. 22
6.14)	valore immobile	pag. 23-24

LOTTO 4

7)	descrizione	pag. 25
7.1)	composizione	pag. 25
7.2)	confini	pag. 25
7.3)	struttura	pag. 26
7.4)	caratteristica	pag. 26
7.5)	catasto	pag. 26-27
7.6)	censimento	pag. 27
7.7)	corrispondenza	pag. 27
7.8)	provenienza	pag. 27
7.9)	proprietà	pag. 27
7.10)	occupazione	pag. 27
7.11)	vincoli	pag. 28
7.12)	conformità	pag. 28
7.13)	urbanistica	pag. 28-29
7.14)	valore immobile	pag. 29-30

8)	descrizione	pag. 31
8.1)	composizione	pag. 31
8.2)	confini	pag. 31
8.3)	struttura	pag. 32
8.4)	caratteristica	pag. 32
8.5)	catasto	pag. 32 a 35
8.6)	censimento	pag. 35
8.7)	corrispondenza	pag. 35
8.8)	provenienza	pag. 35
8.9)	proprietà	pag. 35
8.10)	occupazione	pag. 36
8.11)	vincoli	pag. 36-37
8.12)	conformità	pag. 37-38-39
8.13)	urbanistica	pag. 39
8.14)	valore immobile	pag. 39-40-41

9)	gravami	pag. 42-43
-)	fine rapporto ed elenco allegati	pag. 43

G.E. - dott. G. G. Amenduni

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMM.RE N. 186/2023

DOVALUE SPA / SEVIT SRL

RELAZIONE

stima per lotti separati

LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5

(diritto venduto piena proprietà)

1) PREMessa

Con decreto 25.07.2023 il G.E. nomina lo scrivente quale stimatore dei beni pignorati.

Il giorno 04.09.2023 viene eseguito l'accesso agli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario.

In data 14.09.2023 l'istanza al G.E. rivolta alla "necessità di riconfinazione delle aree pignorate in Curtarolo" previo "disboscamento dei terreni".

In data 20.09.2023 il G.E., preso atto delle incongruenze nel pignoramento indicate dal Custode, invita il CTU a sospendere le operazioni peritali fino a nuova disposizione.

In data 02.02.2024 l'istanza di parte procedente per riunire la nuova procedura n. 17/2024 alla presente procedura.

In data 21.02.2024 il G.E. "attribuisce al CTU l'incarico di integrare la stima relativamente ai beni di cui al procedimento n. 17/2024".

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

In data **21.02.2023** il Custode segnala all'esperto la non volontà del procedente **“a disboscare e di conseguenza riconfinare perché non ritenuto necessario ai fini della vendita”**.

Nel periodo **marzo-aprile** l'accesso agli atti presso la P.A. ed eseguiti ulteriori sopralluoghi agli immobili pignorati;

In data **07.05.2024** l'esperto presenta istanza di proroga al deposito della relazione al 15.08.2024;

in data **08.05.2024** il G.E. **“concede la proroga nei termini richiesti e differisce l'udienza al 09.10.2024”**.

NOTA - Si riferisce, perché considerate nel presente rapporto, delle note giunte dal Custode:

- *“l'esecutante ha rinunciato al pignoramento per quanto riguarda il mappale 447 foglio 32”*;

- *“ho rilevato che anche il mappale 876 CT foglio 36 Piazzola sul Brenta non può essere colpito e il giudice ha ordinato all'esecutante di rinunciare al pignoramento”*;

2) IMMOBILI PIGNORATI

Si elencano gli immobili pignorati elencati nelle procedure nn. 186/'23 e 17/'24 evidenziando in giallo le anomalie rilevate.

Beni pignorati nella procedura n. 186/2023

Comune di Curtarolo

Catasto fabbricati

Foglio 11 particella 1343, 1344, 1345, 1348.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



Catasto terreni

Foglio 11 particella 1353, 1354, 1355, 1357, 1358

Comune di Piazzola sul Brenta

Catasto fabbricati

Foglio 32

particella 447



NOTA: la particella 447 risulta oggetto di rinuncia al pignoramento da parte dell'esecutante, come da nota del Custode 22.02.2024, particella difatti inclusa nell'elenco dei beni oggetto di cessione gratuita al Comune di Piazzola sul Brenta di cui all'atto notarile dr. Cesare Corradi rep. n. 82962 del 10.03.2006, ciò in adempimento agli obblighi assunti nella convenzione di lottizzazione "Ostiglia" di iniziativa privata.



Catasto Terreni

Foglio 36

Particelle nn. 870, 871, 872, 873, 874, 884, 886, 887, 888,
889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 898.



Beni pignorati nella procedura n. 17/2024

Comune di Piazzola sul Brenta



Catasto terreni

Foglio 36

Particelle nn. **730**, **733**, 867, 868, 869, 875, **876**, 877, 878,
879, 880.



Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

NOTA: la particella 730 risulta soppressa a seguito del frazionamento n. 107589.1/2013 in atti dal 13/05/2013 (presentato il 09.05.2013), pratica n. PD0107589, frazionamento che ha dato origine alle particelle 867, 868, 869.

NOTA: la particella 733 risulta soppressa a seguito del frazionamento sopra riportato, frazionamento che ha dato origine alle particelle 875, 876, 877, 878, 879, 880.

NOTA - la particella 876 risulta intestata al Comune di Piazzola sul Brenta per atto "Cessione di diritti reali a titolo gratuito" rep. n. 22053 del 11.03.2015 notaio Diliberto Francesco Saver di Campodarsego

2.1) IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Per la precisione, considerando le note che precedono, si elencano i beni effettivamente oggetto di stima.

Comune di Curtarolo

Catasto fabbricati

Foglio 11 particella 1343, 1344, 1345, 1348.

Catasto terreni

Foglio 11 particella 1353, 1354, 1355, 1357, 1358

Comune di Piazzola sul Brenta

Catasto Terreni

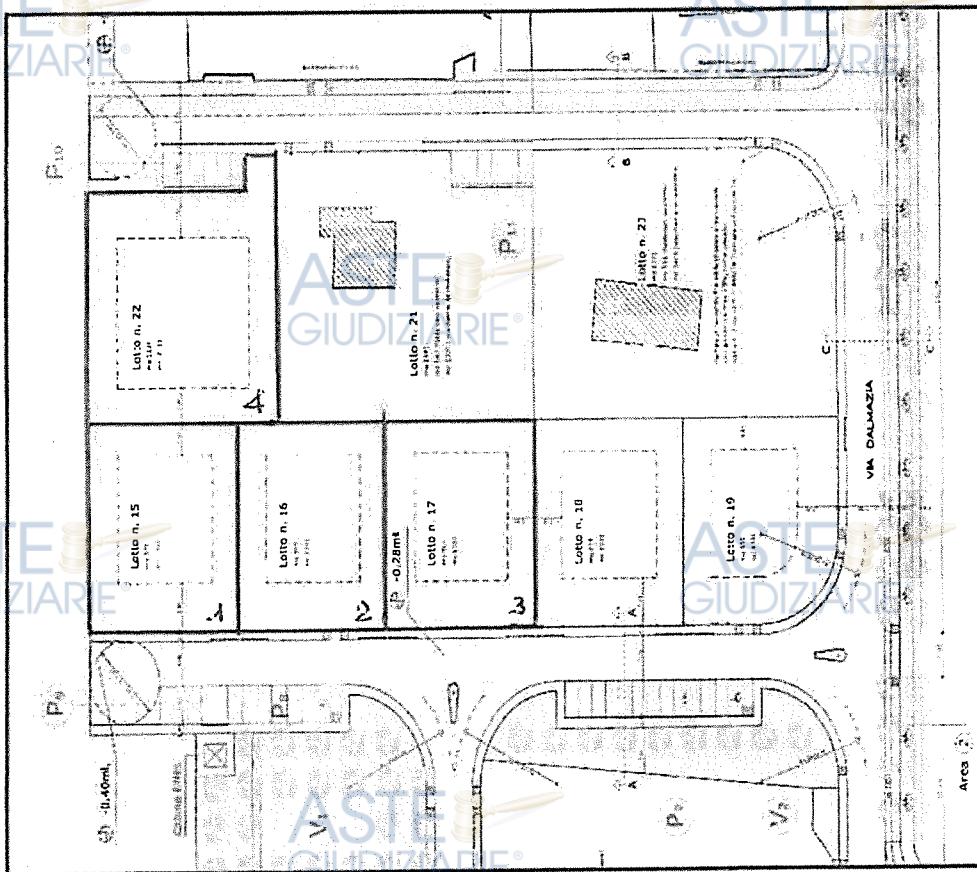
Foglio 36 particelle 870, 871, 872, 873, 874, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 898 e particelle 867, 868, 869, 875, 877, 878, 879, 880.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

3) COSTITUZIONE LOTTI

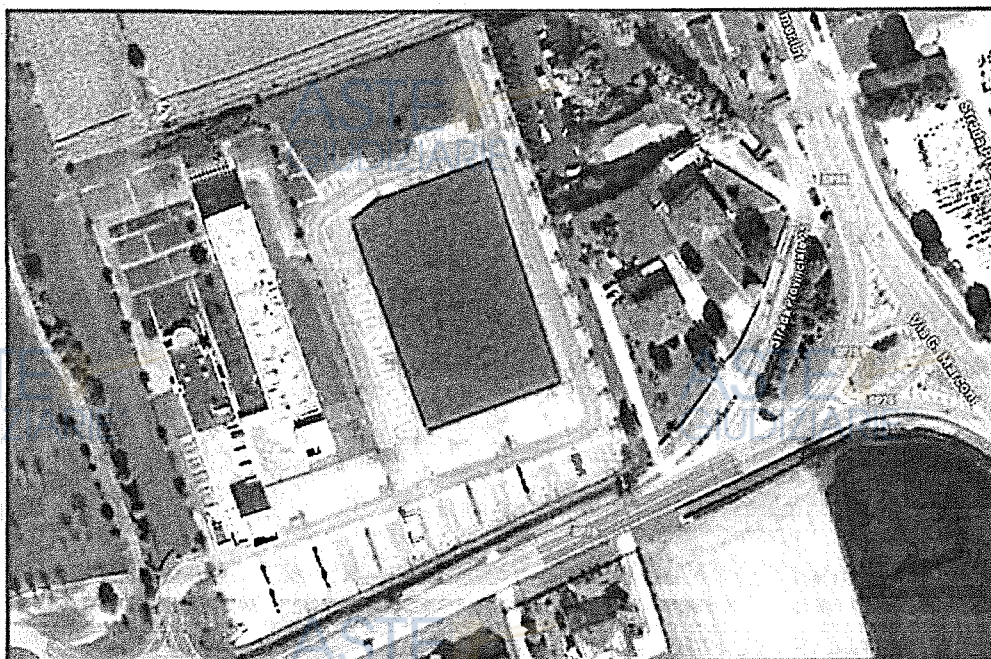
Quanto pignorato è costituito da **terreni edificabili ricompresi in Comparti lottizzati** che così si rappresentano:

LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4



Sono ubicati nel Comune di Curtarolo (*facenti parte del P.d.L. denominato "San Francesco" rispettivamente indicati con i lotti 15, 16, 17, 22*) posti fronte via Casalin a nord e via Rabin a sud (*strade laterali a via Dalmazia*), nelle vicinanze dell'asilo nido, del campo sportivo e della scuola secondaria Padre Bernardo Longo.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



È ubicato nel Comune di Piazzola sul Brenta (*facente parte di Piano Particolareggiato - AMBITO B*) posto fronte via Fabio Filzi (*all'incrocio con la strada provinciale Contarina*) nelle vicinanze del Villaggio Sportivo Le Magnolie (*con relativo parco e piscina*) e della zona industriale.

OSSERVAZIONE - L'esatta conformazione dei LOTTI in Comune di Curtarolo nn. 1) - 2) - 3) - 4) non è percepibile de visu ciò dovuto allo stato di completo abbandono delle aree che risultano "avvolte" da folta vegetazione spontanea e alberature, fatto che non permette la verifica dimensionale. Si vuole rammentare della mancata adesione dell'esecutante alla pulizia delle aree e conseguente riconfinazione dei lotti come urbanizzati, ovvero la collocazione di termini di confine dei medesimi (l'identificabile allo stato dei lotti, in linea di massima, è il loro fronte lungo strada ove presenti le relative rampe carrabili su marciapiede ed i tubi di corrugato di derivazione elettrica).

Di seguito la rappresentazione di ogni singolo lotto.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

LOTTO 1

terreno edificabile in Comune di Curtarolo

(lotto n. 15 del Piano di Lottizzazione)

diritto venduto: piena proprietà

4) DESCRIZIONE

Terreno urbanizzato di forma rettangolare posto fronte il tronco morto di via Casalin, antistante lo spazio di parcheggio, facente parte, con dicitura "lotto n. 15", del Piano di Lottizzazione denominato "**San Francesco**".

Il terreno è oggi urbanisticamente ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni che prevede la necessità per l'edificazione (*prima del progetto edilizio*) di una relazione da parte di un ingegnere idraulico per definire la quota di partenza, rispetto alla sede stradale, per l'edificazione.

4.1) COMPOSIZIONE

Il terreno ha una superficie di lottizzazione di mq. 873 con potenzialità volumetrica pari a mc. 1.550.

4.2) CONFINI

Il lotto (*in censo mapp. 1345, 1355, 1357*) confina a nord con la strada pubblica, a sud mapp. 1348, 1358 (*Lotto 22 di lottizzazione*), a est mapp. 1360, a ovest mapp. 1354, 1344 (*Lotto 16 di lottizzazione*).

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



4.3) STRUTTURA

Il terreno è a giacitura piana con presenza di folta vegetazione spontanea ed alberature.



4.4) CARATTERISTICA

Area edificabile per la costruzione di edificio residenziale nei limiti dettati dal Piano di Lottizzazione "San Francesco".



4.5) CATASTO

Si elencano i dati identificativi del lotto.



CATASTO FABBRICATI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1345



via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 110 m²

INTESTAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1



CATASTO TERRENI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1355



classe 2 - qualità semin arbor - superficie 160 m² - RD € 1,35 - RA € 0,87

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



particella 1357

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 603 m² - RD €. 5,10 - RA €. 3,27

INTESTAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/1

4.6) CENSIMENTO

Il censimento risulta regolare.

4.7) CORRISPONDENZA

Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il presente lotto.

4.8) PROVENIENZA

Atto di compravendita 10.11.2004 rep. n. 80068/14189

notaio Cesare Corradi trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).

4.9) PROPRIETÀ

Gli immobili costituenti il lotto sono di piena proprietà della società esecutata.

4.10) OCCUPAZIONE

Il terreno è libero.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

Emilia P. - ELENCO DAZI C. Em. n. 11 - INFORMATICA C/AL IEREN E/ EPTONIC S/GNATI IBE CA. Sc. n. 14 - 19800



4.11) VINCOLI

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.



4.12) CONFORMITÀ

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. "San Francesco" qui indicato col **n. 15** e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.



4.13) URBANISTICA

Il compendio immobiliare di cui fa parte il lotto in questione, secondo il vigente Piano Regolatore ha la seguente destinazione *(più puntuali definizioni nel C.D.U. rilasciato dalla P.A. il 17.04.2024)*.



ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207.



L'area urbanizzata con il Piano di Lottizzazione è altresì ricompresa nei seguenti ambiti:

piano di Zonizzazione Acustica in "classe II - aree prevalentemente residenziali";

PAT soggetti al "Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003 (zona 3);

PAT nella carta delle fragilità all'interno delle "aree idonee a condizione - ESH1";

PAT nella carta delle trasformabilità si trovano all'interno "dell'ATO 4 - Capoluogo";



Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nella carta "della pericolosità idraulica", sia moderata che media.

4.14) VALORE IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili: sentiti operatori immobiliari di fiducia, l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo, osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare, considerate le offerte di vendita da siti immobiliari, considerate le informazioni di Asta-legale, in base a buon senso ed esperienza, tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto"; viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

CONSIDERANDO

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvioni che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- la necessità alla riconfinazione per l'esatta individuazione dei confini, previa pulizia dell'area interessata da una folta vegetazione;
- la buona posizione rispetto al Municipio e alle strutture e servizi pubblici;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;

ASSUNTO quale parametro tecnico il volume edificabile;

ASSUNTO quale parametro economico il valore di mercato pari a €. 50/mc.;

RIDUCENDO il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

TABELLA VALORE					
descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m ³	riduzione	valore
lotto edificabile	873	1.550			
VALORE DI STIMA		1.550	50		77.500
riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi					
				15%	11.625
VALORE DI STIMA "RIDOTTO"					65.875
VALORE FINALE (arrotondato) €. 66.000,00					

LOTTO 2

terreno edificabile in Comune di Curtarolo

(lotto n. 16 del Piano di Lottizzazione)

diritto venduto: piena proprietà

5) DESCRIZIONE

Terreno urbanizzato di forma rettangolare posto fronte il tronco morto di via Casalin, antistante l'area a parcheggio, facente parte, con dicitura "Lotto n. 16" del Piano di Lottizzazione denominato "**San Francesco**".

Il terreno è oggi urbanisticamente ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni che prevede la necessità per l'edificazione (*prima del progetto edilizio*) di una relazione da parte di un ingegnere idraulico atta a definire la quota di partenza per l'edificazione (*rispetto alla quota stradale*).

5.1) COMPOSIZIONE

Il terreno ha una superficie di lottizzazione di mq. 869 ed una potenzialità volumetrica di mc. 1.550.

5.2) CONFINI

Il lotto in questione (*in censo mapp. 1344, 1354*) confina a nord con la pubblica via, a sud con mapp. 1342, a est con mapp. 1345, 1355 (*lotto n. 15 di lottizzazione*) a ovest con mapp. 1343, 1353 (*lotto n. 17 di lottizzazione*).

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



5.3) STRUTTURA

Il terreno è a giacitura piana con presenza di folta vegetazione spontanea e alberature.



5.4) CARATTERISTICA

Area edificabile per la costruzione di edificio residenziale nei limiti dettati dal Piano di Lottizzazione "San Francesco".



5.5) CATASTO

Si elencano i dati identificativi del lotto.

CATASTO FABBRICATI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1344

via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 344 m²

INTESTAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] ietà per 1/1

CATASTO TERRENI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1354

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 525 m² - RD €. 4,44 - RA €. 2,85

INTESTAZIONE

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] S.R.L. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

5.6) CENSIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il censimento risulta regolare.

5.7) CORRISPONDENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il presente lotto.

5.8) PROVENIENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto di compravendita 10.11.2004 rep. n. 80068/14189
notaio Cesare Corradi trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.9) PROPRIETÀ

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà della società esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.10) OCCUPAZIONE

Il terreno è libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



5.11) VINCOLI

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.



5.12) CONFORMITÀ

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. "San Francesco" qui indicato col **n. 16** e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.



5.13) URBANISTICA

Il compendio immobiliare di cui fa parte il presente lotto, secondo il vigente P.R.G./P.I. e le relative N.T.A, ha la seguente destinazione (puntuali definizioni riportate nel C.D.U. rilasciato dalla P.A. il 17.04.2024).



ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207.



L'area è urbanizzata, ricompresa nei seguenti ambiti:

piano di Zonizzazione Acustica in "classe II - aree prevalentemente residenziali"; **PAT soggetti al "Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003** (zona 3);

PAT nella carta delle fragilità all'interno delle "aree idonee a condizione - ESH1";

PAT nella carta delle trasformabilità si trovano all'interno "dell'ATO 4 - Capoluogo";

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nella carta "della pericolosità idraulica", sia moderata che media.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



5.14) VALORE IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili:

sentiti operatori immobiliari di fiducia, l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo, osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare, considerate le offerte di vendita da siti immobiliari, considerate le informazioni di Asta-legale, in base a buon senso ed esperienza, tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto”;

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni similari insistenti nella stessa zona.

CONSIDERANDO

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvioni che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- la necessità alla riconfinazione per l'esatta individuazione dei confini, previa pulizia dell'area interessata da una folta vegetazione;
- la buona posizione rispetto al Municipio e alle strutture e servizi pubblici;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;

ASSUNTO quale parametro tecnico il volume edificabile;

ASSUNTO quale parametro economico il valore di mercato pari a € 50/mc.;

RIDUCENDO il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

TABELLA VALORE					
descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m ³	riduzione	valore
lotto edificabile	869	1.550			
VALORE DI STIMA		1.550	50		77.500
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>				15%	11.625
VALORE DI STIMA "RIDOTTO"					65.875
VALORE FINALE (arrotondato) €. 66.000,00					

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

terreno edificabile in Comune di Curtarolo
(lotto n. 17 del Piano di Lottizzazione)
diritto venduto: piena proprietà

6) DESCRIZIONE

Terreno urbanizzato di forma rettangolare posto fronte via Casalin, facente parte del Piano di Lottizzazione (PdL) denominato "San Francesco" quale "Lotto n. 17".

Posto antistante il tratto di curvatura verso nord della pubblica via è terzo lotto a partire dall'ingresso della strada.

Il terreno è oggi ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni.

6.1) COMPOSIZIONE

Il terreno ha una superficie lottizzata di mq. 867 ed una potenzialità volumetrica di mc. 1.550.

La conformazione, come indicato per i lotti che precedono, non è identificabile sul posto stante la folta e alta vegetazione.

6.2) CONFINI

Il lotto (in censo mapp. 1343, 1353) confina a nord con la pubblica via, a sud con mapp. 1342, a est con mapp. 1344, 1354 (lotto n. 16 di lottizzazione) a ovest con mapp. 1347, 1352.

6.3) STRUTTURA

Il terreno è a giacitura piana.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



6.4) CARATTERISTICA

Area adibita specificatamente alla costruzione di edificio urbano, entro i limiti di cubatura dettati dal Piano di Lottizzazione denominato "San Francesco".



6.5) CATASTO

Si elencano i dati identificativi del lotto.



CATASTO FABBRICATI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1343

via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 335 m²



INTESTAZIONE

[REDACTED] S.R.L. [REDACTED]

S.R.L." [REDACTED] - proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1353

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 532 m² - RD €. 4,50 - RA €. 2,88



INTESTAZIONE

[REDACTED] S.R.L. [REDACTED]

S.R.L." [REDACTED] proprietà per 1/1





6.6) CENSIMENTO

Il censimento risulta regolare.



6.7) CORRISPONDENZA

Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il lotto in questione.



6.8) PROVENIENZA

Atto di compravendita

10.11.2004 rep. n. 80068/14189

notaio Cesare Corradi

trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).



6.9) PROPRIETÀ

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà dell'esecutata.



6.10) OCCUPAZIONE

Il terreno è "occupato" da folta vegetazione spontanea.



6.11) VINCOLI

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador





6.12) CONFORMITÀ

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. "San Francesco" qui indicato col n. 17 e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.



6.13) URBANISTICA

Il compendio immobiliare in questione ha secondo il vigente P.R.G./P.I. e le relative Norme Tecniche di Attuazione la seguente destinazione di zona secondo le puntuali definizioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtarolo il 17.04.2024.

I terreni ricadono in:

ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207.

Area urbanizzata con Piano di Lottizzazione denominato "San Francesco", ricompresi:

nel piano di Zonizzazione Acustica in "classe II - aree prevalentemente residenziali";

nel PAT soggetti al "Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003 (zona 3);

nel PAT nella carta delle fragilità all'interno delle "aree idonee a condizione - ESH1";

nel PAT nella carta delle trasformabilità si trovano all'interno "dell'ATO 4 - Capoluogo";

nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nella carta "della pericolosità idraulica", sia moderata che media.





6.14) VALORE IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili:

- sentiti operatori immobiliari di fiducia;
- l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo;
- osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare;
- considerate le offerte di vendita da siti immobiliari;



- considerate le informazioni di Asta-legale;
- in base a buon senso ed esperienza;

- tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto”;

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.



CONSIDERANDO

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvione che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- lo stato dell'area, avvolta da una folta vegetazione spontanea;
- la necessità alla riconfinazione per l'apposizione dei termini di confine;
- la buona posizione rispetto al centro del paese;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;



ASSUNTO

quale parametro tecnico il volume edificabile;

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



quale parametro economico il valore di mercato pari a €. $50/m^3$

RIDUCENDO

il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

TABELLA VALORE

descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m ³	riduzione	valore
lotto edificabile	867	1.550			
VALORE DI STIMA		1.550	50		77.500
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>				15%	11.625
VALORE DI STIMA "RIDOTTO"					65.875
VALORE FINALE (arrotondato) €. 66.000,00					

LOTTO 4

terreno edificabile in Comune di Curtarolo
(lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione)
diritto venduto: piena proprietà

7) DESCRIZIONE

Terreno urbanizzato di forma quadrato con piccola appendice a sud via Rabin, facente parte del Piano di Lottizzazione (PdL) denominato "**San Francesco**" quale "Lotto n. 22".

Posto antistante l'area a parcheggio è l'ultimo lotto a nord rispetto alla strada.

Il terreno è oggi ricompreso nella zona soggetta a pericolo idraulico P1/P2 normato dagli artt. 13 e 14 delle NTA del Piano Rischio Alluvioni.

7.1) COMPOSIZIONE

Il terreno ha una superficie lottizzata di mq. 1.236 ed una potenzialità volumetrica di mc. 2.118.

La conformazione, come indicato per i lotti che precedono, non è precisamente identificabile sul posto stante la folta e alta vegetazione spontanea.

7.2) CONFINI

Il lotto in questione (in censo mapp. 1348, 1358) confina a sud con strada e parcheggio pubblici, a nord con mapp. 1357, 1345 (lotto 15 di lottizzazione) e mapp. 1344 (lotto n. 16 di lottizzazione), a est con mapp. 1360, a ovest 1342 (lotto n. 21 di lottizzazione).

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



7.3) STRUTTURA

Il terreno è a giacitura piana.



7.4) CARATTERISTICA

Area adibita specificatamente alla costruzione di edificio urbano, entro i limiti di cubatura dettati dal Piano di Lottizzazione denominato "San Francesco".



7.5) CATASTO

Si elencano i dati identificativi del lotto.



CATASTO FABBRICATI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1348

via Dalmazia n. 6 - piano T - cat. F/1 - cons. 596 m²



INTESTAZIONE

[REDACTED] S.R.L. "[REDACTED]"

S.R.L. "[REDACTED]" - proprietà per 1/1



CATASTO TERRENI

Comune di Curtarolo

foglio 11

particella 1358

classe 2 - qualità semin arbor - superficie 640 m² - RD €. 5,41 - RA €. 3,47





INTESTAZIONE



[REDACTED] S.R.L. [REDACTED]

S.R.L." [REDACTED] 6) – proprietà per 1/1



7.6) CENSIMENTO

Il censimento risulta regolare.



7.7) CORRISPONDENZA



Il pignoramento riporta correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il lotto in questione.



7.8) PROVENIENZA

Atto di compravendita 10.11.2004

rep. n. 80068/14189

notaio Cesare Corradi

trascritto il 18.11.2004 (due le note di formalità nn. 29562 e 29563).



7.9) PROPRIETÀ



Gli immobili pignorati sono di piena proprietà dell'esecutata.



7.10) OCCUPAZIONE



Il terreno è "occupato" da folta vegetazione spontanea.

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador





7.11) VINCOLI

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.



7.12) CONFORMITÀ

Il lotto è conforme alle previsioni del P.d.L. "San Francesco" qui indicato col n. **22** e del relativo permesso di costruire n. 99/C02 del 01/08/2006 e successiva variante del 2009.



7.13) URBANISTICA

Il compendio immobiliare in questione ha secondo il vigente P.R.G./P.I. e le relative Norme Tecniche di Attuazione la seguente destinazione di zona secondo le puntuali definizioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtarolo il 17.04.2024.



I terreni ricadono in:

ZONA RESIDENZIALE, SCARSAMENTE EDIFICATE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI C/207, area urbanizzata con Piano di Lottizzazione denominato "San Francesco", ricompresi:

nel piano di Zonizzazione Acustica in "classe II - aree prevalentemente residenziali";

nel PAT soggetti al "Vincolo sismico - D.P.C.M. n. 3274/2003 (zona 3);

nel PAT nella carta delle fragilità all'interno delle "aree idonee a condizione - ESH1";

nel PAT nella carta delle trasformabilità si trovano all'interno "dell'ATO 4 - Capoluogo";

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nella carta "della pericolosità idraulica", sia moderata che media.

7.14) VALORE IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili:

- sentiti operatori immobiliari di fiducia e l'Ufficio Tributi del Comune di Curtarolo;
- osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare;
- considerate le offerte di vendita da siti immobiliari;
- considerate le informazioni di Asta-legale;
- in base a buon senso ed esperienza;
- tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto";

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

CONSIDERANDO

- le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile ed in particolare il vincolo di rischio alluvione che prevede l'analisi pre progettuale della quota di piano abitabile da parte di un ingegnere idraulico;
- lo stato dell'area, avvolta da una folta vegetazione spontanea;
- la necessità alla riconfinazione per l'apposizione dei termini di confine;
- la buona posizione rispetto al centro del paese;
- l'andamento del mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'edificazione;

quale parametro tecnico il volume edificabile;

ASSUNTO

quale parametro economico il valore di mercato pari a €. 50/m³

RIDUCENDO

il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;

si riporta la seguente tabella di stima.

TABELLA VALORE					
descrizione	sup.	vol. ammissibile	val./m ³	riduz.	valore
lotto edificabile	1.236	2.118			
VALORE DI STIMA		2.118	50		105.900
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>				15%	15.885
VALORE DI STIMA "RIDOTTO"					90.015
VALORE FINALE (arrotondato) €. 90.000,00					

LOTTO 5

**comparto edificabile in Comune di Piazzola sul Brenta
(AMBITO "B" del Piano Particolareggiato D.1/1 - via Fermi)
diritto venduto: piena proprietà**

8) DESCRIZIONE

Terreni formanti un comparto immobiliare di forma regolare prospettante via Enrico Fermi, posizionato all'interno di aree pubbliche (percorsi pedonali, strade, parcheggi), facente parte urbanisticamente del P.U.A. (*Piano Urbanistico Attuativo - AMBITO B*) e del Piano Particolareggiato "D.1/1 - Via E. Fermi.

8.1) COMPOSIZIONE

L'ambito ove sono inserite le diverse aree pignorate, secondo il progetto di massima del Piano Particolareggiato, ha una potenzialità di superficie di mq. 7.455 (distribuita pari a mq. 2.940 per l'edificio ovest e di mq. 4.515 per l'edificio est) e una potenzialità di mc. 17.711 (distribuita pari a mc. 6.817 per l'edificio ovest e di mc. 10.894 per l'edificio est).

La composizione degli edifici est e ovest, con destinazione uffici (con presenza di un locale "bar") è rilevabile nell'allegata tav. 4) dell'approvato progetto architettonico di massima.

8.2) CONFINI

Il lotto confina su tutti i lati con aree di proprietà comunale (percorsi, strada, parcheggi pubblici, ecc.).



8.3) STRUTTURA

Il terreno è allo stato disposto e mantenuto a prato.

8.4) CARATTERISTICA

Comparto immobiliare adibito specificatamente alla costruzione di un edificio commerciale entro i limiti di cubatura dettati dal Piano Particolareggiato e dall'approvato progetto di massima.

8.5) CATASTO

Si elencano i dati identificativi del LOTTO.

CATASTO TERRENI

Comune di Piazzola sul Brenta

foglio 36

particella 870

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 956 m² - RD €. 7,12 - RA €. 4,94

particella 871

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 540 m² - RD €. 4,02 - RA €. 2,79

particella 872

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 82 m² - RD €. 0,61 - RA €. 0,42

particella 873

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 17 m² - RD €. 0,13 - RA €. 0,09

particella 874

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 12 m² - RD €. 0,09 - RA €. 0,06





particella 884

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 3.333 m² - RD €. 24,83 - RA €. 17,21

particella 886

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 983 m² - RD €. 7,32 - RA €. 5,08

particella 887

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 692 m² - RD €. 5,16 - RA €. 3,57



particella 888

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 276 m² - RD €. 2,06 - RA €. 1,43

particella 889

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 268 m² - RD €. 2,00 - RA €. 1,38

particella 890

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 251 m² - RD €. 1,87 - RA €. 1,30

particella 891

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 172 m² - RD €. 1,28 - RA €. 0,89

particella 892

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 148 m² - RD €. 1,10 - RA €. 0,76

particella 893

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 85 m² - RD €. 0,63 - RA €. 0,44

particella 894

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 73 m² - RD €. 0,54 - RA €. 0,38



particella 895

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 94 m² - RD €. 0,70 - RA €. 0,49

particella 896

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 20 m² - RD €. 0,15 - RA €. 0,10

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador





particella 898

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 4 m² - RD €. 0,03 - RA €. 0,02

INTESTAZIONE

[REDACTED] R.L. [REDACTED]

S.R.L. [REDACTED] - proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI



Comune di Piazzola sul Brenta

foglio 36

particella 867

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 137 m² - RD €. 1,02 - RA €. 0,71

particella 868

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 109 m² - RD €. 0,81 - RA €. 0,56

particella 869

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 15 m² - RD €. 0,11 - RA €. 0,08

particella 875

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 640 m² - RD €. 4,77 - RA €. 3,31

particella 877

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 115 m² - RD €. 0,862 - RA €. 0,59

particella 878

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 24 m² - RD €. 0,18 - RA €. 0,12

particella 879

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 16 m² - RD €. 0,12 - RA €. 0,08

particella 880

classe 3 - qualità semin arbor - superficie 4 m² - RD €. 0,03 - RA €. 0,02





INTESTAZIONE - [REDACTED] I

S.R.L. [REDACTED] sede in [REDACTED] prop. per 1/1

NOTA - Si noti la diversa intestazione catastale dei beni, seppur di proprietà della stessa società, cosa questa che ha dato luogo alla necessità di un secondo pignoramento (rif.: procedura n. 17/2024).

NOTA - Il complesso immobiliare, formato da tutti i mappali sopra elencati, sviluppa una complessiva superficie catastale di mq. 9.066



8.6) CENSIMENTO

Il censimento risulta regolare.



8.7) CORRISPONDENZA

Negli atti di pignoramento vengono riportati correttamente, tra gli altri, gli elementi identificativi degli immobili costituenti il lotto in questione.



8.8) PROVENIENZA

Atto di compravendita 09.09.2023 rep. n. 12829/3391
notaio Amelia Cuomo trascritto il 15.09.2003 trascritto al n. 25002 di formalità.

Atto di compravendita 28.01.2011 rep. n. 21794/8268
notaio Amelia Cuomo trascritto il 04.02.2011 trascritto al n. 2273 di formalità.



8.9) PROPRIETÀ

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà della società esecutata.



8.10) OCCUPAZIONE

Il terreno è libero.

NOTA - *Dalle indagini svolte e per scrupolo d'indagine risulta che l'area del Comparto Immobiliare in questione, al pari delle altre aree limitrofe di proprietà comunale è mantenuto periodicamente (con taglio della vegetazione spontanea) dalla confinante ad ovest società Contarini srl che è proprietaria del vicino albergo-ristorante (mai utilizzato) edificato all'interno dell'Ambito "A" dello stesso Piano Particolareggiato D.1/1.*

8.11) VINCOLI

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, ad eccezione di quanto alle note che seguono.

NOTA - *Si menziona che all'art. 4 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 30.09.2005 rep. n. 15258 notaio Amelia Cuomo, stipulata tra Comune di Piazzola sul Brenta e le Ditte allora proprietarie degli immobili ricompresi nel suddetto Piano Particolareggiato, si legge: "costituire vincolo di destinazione ad uso pubblico sulle aree destinate a verde-piazze per mq. 5.577 ed a strade e parcheggi per mq. 5.577 la cui manutenzione resterà a loro carico perpetuo", pertanto al futuro acquirente del presente lotto spetterà l'incombente alla spesa necessaria, per una presunta quota del 50%.*

NOTA - *Sull'argomento di cui alla nota che precede si riporta altresì quanto contenuto all'art. 12 dell'atto di "Cessione di aree, di vincolo di destinazione*

*d'uso pubblico di aree unilaterale d'obbligo" del 11.03.2015 rep. n. 22053
notaio Francesco Saverio Diliberto tra il Comune di Piazzola sul Brenta le
Ditte Contarini srl e la società esecutata (all'epoca già in liquidazione): rif. art.
12 - "Le società ... prendono atto ed accettano che la manutenzione delle ...
aree private con vincolo di destinazione ad uso pubblico resterà a loro carico
perpetuo; in particolare, le società, relativamente al sistema di micro-
laminazione delle acque di pioggia e più precisamente dell'impianto di
sollevamento di dette acque, si impegnano, per sé e per i propri aventi causa, a
sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso
l'allacciamento alla rete elettrica ed il pagamento dei relativi consumi a tempo
illimitato (perpetuo), con la precisazione che restano, invece, a carico del
Comune di Piazzola sul Brenta i consumi dell'energia elettrica e la
manutenzione dell'impianto di illuminazione pubblica, ad eccezione della parte
di illuminazione, costituita da n. 4 (quattro) lampioni nell'Ambito "B",
relativa ai parcheggi privati ad uso pubblico".*

8.12) CONFORMITÀ

Il comparto immobiliare pignorato è conforme alle previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato e precisamente quelle attinenti alla progettazione dell'ambito "B".

Si elencano le fasi tecnico-amministrative che hanno accompagnato detto Piano Urbanistico.

PIANO PARTICOLAREGGIATO

- è stato adottato dal Comune di Piazzola sul Brenta con deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 05.08.2003;
- è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 18.09.2003;



- è stato suddiviso in due ambiti di progettazione unitaria, ambito "A" ad ovest e ambito "B" ad est;

PROGETTO DI MASSIMA

- è stato presentato in data 20.02.2004, relativo sia agli aspetti architettonici sia alle opere di urbanizzazione per entrambi gli ambiti "A" e "B";

- è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.04.2004

- prevede la costruzione di n. 4 edifici, 2 per ogni ambito, i primi due destinati ad albergo e ristorante, gli altri due a uffici con locale bar.

Dunque il progetto architettonico di massima è relativo all'intera area d'intervento, un quadrato di circa due ettari a nord di via E. Fermi.

La destinazione d'uso degli edifici è d'attività collettive a servizio della zona produttiva, ovvero un albergo-ristorante nel comparto "A" (come già realizzati) e due edifici per uffici nel comparto "B" (ancora da realizzare).

L'impianto architettonico è composto da n. 4 edifici paralleli tra loro e perpendicolari alla pubblica via, al fine di consentire di riguardare tutta la profondità del comparto, sino al parco urbano posto a nord dell'area.

Il progetto di massima nel comparto "A" (già edificato) ha un volume di progetto di mc. 6.558 (contro un massimo edificabile di mc. 11.700), mentre nel comparto "B" il volume edilizio di previsione è quasi equivalente a quello massimo consentito (mc. 17.771 di progetto contro mc. 18.288 ammessi).

STANDARDS DI PROGETTO

Gli standards dell'ambito "B" sono precisamente riportati nella tavola n. 4 del progetto di massima, tra i quali quelli relativi alla superficie lorda fuori terra ed al volume ammissibile.

VOLUMETRIA

"EDIFICIO OVEST" – mc. 6.817 (piani terra, 1°, 2°)

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

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



- tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto";
viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

CONSIDERANDO

- le narrate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- la buona posizione rispetto al centro del paese;
- la spesa economica che grava sull'ambito in questione (ambito "B") relativa alla manutenzione perpetua delle aeree comunali (verde, strade e parcheggi), in quota parte con la proprietà dell'ambito "A".
- l'andamento di un mercato immobiliare che risente ancora del perdurare della crisi economica che fa assumere prudenza delle imprese all'investimento, in particolare per immobili di tipo commerciale (uffici) come quello previsto dal progetto di massima del Piano Particolareggiato;

ASSUNTO

quale parametro tecnico il volume edificabile;

ASSUNTO

quale parametro economico il valore di mercato pari a € 50/m³

RIDUCENDO

il valore di stima del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti nella vendita;
si riporta la seguente tabella di stima.

TABELLA VALORE

descrizione	vol. ammesso	val./m ³	riduzione	valore
lotto edificabile	17.711			
VALORE DI STIMA	17.711	50		885.550
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>				
			15%	132.830
VALORE DI STIMA "RIDOTTO"				752.720
VALORE FINALE (arrotondato) €. 750.000,00				

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador

Stampa Da: E:\ACQUI BANI C Emmeo Da: INECCAMEDE C\IAI IBERI E\ ELETORNIC SIGNATI\IDE CA Cardan\# 175000



9) GRAVAMI

Si elencano le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati come anche riportate nelle certificazioni notarili prodotte agli atti.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria

n. 9215 del 15.09.2003

a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Socc.coop.srl con sede in Campodarsego, contro la società esecutata (per €. 1.380.000,00 di capitale – durata anni 15).

Ipoteca volontaria

n. 12953 del 18.11.2004

a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Socc.coop.srl con sede in Campodarsego, contro la società esecutata (per €. 4.100.000,00 di capitale – durata anni 27).

Ipoteca giudiziale

n. 4208 del 29.06.2017

a favore di Contarini srl con sede in Piazzola sul Brenta, contro la società esecutata (per €. 21.000,00 di capitale – durata anni 15).

Ipoteca della riscossione

n. 4097 del 10.06.2021

a favore di Abaco S.p.A. con sede in Padova, contro la società esecutata (per €. 32.248,14 di capitale).

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare

n. 17276 del 30.06.2023

Esecuzione n. 186/2023
(con riunione della procedura n. 17/2024)
Custode - avv. Francesca Salvador



l'esperto del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova via Guido Cardan 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore di Lucrezia Securitisation srl con sede in Roma, contro la
 società esecutata.

Pignoramento immobiliare

n. 2145 del 26.01.2024

a favore di Lucrezia Securitisation srl con sede in Roma, contro la
 società esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Padova - settembre '24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'esperto del giudice
 dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

ASTE
GIUDIZIARIE®

allegati per tutti i Lotti

cartaceo catastale
 cartaceo comunale
 stato fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La perizia viene trasmessa in forma telematica

Deposito in Cancelleria della copia di cortesia per il giudice dell'esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fine rapporto

Esecuzione n. 186/2023
 (con riunione della procedura n. 17/2024)
 Custode - avv. Francesca Salvador

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

