

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA****G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 333/2023****PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO UNICO**

---

**CREDITORE PROCEDENTE:**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L., con sede a Roma, via Sardegna n. 129, C.F. 01275240586, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, dr. Maurizio Longhi, rappresentata e difesa dall'avv. Federico Barzon del Foro di Padova.

**DEBITORE:**

Trebaseleghe (PD) in via Din n. 9, rappresentata e difesa dall'avv. Luisa Beghin del Foro di Padova.

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 08.11.2023 rep. n. 5657 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 01.12.2023 ai nn. 44533/31529.

**CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI  
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE  
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

**DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà.

**DITTA INTESTATA**

**UBICAZIONE**

Comune di Trebaseleghe, via Din n. 9 [clicca qui](#).

**QUALITÀ**

Fabbricato rurale sviluppato su due livelli fuori terra, edificato in adiacenza ad altra costruzione sul lato est, dotato di stalla, ricovero attrezzi, pollaio, scoperto pertinente antistante e retrostante, più due adiacenti appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq 2.955.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

**1) Fabbricato:**

Unità immobiliari urbane distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 24:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
64	1	Via Din n. 9, Piano T.	-		B.C.N.C.	CORTILE	
64	2	Via Din n. 9, Piano T.-1	A/3	1	10,5 vani	210 m <sup>2</sup>	€ 650,74
64	3	Via Din n. 9, Piano T.	C/6	1	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	€ 24,17

costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 24, mapp. 64 di are 10.16, Ente Urbano.

**2) Appezzamenti di Terreno:**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Terreni:** Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 24:

Particella	Superficie	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
110	530	SEMIN ARBOR	4	Euro: 2,94	Euro: 2,46
359	2.425	SEMINATIVO	3	Euro: 23,17	Euro: 14,90
<b>SOMMANO</b>		<b>mq 2.955</b>			

### **CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 60 – 269 – 176 stesso Comune e Foglio, limite del foglio catastale e comunale, mapp. 358, stesso Comune e Foglio.

### **OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il lotto è occupato dalla proprietaria, sig.ra

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente si è potuto accertare:

- che il fabbricato appartenente al presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che non risultano essere stati rilasciati titoli edilizi né anteriormente né successivamente a tale data;
- che pertanto, si ritiene che sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01, che recita tra l'altro, ..omissis..”*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*”..omissis..;
- che dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate sono emerse le seguenti discrepanze:
  - 1) variazioni forometriche (sia all'interno dell'abitazione che nel fabbricato rurale);

- 2) difformità distributive mediante rimozione o modifiche di partizioni interne (sia all'interno dell'abitazione che nel fabbricato rurale);
- 3) la camera al p. terra posta a sud è stata trasformata in disimpegno e bagno, mentre la camera sempre al p. terra, posta a nord è stata adibita a cucina;
- 4) l'unità pignorata corrispondente al sub. 3 (garage), risulta demolita;
- 5) il pollaio risulta ampliato, realizzato in muratura, dotato di serramenti ed impianti, trasformato in locale principalmente ad uso ufficio.

### **REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO**

In merito ai:

- punti nn. 1 e 2, tali difformità non hanno generato aumento di superficie calpestabile o di volume urbanistico, si ritiene pertanto che possano essere regolarizzate con una pratica in sanatoria (probabilmente una S.C.I.A.) ed il versamento della relativa oblazione (attualmente € 516,00);
- punto n. 3, il lotto (secondo le planimetrie catastali) era privo di servizi igienici, pertanto la dotazione degli stessi all'interno dell'abitazione dovrebbe essere consentita senza particolari problematiche. Resta tuttavia da comprendere come viene gestito lo smaltimento delle acque bianche e nere, quindi sarà probabilmente necessaria la redazione di un progetto adeguato. Pertanto, l'abuso, dovrebbe essere sanato con la medesima pratica di cui al precedente punto corredata dal progetto dello smaltimento delle acque reflue;
- punto n. 4, in concomitanza con la suddetta pratica edilizia, dovrebbe essere aggiornato lo stato dei luoghi, per l'avvenuta rimozione del manufatto garage;
- punto n. 5, tale abuso ha aumentato la superficie calpestabile ed il volume urbanistico del lotto e si ritiene sia di difficile regolarizzazione, in quanto incompatibile con la destinazione urbanistica sul quale insiste. In codesta sede si contempla pertanto la sua rimozione e ripristino del pollaio precedente.

Sarà inoltre necessario provvedere alla rimozione e smaltimento del manto di copertura in eternit e successiva sostituzione con analoghe onduline in fibra di cemento.

I costi da sostenere per la regolarizzazione del lotto non sono in questa sede facilmente individuabili in quanto il palinsesto del compendio immobiliare in oggetto,

offre uno scenario complesso ed articolato in cui le molteplici opere necessarie da realizzare non ne permettono una quantificazione puntuale.

In assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta opportuno considerare in-vece un minor valore del lotto rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 15% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

È parere del C.T.U. che il lotto può essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

### **ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche le planimetrie catastali con l'effettivo stato dei luoghi. Il costo da sostenere per tale attività si può ritenere compreso all'interno dei costi per la regolarizzazione di cui al precedente capitolo.

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

Il Comune di Trebaseleghe è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), adottato con Deliberazione n. 54 del 04.12.2008 dal Commissario ad Acta in sostituzione del Consiglio Comunale; adeguato alle decisioni assunte dalla Conferenza dei Servizi il 04.06.2009 ed il 15.12.2009, nonché di **Piano degli Interventi** (P.I.) vigente, il cui primo adottato con deliberazione n. 21 del 25.05.2011 dal Commissario Acta in sostituzione del C.C., ed approvato con deliberazione n. 52 del 19.12.2011 sempre dal Commissario Acta in sostituzione del C.C. ed attualmente in vigore la variante n. 4 approvata con delibera n. 24 del 10.08.2018, con efficacia a seguito di pubblicazione all'albo pretorio in data 08.02.2019.

Secondo quest'ultimo strumento urbanistico, in aderenza alle previsioni del P.A.T., il lotto ricade in zona E – agricola, disciplinata in via principale dall'art. 35 delle relative N.T.O..

**PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti alla sig.ra

Jai sig.ri:

con Atto di compravendita n. 62487 di rep. del 05.07.2005 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero, registrato a Padova 2 il 07.07.2005 al n. 10052 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Padova il 08.07.2005 ai nn. 32205/7794.

Al ventennio, i sig.ri erano congiuntamente proprietari esclusivi del presente lotto.

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****nn. 27679 R.G. e 15691 R.P. del 17.07.2009**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L., con sede a Roma, C.F. 01275240586;

a carico: , ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 08.11.2023 rep. n. 5657 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:

mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;

mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;

mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;

Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:

mapp. 110, di are 05.30;

mapp. 359, di are 24.25;

diritto: piena proprietà.

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****nn. 32206 R.G. e 8937 R.P. del 08.07.2005**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA

SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

a carico: , ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 05.07.2005 n. 62488 di rep. a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD) per la somma di € 210.000,00 e la durata di anni 20;

somma iscritta: complessivamente € 420.000,00

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:  
mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;  
mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;  
mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;  
Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:  
mapp. 110, di are 05.30;  
mapp. 359, di are 24.25;  
diritto: piena proprietà.

**nn. 31926 R.G. e 8201 R.P. del 12.06.2006**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

a carico: , ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 05.06.2006 n. 67124/21177 di rep. a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD) per la somma di € 35.000,00 e la durata di anni 10;

somma iscritta: complessivamente € 70.000,00

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:  
mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;  
mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;  
mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;  
Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:  
mapp. 110, di are 05.30;

mapp. 359, di are 24.25;  
diritto: piena proprietà.

**nn. 18765 R.G. e 4187 R.P. del 14.05.2010**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA,  
con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

a carico: .omissis..;

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 11.05.2010  
n. 81786/31586 di rep. a rogito notaio Roberto Paone di  
Camposampiero (PD) per la somma di € 60.000,00 e la durata di  
anni 20;

somma iscritta: complessivamente € 120.000,00

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:

mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;

mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;

mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;

Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:

mapp. 110, di are 05.30;

mapp. 359, di are 24.25;

diritto: piena proprietà.

**CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE**

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

\* \* \* \* \*

**PREZZO BASE:** € 95.000,00.

\* \* \* \* \*