

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 623/18 R.G.E. G.E. dr. G.G. AMENDUNI

PENELOPE SPV S.r.l. a socio unico [con sede in Conegliano (TV) Via Alfieri n.

1, codice fiscale 04934510266 procedente rappresentata e difesa dall'avv.

Alessandra Calogero Foro Padova (alessandra.calogero@servicepec.it)

contro

nato a Granze (PD) il 16.09.1946, C.F.

nata a Monselice (PD) il 17.04.1948, C.F.

TRASCRIZIONE del 21.12.2018 nn. 6871/4446 di **Verbale di Pignoramento Immobili**

emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova Rep. n. 8005/2018 del

15.11.2018, **a favore** di **PENELOPE SPV S.r.l.** sede Conegliano (TV), codice fiscale

04934510266 **contro**

la trascrizione colpisce la quota

di proprietà di ciascuno e pertanto l'intero dei beni così identificati:

Catasto Fabbricati Comune (F382) MONSELICE (PD) Via Rampa nc 10 – Foglio 3

- particella 236 sub 5 – Cat. A/4 abitazione tipo popolare – vani 5,0;
- particella 236 sub 9 – Cat. C/2 magazzini e locali di deposito – cons. 30mq.
- particella 236 sub 10 – Cat. A/3 abitazione tipo economico – vani 4,5;

Catasto Fabbricati Comune (F382) MONSELICE (PD) Via Moralediemo nc15 – Foglio 29

- particella 30 – p.T-1 – Cat. A/4 abitazione tipo popolare – vani 5,0;

Catasto Terreni Monselice (PD) Foglio 29 part.IIa 230 are 06.03

Catasto Terreni Comune (F382) MONSELICE (PD) Foglio 6



- pat.lla 575 are 42.37

- pat.lla 510 are 01.54

La trascrizione riporta a carico dell'esecutato (proprietario per quote) ulteriori unità negoziali in comune di Granze in particolare:

- u. n. 3: quota di 1/24 p.p. terreni Fog. 3 part.lla 456 are 25.10, part.lla 461 are 10.77;

- u.n. 4: quota 1/3 p.p. terreno Foglio 1 part.lla 258 are 00.48;

per le unità 3 – 4 ora esposte il G.E., a seguito istanza dell'esecutante, disponeva la riduzione del pignoramento ed ordinava la cancellazione della trascrizione limitatamente e nella sola parte attinente gli immobili ultimi descritti.

0.1. PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Luciano Bentivegna, nominato dal G.E. il 06.03.2019, compariva avanti il Cancelliere preposto, accettava l'incarico, prestava la dichiarazione di rito e sottoscriveva il verbale contenente il QUESITO relativo alla presente procedura.

0.2. ATTIVITA PERITALI

Preso atto della comunicazione del 15.03.2019 del dr. E. Poletto, lo scrivente eseguiva prima ispezione degli immobili il 12.06.2019 e successivamente, acquisita documentazione tecnica dal Comune di Monselice, ispezionava nuovamente gli immobili il 02.08.2019 ed eseguiva servizio fotografico che si allega (All. 9 foto LOTTI 1A-1B-1C-2-3).

Eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Servizio Pubblicità Immobiliare sede staccata Este, acquisita presso l'Agenzia Territorio Catasto di Padova e presso l'U.T. del Comune di Monselice la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di provenienza, ispezionati i luoghi, precisando che le unità in esame **verranno suddivise a comporre n. 3 LOTTI** tutti in comune di Monselice (**LOTTO 1 ABC** fabbricato composto da tre unità Via Rampa mncc 8-8A-10, **LOTTO 2** porzione di fabbricato ed area agricola Via Moralediemo nc 15 e **LOTTO 3** area agricola Via Moralediemo, lo scrivente relaziona.



1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1

Alla data odierna, autorizzato dal G.E., a seguito Variazioni presentate dallo scrivente, gli immobili per cui è procedura risultano come di seguito catastalmente identificati all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova alla ditta intestata:

Dati anagrafici	piena proprietà per quota di 1/2 ciascuno
n.o Granze (PD) il 16.09.1946, C.F.:	n.a
Monselice (PD) il 17.04.1948, C.F.	coniugi in regime di comunione

LOTTO 1 (*fabbricato composto da tre unità ABC Via Rampa ed area cortile comune*)

Catasto Fabbricati Comune (F382) MONSELICE (PD) Foglio 3 - Via Rampa

- particella 236 sub 5 p.T-1 - Cat. A/4 - Cl. 1 - vani 5,0 - S_C 148mq (144mq) - R. 216,91;
- particella 236 sub 10 p.T - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 4,5 - S_C 103mq (103mq) - R. 302,13;
- part.lla 236 sub 12 (ex sub 9) p.T - Cat. C/2 - Cl. 2 - cons. 37mq - S_C 43mq - R. 32,49;
- part.lla 236 sub 11 (ex sub 4) b.c.n.c. cortile;

il tutto insiste al Catasto Terreni MONSELICE (PD) Foglio 3 particella 236 are 04. 15.

NOTA 1: le attuali identificazioni hanno la seguente storia:

- **sub 12 (ex sub9) – sub 11 (ex sub4):**

Den. Var. prot. n. PD0039536 dell' 08.05.2020, presentata dallo scrivente, con cui si sono costituite le part.lle sub 11 b.c.n.c. e sub 12 Cat. C/2 cons. 37mq e sopprresse le part.lle 236 sub 4 b.c.n.c. e sub 9 Cat. C/2 cons. 30 mq;

- **C.F. Monselice Foglio 3 particelle 236 sub 5 – sub 9 – sub 10:**

tutte derivano da Variazione 09.11.2015 inserimento dati superficie, Variazione identificativi allineamento mappe del 22.07.2015 e Cancellazione Sezione (n.116/2015) già al CEU Sez. A Fg. 3 delle part.lle 91 sub 5 - sub 9 - sub 10, da Variazioni 12.10.2010 prot. PD0290767 (n. 63362.1/2010) sopprresse le part. 7 ed 8 , Variazione del 18.02.2003 prot. n. 44997 per Ristrutturazione-Officina-abitazione con cui si sopprimeva la part. sub 6 e



venivano costituite le part.lla sub 7, sub 8 e sub 9, Variazione 01.01.1992 per variazione quadro tariffario, ex Sez. A Foglio 3 part. 91 sub 1, sub 2, sub 3 Variazione 31.07.1989 variazione destinazione d'uso che annullava e sostituiva la Variazione 8190.85 n.7522.1 del 1989, già part.lla 91 Categ. A/4 vani 8 impianto meccanografico del 30.06.1987;

- **C. T. Monselice Foglio 3 particella 236 are 04. 15 ente urbano** per Tipo Mappale del 14.07.1989 prot. n. 336215 in atti dal 04.12.2003 TM 88340.4298.89 (n. 4298.1/1989), già part.lla 236 fabbricato promiscuo di are 04.15 Frazionamento del 03.09.1971 da impianto meccanografico dell'01.03.1971.

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure storiche delle unità particella 236 sub 5, sub 10 e sub 12 (ex sub 9) con relative planimetrie (All. 1 – 1a.1b.1c), elenco subalterni, visura particella 236 sub 11 (ex sub 4) b.c.n.c. ed elaborato planimetrico (All. 1- 1d), visura storica C.T. Foglio 3 part. 236 e.u. ed estratto di mappa (All. 1 - 1e).

1.1.1. LOTTO 1 DESCRIZIONE DEI LUOGHI (fabbricato di n. 3 u.i.)

Zona di gravitazione periferica (suburbana) rispetto al centro di Monselice.

Il fabbricato - sito nel comune di Monselice (PD) Via Rampa (*tratta della Strada Regionale n 10 Padana Inferiore*), già fabbricato rurale risulta edificato da più di 50 anni - si eleva oggi per due piani fuori terra, presenta tipologia civile economico composta da due unità a destinazione abitativa (sub 5 p.T-1 e sub 10 p.T) ed altra unità destinata a magazzino (sub 12 ex sub 9 p.T.); strutture tradizionali d'epoca, copertura quattro falde con manto in coppi, tradizionali murature in elevazione, prospetto fronte strada con fascia (p.T.) in laterizio faccia a vista, altri prospetti con intonaci esterni a civile, lattoneria metallica preverniciata.

All'esame visivo non si sono rilevate indiziali di natura statica.

Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica energia elettrica ed idrica; non è allacciato alla rete pubblica per servizio gas ma utilizza bombolone interrato (cfr. All. 9 u.i. B foto n. 13) nell'area scoperta di terzi (part.lla 268).



Esiste impianto fotovoltaico attivo a favore dell'intero fabbricato.

L'area esterna di pertinenza comune a tutti i subalterni (part.Illa 236 sub 11 ex sub 4 b.c.n.c.) non presenta confini certi identificati sul terreno, in particolare sul fronte Sud, dove in parte appare contigua alla Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore e alla stessa Via Rampa che è tratta di accesso a favore di altre proprietà a NordEst, e sul fronte Nord dove una porzione dell'area cortilizia comune – porzione in realtà in uso esclusivo all'unità part.Illa 236 sub 10 – è contigua con la corte di altra unità (part.Illa 268) di Terzi.

La continuità dell'area scoperta che contorna il fabbricato in analisi è interrotta da un piccolo corpo di fabbrica, di cui porzione oggi a seguito Den. Var. prot. n. PD0039536 dell' 08.05.2020 (presentata dallo scrivente ed autorizzata dal G.E.), risulta inserita nelle mappe e rappresentata nella nuova planimetria; l'altra porzione è adiacente ad altro fabbricato ed insiste sulla particella 268 di terzi.

1.1.A. LOTTO 1 u.i. A (All. 9 FOTO Lotto 1-A):

Unità civile abitazione (al C.U. A/4 popolare) **part.Illa 236 sub 5** - Via Rampa nc. 10

- ingresso al p.T. e vano scala, al p.1 corridoio che disobbliga soggiorno, cucina, due camere, bagno con portafinestra che affaccia su terrazza (fronte Est) in parte coperta con pensilina su cui alloggia impianto fotovoltaico attivo.

Tipologia civile economico, ultimo parziale intervento di rinnovamento databile ai primi anni novanta; mediocre lo stato di conservazione/manutenzione degli impianti tecnologici, in particolare per gli impianti elettrico e riscaldamento, quest'ultimo attualmente non è utilizzabile in quanto privo di caldaia e privo di autonomo allacciamento alla rete pubblica, necessitano entrambi di opere e verifiche per normale ciclo manutentivo ed eventuali adeguamenti ai sensi delle normative vigenti.

NOTA 2: l'unità comunica al p.T. con l'unità 236 sub 12.

Giudizio: unità al p.T.1, tipologia civile economico, stato mediocre, zona periferica.

1.1.B. LOTTO 1 u.i. B (All. 9 FOTO Lotto 1-B):



Unità civile abitazione part.IIa 236 sub 10 p.T - Via Rampa nc. 8A:

- ingresso cucina-soggiorno disobbliga camera con bagno, corridoio stanza e bagno; dal corridoio, attraversando una veranda metallica, si accede alla retrostante area cortilizia (sub11 bcnc ex sub 4).

Tipologia civile economico, ultimo parziale intervento di rinnovamento databile 2010;

buono lo stato di conservazione/manutenzione, gli impianti tecnologici appaiono regolari, si consigliano comunque idonee verifiche;

l'unità è priva di allacciamento gas alla rete pubblica, alla data odierna viene utilizzato bombolone interrato che è posizionato su area di terzi (part.IIa 268); sulla strada pubblica, ad Ovest del fabbricato, esiste interrata la predisposizione pubblica per l'allaccio.

NOTA 3: utilizza l'impianto fotovoltaico posto sulla pensilina al p.1 (sub 5); la porzione di area cortilizia - il cui confine a Nord con l'area scoperta di terzi (part.IIa 268) non è identificato sul terreno - ad ovest e a sud non comunica con la restante area cortilizia comune, sostanzialmente la porzione è in uso esclusivo dell'unità B in analisi.

La veranda è abusiva e non è sanabile.

Giudizio: unità al p.T., tipologia civile economico, stato buono, zona periferica.

1.1.C. L OTTO 1 u.i. C (All. 9 FOTO Lotto 1-C):

Unità magazzino part.IIa 236 sub 12 (ex sub9) p.T. Via Rampa nc. 8B:

- magazzino con ufficio, privo di servizio igienico, comprende la porzione di vano evidenziato in rosso nella planimetria (All. 1/1c).

NOTA 4: L'unità è comunicante al p.T. con il vano scale dell'unità sub 5;

la porzione di vano, priva di elemento di separazione dalla porzione che insiste su area di terzi (part. 268), amministrativamente è regolare.

L'unità non ha allaccio autonomo con le utenze pubbliche (luce,gas acqua).

Giudizio: unità al p.T. magazzino con ufficio e porzione di vano, stato mediocre, priva di servizio igienico, non autonoma, zona periferica.



1.2. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA LOTTO 1 unità ABC

Visti i luoghi, esaminata ed estratta la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice, il fabbricato, edificato anteriormente al 1967, di cui le unità in analisi sono porzioni, è stato oggetto di varie pratiche edilizie (All. 4):

- Concessione Edilizia n. 297 del 31.12.1987 Condono Edilizio L. 47/85 e Variante n. 298 /87 e 145/88 del 06.07.1988 relativo a fabbricati insistenti sulle part.lle 268 (oggi di terzi) e 236, agibilità 298/87-145/88 con allegata planimetria (depositata in Comune il 16.10.1992) ove era stato rappresentato l'intero vano di collegamento che insiste sulle part.lle 268 e 236.
- Concessione Edilizia n. 036 pratica n. C9300169 rilasciata il 09.02.1994 ove nei grafici è sempre rappresentato l'intero vano di collegamento e relativa agibilità n. 036/94 ma veniva allegata nuova planimetria catastale che rappresentava solo la porzione gravante sulla part.lle 268 (di Terzi), la porzione sul mapp. 236 è stata aggiornata dallo scrivente.
- Concessione edilizia n. 167 dell'08.07.1999 per Cambio destinazione d'uso da officina a residenziale di porzione del p.T. Via Rampa nc 10;
- Concessione edilizia n. 68 del 26.04.2000 e successiva Variante n. 149 del 30.10.2002 con oggetto Modifiche interne fabbricato (che apportava variazioni all'abitazione (ex sub 7 oggi unità sub 10) e veniva costituito un garage (ex sub 8 oggi soppresso);
- ATTESTAZIONE AGIBILITÀ n. C0200163 dal 13.12.2003 certificata il 21.01.2004 afferente alle sopra descritte Concessioni n. 68 del 26.04.2000 e 149 del 30.10.2002.
- Permesso di Costruzione n. 026 del 17.09.2010 per alloggiamento al p.1 di impianto fotovoltaico su pensilina in ferro;
- Permesso di costruire n. 101 del 21.12.2010 ristrutturazione di parte dell'alloggio al piano Terra del fabbricato, relativa alla sola unità oggi sub 10.
- AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ: non è stata trovata documentazione afferente a quest'ultima pratica edilizia.



1.2.1. SULLE DIFFORMITÀ LOTTO 1 uu.ii. ABC

Dai grafici allegati alle pratiche edilizie, visti i luoghi, confrontati anche con le mappe al C.T. e con le planimetrie depositate al C. U., si sono riscontrate le seguenti difformità:

1.2.1A. LOTTO 1A unità part.lla 236 sub 5 p.T-1 (cfr All. 1 - 1a), Via Rampa nc. 10:

lo stato attuale non trova corrispondenza con i grafici depositati in Comune e con la planimetria depositata in catasto per la presenza di

- una porta di comunicazione al p.T con altra unità (part.lla sub 12): sarà sufficiente eliminare la comunicazione per trovare corrispondenza con i grafici depositati in comune;
- sul fronte Sud manca una finestra, i grafici in Comune corrispondono con lo stato attuale: la differenza non apporta variazione sulla corretta determinazione della rendita catastale (Circolare n. 2 del 2010 dell’Agenzia delle Entrate); pertanto non necessita presentare al Catasto una nuova planimetria.

1.2.1B. LOTTO 1B: unità part.lla 236 sub 10 p.T (cfr All. 1 - 1b): Via Rampa nc. 8A

In adiacenza alla muratura perimetrale nord del fabbricato, sull’area comune anche ai sub 5 e 12 (in realtà in uso esclusivo al sub 10), insiste una veranda: manufatto abusivo, oggi privo della doppia conformità relativa alla distanza dai confini, non sanabile.

Si preventiva per la demolizione/rimozione e smaltimento alle pp.dd.: € 1.500,00.=

L’unità in analisi, eseguita la suddetta demolizione, sarà regolare dal punto di vista amministrativo e la planimetria depositata al C.F. troverà corrispondenza con i luoghi.

1.2.1C. LOTTO 1C: part.lla 236 sub 12 (ex sub 9) p.T. (All. 1-1c): Via Rampa nc. 8B.

Si è dato corso al Catasto Terreni all’inserimento in mappa Tipo Mappale prot. 2020/27180 e successivamente al Catasto Urbano Variazione del 07.052020 prot. n. PD0039536 per Ampliamento-Diversa distribuzione spazi interni (n. 16541.1/2020).

L’unità è regolare e la planimetria oggi depositata trova corrispondenza con i grafici depositati in Comune, per la corrispondenza con i luoghi dovrà essere eliminata la porta di comunicazione con il vano scala del sub 5.



LOTTO 1ABC: le suddette difformità dovranno essere sanate, ai sensi del combinato disposto degli art.li 46 comma 5 del DPR 380/2001 ed art. 40 ultimo comma L.47/85 entro 120gg dall'aggiudicazione, con presentazione all'Ufficio preposto del Comune di Monselice di **semplice comunicazione** per esecuzione di opere volte alla eliminazione della veranda, nonché di chiusura del foro di porta di comunicazione tra sub5 e sub 12.

RIEPILOGO SPESA regolarizzazione fabbricato Via Rampa nccc 8A-8B-10:

Tipo pratica	Euro	
<u>Semplice comunicazione all'U.T. Monselice per esecuzione di opere volte all'eliminazione della veranda abusiva</u>	100,00	A carico unità 236 sub 10
Rimozione con recupero e deposito in altro sito non oggetto di esecuzione, o smaltimento alle pp.dd. della veranda	1.500,00	A carico unità 236 sub 10
Opere edili per chiusura foro di porta tra A/C, compreso smaltimento alle pp.dd., quota € 200,00.=	400,00	1/2 √ unità (sub 5, sub12)
Totale	2.000,00	

2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2

Alla data odierna, autorizzato dal G.E. gli immobili per cui è procedura risultano come di seguito catastalmente identificati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova alla ditta intestata:

Dati anagrafici	Piena proprietà per	quota
n.o Granze (PD) 16.09.1946, C.F.:		3/4
n.a Monselice (PD) 17.04.1948, C.F. comunione	coniugi in regime di	1/4

LOTTO 2 (porzione di fabbricato con corte ed area agricola)

Catasto Fabbricati (F382) Monselice (PD) Via Moralediemo nc15 – Foglio 29

- particella 30 – p.T-1 – Cat. A/4 – cl. 3 – vani 5,0 – S_C 107mq – R. € 296,96

insiste su area al C.T. Foglio 29 part. 30 ente urbano di are 09.50;



- **Catasto Terreni** Monselice (PD) Fg. 29 part. 230 frutteto are 06.03, RD 8,44, RA 5,61;

NOTA 5: le attuali identificazioni hanno la seguente storia

- Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 30, Variazione d'Ufficio del 09.11.2015 per inserimento dati di superficie, Variazione identificativi per allineamento mappe del 22.07.2015 Cancellazione Sezione n. 114/2015 (ex Sez. B Foglio 23 part. 30 Categoria A/4 di vani 5 per Costituzione del 29.06.1995 classamento automatico n. 5973/1995);

- Catasto Terreni Foglio 29 particella 30 di are 09.50 ente urbano deriva dal FRAZIONAMENTO 09/02/2016 protocollo n. PD0021286 in atti dal 09/02/2016 presentato il 09/02/2016 (n. 21286.1/2016) con cui fra altri veniva soppressa l'originaria part.Illa 108 (frutteto) di are 14.10 impianto meccanografico dell'01.03.1971 e da Tipo Mappale del 25.05.1996 prot. n. PD0237344 (in atti 23.09.2005) TM 23452.2774.95 n. 2774.1/1995 che riduceva la part.Illa 108 e costituiva la particella 230 frutteto are 06.03.

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità particella 30, planimetria ed estratto di mappa (All. 2 – 2a.2b.2c) e C.T. particelle 30 ente urbano e 230 frutteto (All. 2 - 2d).

2.1. LOTTO 2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI (porzione di fabbricato e terreno)

Zona di gravitazione periferica (agricola di pianura) rispetto al centro di Monselice.

Trattasi originariamente di unico fabbricato rurale, in proprietà degli esecutati dal 1980, e successivamente diversamente distribuito costituendo due unità immobiliari: porzione Ovest (part.Illa 30) agli esecutati, porzione Est (part.Illa 29) a terzi.

Il fabbricato, già fabbricato rurale da data antecedente il 1967, presenta strutture d'epoca, copertura a due falde manto coppi, tradizionali murature in elevazione.

La porzione Ovest del fabbricato distribuisce l'unità abitazione, identificata in Monselice (PD) Via Moralediemo nc 15, composta da due corpi contigui, parte solo al p.T. e parte ai piani T.1; sull'area cortilizia insistono veranda e prefabbricati metallici.

L'unità tipo abitazione popolare, Monselice Via Moralediemo n.15 (All. 9 Foto Lotto 2):



al p.T. ingresso, cucina, pranzo, a mezzo scala chiocciola al p.l disimpegno per bagno e camera; al p.T. corpo contiguo con ingresso indipendente distribuisce lavanderia e WC.

Allacciata alla rete pubblica energia elettrica ed idrica.

Smaltimento delle acque reflue domestiche a dispersione: non identificabile, in ogni caso da ritenersi non regolare.

Sul fabbricato all'esame visivo non si sono rilevate indiziali di natura statica: è comunque indispensabile procedere alla sistemazione del colmo del timpano (ovest) ed inoltre agli intonaci in generale.

Sull'area cortilizia:

- in adiacenza al fabbricato (fronte sud) insiste veranda costituita da materiali di recupero;
- a sud del fabbricato in posizione isolata è prefabbricato metallico A (5,10 x 5,70) a cui è affiancata, ad est, una tettoia non fissa; sul retro del prefabbricato A, e da questo distaccati di circa 1,50m, insistono un prefabbricato metallico (B), una baracca metallica con adiacente piccolo corpo in muratura (questo verosimilmente originario ma non inserito nelle mappe catastali) a cui è affiancato altro corpo, non ispezionabili internamente, in quanto accessibili solo dalla corte di terzi che utilizza gli stessi (non è dato sapere a quale titolo); questi ultimi manufatti sono contornati da materiali di recupero malamente ammassati e da vegetazione che non permettono un idoneo rilievo.

La part.IIa 230 di catastali are 06.03, area agricola di pianura residua, derivata da frazionamento volto alla esecuzione di lavori pubblici.

Il piccolo appezzamento, catastalmente descritto di qualità FRUTTETO, di giacitura piana, ben esposto al sole, è totalmente incolto e privo di produttività, oggi privo di fabbricati.

Alla data odierna è recintato su tutti i lati, non comunica con la via pubblica, è accessibile solo dall'area cortilizia della suddetta unità abitativa part.IIa 30.

Per la determinazione della reale superficie della part.IIa 230 necessita rilievo strumentale.

2.1.1. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA LOTTO 2



A seguito accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice, per il fabbricato di cui l'unità in analisi è porzione, non si sono trovate pratiche edilizie approvate.

La pratica S07-0076 presentata l'11.07.2007 volta alla demolizione e ricostruzione di eguale volume in zona agricola ha ottenuto Parere Sfavorevole e risulta archiviata.

2.1.2. SULLE DIFFORMITÀ

Visti i luoghi, confrontati anche con le mappe al C.T. e con la planimetria depositata al Catasto Urbano, nonché con immagini da rilievo aereo datate ante e post 2011 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- l'originario fabbricato rurale (a seguito cessione quote) è stato di fatto suddiviso in due porzioni da cui la nuova unità immobiliare attuale abitazione popolare (part.lla 30); nel corso delle opere di sistemazione, è stata posta in essere una scala a chiocciola per porre in comunicazione il p.T. con il p.1°; inoltre è stata eseguita una veranda, eclatante superfetazione, costituita da materiali vari di recupero e di valore non sostanziale;
- il prefabbricato metallico A (rappresentato nella planimetria catastale quale ripostiglio della abitazione) non trova corrispondenza nel posizionamento sul terreno (sia nella planimetria che nell'estratto di mappa); dalle verifiche eseguite il manufatto originario era stato edificato sul terreno agricolo (part. 230), poi ampliato e successivamente (dopo il novembre 2011) smontato e ricomposto in due corpi autonomi (A e B) nell'odierna posizione; in particolare il corpo A è a distanza non regolare dal fabbricato principale e dai confini, il prefabbricato B non rispetta le distanze dal prefabbricato A né dai confini, peraltro porzione di B insiste su area degli esecutati e porzione su area di terzi;
- altre baracche: non databili.

Quanto esposto sempre senza alcun titolo autorizzativo.

Si precisa che lo stato dei luoghi non ha permesso un idoneo quanto preciso rilievo.

POSIZIONE EDILIZIA: NON REGOLARE.



Le suddette difformità dovranno essere sanate, ai sensi del combinato disposto degli art.li 46 comma 5 del DPR 380/2001 e art. 40 ultimo comma L.47/85 **entro 120gg**

dall'aggiudicazione, con presentazione all'ufficio preposto del Comune di Monselice di:

- semplice comunicazione per esecuzione di opere di rimozione/demolizione volte alla eliminazione dei descritti manufatti A, B, baracche e veranda;
- pratica SCIA in sanatoria per la costituzione di nuova unità immobiliare in assenza di titolo autorizzativo con rappresentazione di scala regolare;
- rimozione e sostituzione della scala a chiocciola non regolare e che non può essere sanata: la larghezza dovrà essere di almeno 0.80m.

Per quanto descritto si preventiva la spesa per la regolarizzazione:

Tipo pratica	Euro
<u>Semplice comunicazione all'U.T. Monselice per esecuzione di opere volte all'eliminazione dei manufatti abusivi (prefabbricati e baracche)</u>	100,00
Rimozione con recupero e deposito in altro sito, o regolare smaltimento alla pubblica discarica dei suddetti manufatti abusivi comprese veranda e scala	2.500,00
SANZIONE amministrativa	0,00
Pratica edilizia SCIA in sanatoria e di ristrutturazione (spesa tecnica rilievo, progetto, relata, ecc.) per nuova unità immobiliare con indicazione di nuova e regolare scala di collegamento	2.000,00
* SANZIONE amministrativa + oneri di segreteria	1.150,00
Spesa tecnica Den. Var. nuova planimetria part.IIa 30 e Variazione al Catasto Terreni (comprese spese Agenzia Territorio)	800,00
Totale	6.550,00

* salvo diversa determinazione dell'U.T. preposto



3.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 3

Alla data odierna gli immobili per cui è procedura risultano come di seguito catastalmente identificati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova alla ditta intestata:

Dati anagrafici	Piena proprietà per	quota
n.o Granze (PD) 16.09.1946, C.F.:		3/4
n.a Monselice (PD) 17.04.1948, C.F. comunione	coniugi in regime di	1/4

Catasto Terreni Comune (F382) MONSELICE (PD) Foglio 6

- **part.lla 575** sem. arbor. Cl. 2 are 42.37 RD Euro 39,39, RA Euro 25,16
- **part.lla 510** sem. arbor. Cl. 2 are 01.54, RD Euro 1,43, RA Euro 0,91

NOTA 6: le attuali identificazioni hanno la seguente storia

- **part.lla 575** deriva da FRAZIONAMENTO 10.02.2016 prot. n. PD0021287 (n. 21287.1/2016), FRAZIONAMENTO del 01/12/2009 prot. n. PD0388727 (n. 388727.1/2009), da Atto Pubblico 08.04.1980 Rep. n. 48927 Notaio L. Pietrogrande reg.to 16.04.1980 Este n. 680 AA.PP., imp.to meccanografico 01.03.1971 della originaria part. 68 di ha 03.16.99;
- **part.lla 510** deriva da ex part. 68 FRAZIONAMENTO 01/12/2009 Prot. n. PD0388727 (n. 388727.1/2009), da Atto Pubblico 08.04.1980 Rep. n. 48927 Notaio Luigi Pietrogrande reg.to 16.04.1980 Este n. 680 AA.PP., impianto meccanografico del 01.03.1971.

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure storiche delle unità part.lle 575 e 510 ed estratto di mappa (All.ti 3 – 3a.3b).

3.1. DESCRIZIONE DEI LUOGHI LOTTO 3 (terreno con annesso agricolo)

Trattasi di area agricola di pianura. Alla data odierna appezzamento di circa 0.43.91ha, accessibile a mezzo ponticello dalla strada Via Moralediemo; giacitura piana, ben esposto al sole, descritto catastalmente di qualità seminativo arborato; in realtà per una piccola parte lavorato ad orto (uso familiare), sostanzialmente incolto; insiste sul terreno un



piccolo ricovero attrezzi edificato con struttura lignea (superficie 12mq) vincolato ad una piastra in calcestruzzo posizionato in difformità ai grafici approvati.

3.1.1. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA LOTTO 3

A seguito accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice, il fabbricato "piccolo ricovero attrezzi struttura lignea risulta edificato in forza di:

- **SCIA 16-0139 del 03.08.2016** costruzione piccolo ricovero attrezzi con struttura lignea; agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune non risultano presentate la dichiarazione di fine lavori né le necessarie Denunce di inserimento in mappa ed accatastamento.

3.1.2. SULLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- il posizionamento sul terreno è difforme a quanto rappresentato nei grafici depositati;
- non è stata prodotta la dichiarazione di fine lavori;
- non sono state presentate le necessarie dichiarazioni all'Ufficio Territorio Catasto Terreni per inserimento in mappa e Catasto Fabbricati per accatastamento.

POSIZIONE EDILIZIA: NON REGOLARE

Preventivo di spesa per regolarizzazione

Tipo pratica	Euro
Pratica edilizia SCIA in sanatoria (spesa tecnica rilievo, progetto, relata, ecc.)	1.000,00
*SANZIONE amministrativa	516,00
Istruttoria e diritti segreteria	52,00
Inserimento in mappa C.T. e C.F	800,00
*SANZIONE Agenzia Entrate per ravvedimento operoso	172,00
* Totale	2.540,00

* salvo diversa determinazione dell'U.T. preposto.

Le suddette difformità dovranno essere sanate, ai sensi del combinato disposto degli art.li 46 comma 5 del DPR 380/2001 e art. 40 ultimo comma L.47/85 **entro 120gg dall'aggiudicazione**, con presentazione di idonee pratiche agli uffici preposti (Comune di



Monselice ed Agenzia Territorio Padova).

4.0. CORRISPONDENZE

4.1. LOTTO 1ABC – LOTTO 2 – LOTTO 3

- **gli odierni elementi identificativi di TUTTI i beni in analisi trovano corrispondenza con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita in forza delle variazioni sopra riportate;**
- **LOTTO 1A-C:** le planimetrie catastali relative alle part.lle 236 sub 5 e 236 sub 12 (ex sub 9) **trovano corrispondenza** con i grafici depositati in Comune Monselice e **non trovano corrispondenza** con lo stato attuale dei luoghi per la presenza di una porta di comunicazione fra le stesse unità da eliminare con semplice comunicazione all'U.T. Comune Monselice (cfr. Cap. 1.2.1. A-C pgg 8/9);
- **LOTTO 1B:** la planimetria catastale relativa alla part.lla 236 sub 10 **trova corrispondenza** con i grafici agli atti del Comune di Monselice, **non trova corrispondenza** con lo stato attuale dei luoghi per la presenza di una veranda abusiva da demolire con semplice comunicazione all'U.T. Comune Monselice (cfr. Cap.1.2.1.B pgg 8/9);
- **LOTTO 2:** la planimetria catastale relativa alla part.lla 30 **non trova corrispondenza** con lo stato attuale dei luoghi per la presenza di veranda, prefabbricati e baracche abusivi (cfr. Cap. 2.1.2. pgg 12/13);
- **LOTTO 3:** sul terreno insiste un immobile non inserito in mappa C.T., non censito C.F.; l'immobile NON CENSITO è **parzialmente difforme** con quanto indicato nei grafici agli atti del Comune di Monselice (cfr. Cap.3.1.1. pgg 14/15).

5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA (All. 5 C.D.U. per Lotti 2 e 3)

- **LOTTO 1ABC:** ricade in zona agricola E4 con presenza di edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola ma con essa compatibile ed attività secondarie.

Non si produce C.D.U. ai sensi dell'art. 30 Testo Unico Edilizia che prevede



l'esclusione dell'obbligo di tale allegazione nel caso di terreni pertinenziali ad "edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore ai 5000mq;

- LOTTO 2 (C.F. Foglio 29 part.IIa 30 + C.T. Foglio 29 part.IIa 230):
zona territoriale omogenea Tipo sottozona E3 Destinazione Agricola di pianura;
soggiace alla L.R. 23.042004 n. 11 e succ. modifiche ed integrazioni;
dati tecnici ai sensi degli art.li 9-10-14-15 N.T.A. del vigente PRG;
Vincoli: Inedificabilità ai sensi dell'art.45 L.R. 23.04.2004 n.11 determinata dall'eventuale presenza di fabbricati sul lotto;
parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 36 N.T.A. del vigente PRG. e a seguito di ulteriori variazioni soggiace alle norme di cui agli art.li 71-62-47-25 N.T. del P.A.T.;
- LOTTO 3 (Fg. 6 mapp. 510-575): zona territoriale omogenea Tipo sottozona E2 Destinazione Agricola di pianura;
soggiace alla L.R. 23.042004 n. 11 e succ. modifiche ed integrazioni;
dati tecnici ai sensi degli art.li 9-10-14-15 N.T.A. del vigente PRG;
Vincoli: Inedificabile ai sensi dell'art.45 L.R. 23.04.2004 n.11 determinata dall'eventuale presenza di fabbricati sul lotto;
parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 36 N.T.A. del vigente PRG., a seguito di ulteriori variazioni soggiace alle norme di cui agli art.li 71-75-47-25 N.T. del P.A.T..

6.0. AL VENTENNIO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

6.1. PROVENIENZA

- LOTTO 1ABC: gli immobili in MONSELICE (PD) Via Rampa, Foglio 3 part.IIe 236 sub 5, sub 10 e sub 12 (ex sub 9) dal 1937 proprietà che in forza di atto cv 03.09.1971 Rep. n. 27718 Notaio L. Pietrogrande



(Monselice) trascritto ad Este il 13.09.1971 ai nn. 2569/2237 vendevano agli odierni eseguiti (All. 6);

- **LOTTO 2 e LOTTO 3:** gli immobili in MONSELICE (PD) Via Moralediemo nc15, Foglio 29 particelle 30 e 230 (*LOTTO 2*) e Foglio 6 particelle 510 e 575 (*LOTTO 3*) pervenivano a **per la quota di 1/12 in p.p.** in forza di atto di morte

Denuncia Successione in morte deceduto il 13.08.1967 Uff. Reg.

Monselice 01.07.1970 rep. n. 33/137 Trascritto il 04.07.1970 nn. 2062/1762; non risulta accettazione espressa/tacita in morte

a **per la quota di 7/12 ed a per la quota di 4/12 entrambi per piena proprietà** in forza di atto cessione di quote e divisioni 08.04.1980

n. 48927 Rep. 17359 Notaio Pietrogrande in Monselice e Trascritto ad Este 23.04.1980 nn. 1368/1111 (All. 7).

Regolari gli atti, gli eseguiti proprietari pro quota dell'intero dei beni in analisi.

6.2. FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 27.07.2020 (All. n. 8) presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, oltre alle trascrizioni di cui sopra relative agli atti di provenienza, risultano gravanti sui beni immobili in narrativa le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 18.12.2003 nn. 8169/1621 ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia apertura di credito, atto del 12.12.2003 n. 91949 Rep. G. Di Sante notaio sede Monselice, durata 10 anni, importo capitale € 120.000,00, totale € 240.000,00

Beni colpiti per l'intero: Comune di Monselice (PD) al C.U. Fg. 3, part. 236 sub. 5;

a favore: CASSA RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.p.a. (PD) c.f. 02089931204

contro:

ISCRIZIONE del 28.10.2013 nn. 5104/719 ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo Tribunale Padova del 16.10.2013 rep. n. 4640/2013;



importo capitale € 138.170,72, totale € 80.000,00

Beni colpiti tra altri beni non in esecuzione:

Comune MONSELICE (PD) Foglio 3 part. 236 sub 5, sub 10 e sub 12 (ex sub 9);

Comune MONSELICE (PD) Foglio 29 particelle 30 e 230 e Foglio 6 particelle 510 e 575

a favore: CASSA RISPARMIO DEL VENETO S.p.a. (PD) c.f. 02089931204

contro:

ISCRIZIONE del 30.08.2017 nn. 4585/630 ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo

Tribunale Padova del 23.06.2017 rep. n. 2157/2017;

importo capitale € 24.300,00, totale € 27.000,00

Beni colpiti:

- quota di 1/2 p.p. MONSELICE (PD) Foglio 3 part. 236 sub 5, sub 10 e sub 12 (ex sub 9);

- quota di 3/4 p.p. MONSELICE (PD) Fg. 29 part.lle 30 e 230 - Foglio 6 part.lle 510 e 575;

a favore:

contro:

TRASCRIZIONE del 21.12.2018 nn. 6871/4446 di Verbale di Pignoramento Immobili

emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova Rep. n. 8005/2018 del

15.11.2018, **a favore di PENELOPE SPV S.r.l.** sede Conegliano (TV), codice fiscale

04934510266 **contro**

la trascrizione colpisce la quota di

proprietà di ciascuno e pertanto l'intero dei beni in narrativa.

7.0. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili, previo indagini ed analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ubicazione, zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, sistema costruttivo e qualità materiali, risultato architettonico, stato manutentivo, vetustà oggettiva, destinazione urbanistica, attuale situazione di mercato, appetibilità anche quale fonte reddituale.



Al valore complessivo degli immobili in procedura si apporterà una riduzione, per assenza di garanzia per vizi dei beni in vendita, che lo scrivente fissa nel 15%.

Peraltro la stessa riduzione si applicherà ai terreni in narrativa tenuto conto che non sono state eseguite indagini sulla possibilità di contaminazione del suolo/sottosuolo per accumulo/interramento di rifiuti solidi non biodegradabili provenienti da attività di demolizione edilizia, da errato e/o cattivo smaltimento delle acque reflue, da uso di pesticidi e/o da quant'altro sia o sia stato fonte di inquinamento.

Presa informazione diretta dal mercato immobiliare locale, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dai dati dei profili dei fascicoli forniti da Astalegale, si indicano i valori medi di mercato attuale di unità abitazione civile ottimo stato, analoga tipologia, zona Monselice e località contermini stesso comune €/mq (1.000,00 ÷ 1.500,00), per i terreni agricoli pianura padovana meridionale VAM PD Regione Agraria n. 6.

Il valore si esprimerà a corpo benché, per conoscenza di chi legge, si riportino dati operativi di riferimento basati su rilievi a campione dei luoghi e su grafici e planimetrie a supporto cartaceo, elaborazione dati con coefficienti di omogeneizzazione.

8.0.0. STIMA DEI BENI

OCCUPAZIONE: tutti gli immobili in narrativa risultano a disposizione degli esecutati, si precisa che gli stessi hanno dichiarato residenza in _____ il figlio _____.

8.1.A. LOTTO 1A Unità civile abitazione in Monselice (PD) Via Rampa nc. 10

C. F. MONSELICE Foglio 3 part.IIIa 236 sub 5 pT.1 – A/4 – vani 5 (cfr All. 1/a)

- superficie: appartamento p.T-1 $K_{pT-1} = 1,00$; terrazza coperta/scoperta $K_{1pT} = 0,30$;
- tipologia civile economico periferico, stato manutentivo mediocre,: $K_{T.e./sm} = 0,40$

Superficie Commerciale (S_C) = $115,00 \times 1,00 + 38.30 \times 0,30 = 115,00 + 11,50 = 126,50$ mq

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{T.e./sm} = 126,50 \times 0,40 = 50,60$ mq_{eq}.

Appartamento civile economico in periferia così composto:



ingresso al p.T. e vano scala, al p.1 corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno con portafinestra su terrazza (fronte Est) in parte coperta con pensilina su cui alloggia impianto fotovoltaico attivo.

Si stima libera a corpo: € 55.600,00,=(eurocinquantacinquemilaseicento/00).

Deduzione chiusura porta (semplice comunicazione): € 200,00 + IVA ed acc.ri di legge.

Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene in analisi 15%.=:

Valore ridotto: € [55.400,00 x (1,00 - 0,15)]= € 47.090,00,=**arrotondabili € 47.000,00,=**

CONFINI

La part.Illa 236 sub 5: il p.T a NE con sub 12, p.1 su tre fronti area scoperta sub 11 (bcnc).

8.1.B. LOTTO 1B Unità civile abitazione economica Monselice (PD) Via Rampa nc. 8A

C. F. MONSELICE Foglio 3 part.Illa 236 sub 10 - p.T - A/3 - vani 4,5 (cfr All. 1/b):

- superficie: appartamento p.T. $K_{pT} = 0,97$;
- tipologia civile economico in periferia, stato manutentivo medio: $K_{T.e./sm} = 0,60$

Superficie Commerciale (S_C) = $101,50 \times 0,97 = 98,50$ mq

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{T.e./sm} = 98,50 \times 0,60 = 59,10$ mq_{eq}

arrotondabili a **59,00 mq_{eq}**.

Appartamento civile economico in periferia così composto:

ingresso cucina-soggiorno disobbliga camera con bagno, corridoio stanza e bagno;

porzione di area comune cortilizia (porzione del sub11 ex sub 4) di fatto in uso esclusivo;

* è presente veranda metallica abusiva NON sanabile;

* il confine Nord della detta area cortilizia con l'area scoperta di terzi (part.Illa 268) non è identificato sul terreno;

* bombolone gas interrato su area di terzi (part.Illa 268);

* utilizza impianto fotovoltaico posto sulla pensilina al p.1 della part.Illa 268 sub 5.

Si stima libera a corpo: € 71.000,00,=(eurosettantunomila/00).

Deduzione per rimozione/smaltimento veranda (semplice comunicazione): € 1.600,00;



Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene in analisi 15%.=;

Valore ridotto: € [69.400,00 x (1,00 - 0,15)]= € 58.990,00.=arrotondabili € **59.000,00.=**

CONFINI

La part.Illa 236 sub 10: N,E,S area scoperta part.Illa sub 11 (bcnc), W part.Illa 236 sub 12;
si precisa che la porzione di area scoperta (di fatto in uso esclusivo) confina ad Est con le
part.Ille 232, 231 (recinzioni) e con part.Illa 268 limite non identificato sul terreno.

8.1.C. L OTTO 1C

Unità magazzino in Monselice (PD) Via Rampa nc. 8B

C.F. MONSELICE Fg. 3 part. 236sub12 (ex sub 9) p.T. - C/2 - 37mq (43mq) (cfr All. 1/c):

- superficie: magazzino p.T. $K_{pT} = 0,90$;
- tipo magazzino economico, privo di wc, stato manutentivo mediocre,: $K_{T.e./sm} = 0,40$

Superficie Commerciale (S_C) = 43,00 x 0,90 = 38,70 mq

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{T.e./sm} = 38,70 \times 0,40 = 15,48 \text{ mq}_{eq}$
arrotondabili a **15,00 mq_{eq}**.

L'unità così composta:

vano magazzino ed ufficio, privo di servizio igienico, con porzione di vano evidenziato in rosso nella nuova planimetria (All. 1 – 1c).

- * L'unità non ha WC ne allaccio autonomo con le utenze pubbliche (luce,gas e acqua).
- * L'unità attualmente è comunicante con il vano scale dell'unità al p.1 (part.Illa 263 sub 5);
- * porzione di vano non separata dalla porzione che insiste su area di terzi (part.Illa 268).

Si stima libera a corpo: € 10.500,00.=(eurodiecimilacinquecento/00).

Deduzione per chiusura porta (semplice comunicazione): € 200,00.=

Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene in analisi 15%.=:

Valore ridotto: € [10.300,00 x (1,00 - 0,15)]= € 8.755,00.=arrotondabili € **8.700,00.=**

CONFINI

La part.Illa 236 sub 12 (ex sub 9) p.T.: Nord porzione della part.Illa 268, Est part.Illa 236



sub 10, Sud area comune part.IIa 236 sub 11, W vano scala part.IIa 236 sub 5.

8.1.4. Nota relativa al LOTTO 1ABC

Tutte le descritte particelle di cui al LOTTO 1ABC insistono su area identificata al Catasto Terreni MONSELICE (PD) Foglio 3 particella 236 are 04. 15.

Nel valore esposto è compresa la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., si è tenuto conto che, dell'area comune (part.IIa 236 sub 11 benc ex sub 4), la porzione Nord è in uso esclusivo della part.IIa sub 10.

8.2.0. LOTTO 2 (1 u.i. + terreno agricolo)

a) Unità abitazione popolare periferica in Monselice (PD) Via Moralediemo nc 15

Catasto Fabbricati MONSELICE Foglio 29 particella 30 - p.T.1, A/4 - vani 5 (cfr. All.2a)

- superficie: appartamento p.T-1 $K_{pT-1} = 1,00$; lavanderia/WC $K_{lpT} = 0,30$;
- tipologia civile popolare in periferia, stato manutentivo mediocre,: $K_{T.e./sm} = 0,35$

Superficie Commerciale (S_C) = $80,00 \times 1,00 + 33,00 \times 0,30 = 80,00 + 9,90 = 89,90$ mq

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{T.e./sm} = 89,90 \times 0,35 = 31,46$ mq_{eq}

arrotondabili a **32,00 mq_{eq}**;

l'unità così distribuita: ingresso, cucina, pranzo, a mezzo scala chiocciola al p.1 disimpegno per bagno e camera; al p.T con ingresso indipendente lavanderia e WC;

il tutto su area al C.T. Foglio 29 part. 30 ente urbano di are 09.50;

Si evidenziano le difformità:

- * costituzione di nuova unità immobiliare in assenza di titolo autorizzativo;
- * scala interna a chiocciola (larghezza non regolare) ed in assenza di titolo autorizzativo ;
- * sull'area cortilizia insistono veranda e prefabbricati metallici e baracche abusivi.

b) Terreno agricolo superficie catastale 0.06.03 ha., incolto,

Catasto Terreni Monselice (PD) Foglio 29 part. 230 frutteto are 06.03.

Nota 7: la determinazione della reale superficie part.IIa 230 necessita rilievo strumentale.

Si stima libero a corpo (a+b): € 32.200,00 **(a)**+ 3.000,00 **(b)** = € 35.200,00;



Deduzione per regolarizzazioni amministrative (cfr. Cap. 3.2.2): € 6.550,00;

Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene in analisi 15%.=:

Valore ridotto: € $[28.650,00 \times (1,00 - 0,15)] = € 24.350,00 =$ arrotondabili **€ 24.500,00.=**

CONFINI

La part.Illa 30: Nord Via Moralediemo, Est part.Illa 29, Sud part.Illa 109 e 230, W opera pubblica;

La part.Illa 230: Nord part.Illa 30, Est part.Ille 109 -135 -136 -137 – Sud ferrovia, Ovest opera pubblica Comune Monselice.

8.3.0. LOTTO 3 (terreni agricoli pianura padovana meridionale VAM PD Reg. Agraria n. 6)

Area agricola di pianura in Monselice Via Moralediemo, insiste sul terreno (mapp. 575)

un piccolo ricovero attrezzi edificato con struttura lignea su piastra in calcestruzzo di circa 15,00mq posizionato in difformità rispetto ai grafici approvati.

Catasto Terreni Comune MONSELICE (PD) Foglio 6

- **part.Illa 575** sem. arbor. Cl. 2 are 42.37 RD Euro 39,39, RA Euro 25,16

- **part.Illa 510** sem. arbor. Cl. 2 are 01.54, RD Euro 1,43, RA Euro 0,91

Complessivi catastali 0.43.91ha.

Si stima libero a corpo: € 22.000,00.=

Deduzione per regolarizzazioni amministrative (cfr. Cap. 3.1.2pg. 15): arr.ti € 2.540,00.=

Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene in analisi 15%.=:

Valore ridotto: € $[(22.000,00 - 2.540,00) \times (1,00 - 0,15)] = € 16.541,00 =$ arr.ti **€ 16.500,00.=**

CONFINI

Lotto part.Ille 510 e 575 in senso orario: part.Illa 571, strada pubblica, part.Ille 579, 512 - 503.

10.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA



A seguito ispezione e “verifica di tipo speditivo con esame visivo” effettuato all’esterno e all’interno dei due fabbricati in narrativa, siti in zona climatica E, considerati l’orientamento, le superfici e i volumi, la tipologia degli infissi, e per quanto visibile, le strutture, i tamponamenti murari, i ponti termici, il livello di isolamento globale dei singoli edifici, nonché le caratteristiche tecniche dell’impianto di riscaldamento, lo scrivente ingegnere ritiene che il valore della prestazione energetica dei fabbricati in analisi si attesti nei limiti inferiori della classe energetica G.

ALLEGATI

All. 1 - 1a.b.c.d.e visure uu.ii. A B C

All. 2 - 2a.b.c.d. visure

All. 3 - 3a.b. visure

All. 4 condono edilizio ed abitabilità...

All. 5 CDU

All. 6 atto 1971 cv Via Rampa

All. 7 atto 1980 cessione quote Via Moralediemo

All. 8 Aggiornamento ispezioni Ag. Entrate

All. 9 FOTO LOTTO 1A – 1B – 1C – 2 - 3

Tanto ad espletamento dell’incarico conferitomi.

PADOVA 15 settembre 2020

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

