

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. Dott.ssa MANUELA ELBURGO

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 968/2013 R.Es. -

\*\*\* \*\*

### CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED], in persona del  
legale rappresentante, Sig. [REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED]  
rappresentata e difesa

dall'Avv. **Alberto Mazzucato**

### CREDITORE INTERVENUTO

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PD)**  
**SOC. COOP.**, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* [REDACTED]  
[REDACTED], con sede legale in Piove di Sacco (PD), Via A. Valerio n. 78,  
Codice Fiscale 00311340285, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità  
prevalente n. A162413, iscritta al registro delle imprese di Padova al n. 2943,

rappresentata e difesa

dall'Avv. **Luca Filipponi**

### CREDITORE INTERVENUTO

**ITALFONDO S.P.A.**, in persona del Dott. Michele Bortoli, con sede in  
Roma, Via Carucci, 131, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro  
delle Imprese di Roma 00399750587, partita IVA 00880671003, società  
autorizzata all'esercizio dell'attività finanziaria ai sensi dell'art. 107 del  
D.Lgs. 385/93, iscritta al n. 31725 dell'Elenco Generale degli Intermediari  
Finanziari, quale società incorporante e subentrante in tutti i rapporti giuridici  
ex art. 2504 bis del c.c. a seguito atto di fusione, della Castello Gestione  
Crediti S.r.l., a sua volta procuratrice di Banca Popolare Friuladria S.p.a.,

rappresentata e difesa



dall'Avv. **Marco Cappelletto**

con domicilio eletto presso l'Avv. **Beatrice Benettin**

**CREDITORE INTERVENUTO**

[REDACTED] in  
persona della procuratrice speciale [REDACTED] con sede legale in  
[REDACTED] iscritta al registro Imprese di Milano con Codice Fiscale  
[REDACTED] e partita IVA [REDACTED] iscritta all'Albo delle Aziende di  
Credito [REDACTED]

rappresentata e difesa

dagli Avv.ti **Silvia Piovan e Paola Polacchini**

con domicilio eletto presso l'Avv. **Silvia Piovan**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.** in persona del  
proprio legale rappresentante pro tempore, con sede in Verona Piazzetta  
Monte n. 1, appartenente al Gruppo Bancario UniCredit S.p.A. iscritto  
all'Albo dei Gruppi bancari tenuto dalla Banca d'Italia al n. 3135.1 (C.F.  
00390840239), iscritta ai numeri 5252.20 cod. matricola e 10639.3 cod.  
meccanografico dell'Albo delle banche previsto dall'art. 13 D.Lgs. 385/93,  
aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, in qualità di  
mandataria di **UNICREDIT S.P.A.** (C.F. 00348170101) in persona del  
proprio legale rappresentante pro tempore,

rappresentata e difesa

dall'Avv. **Luisa Ippolita Ghedini**

**CREDITORE INTERVENUTO**

[REDACTED] con sede in [REDACTED], via  
[REDACTED] in persona  
del legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED],

rappresentata e difesa



dagli Avv.ti Antonio Bracco e Caterina Bracco

**DEBITORI**

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**1) ATTO DI PIGNORAMENTO**

Notificato ai debitori il 23.11.2013 da parte dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Padova (a mezzo posta), rep. atto n. 7324/2013, su istanza del creditore procedente [REDACTED] trascritto a Padova il 31.12.2013 al n. 39880 del Registro Generale e al n. 27503 del Registro Particolare.

**- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**

**2) INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO**

Con provvedimento del 30.04.2014 notificato a mezzo PEC l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Padova, Dott.ssa Manuela Elburgo, nominava il sottoscritto Dott. Arch. Enrico Frison, con studio in Torreglia (PD) Via Mirabello n. 92/2, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 2082 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Ramo Civile) del Tribunale di Padova al n. 2567, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire innanzi a sé in data 15.07.2014 alle ore 10.00 per il giuramento di rito e la formulazione del seguente quesito:

***“1. Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;***



ENRICO FRISON  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

*2. provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Ge per i provvedimenti di competenza;*

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

*\_ i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*

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

*\_ la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;*

*\_ in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

*\_ l'esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva;*

*\_ la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985,*



- n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;*
- 4. indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*
- 5. con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;*
- 6. identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
- 7. verifichi altresì l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di*



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

*asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione);*

*8. alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di certificazione energetica (ACE).”*

Il sottoscritto chiedeva termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione.

### **2.1) Proroga del termine di deposito della relazione scritta**

Considerata l'esistenza di registrazione di contratti di locazione per gli immobili interessati dalla procedura in oggetto, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere tutti i necessari elementi presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Padova 1 e 2, di Comacchio (FE) e di Este (PD) ove tali contratti risultano essere stati registrati.

Non essendo pervenuto al sottoscritto quanto richiesto all'Agenzia delle Entrate entro il termine fissato per il deposito della relazione scritta, trattandosi di dati ed elementi necessari ai fini della formulazione della valutazione estimativa richiesta dal quesito, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere al Giudice dell'Esecuzione la proroga del termine di deposito della relazione scritta.

In data 10.04.2015 mi è pervenuta comunicazione PEC da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova con l'allegato provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 08.04.2015, con il quale è stato disposto il rinvio dell'udienza alla data del 03.11.2015 alle ore 9,00.

### **3) ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'esame dell'istanza di vendita del 30.01.2014 depositata nella stessa data presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

da parte del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] risulta:

- che la procuratrice e domina della [REDACTED]

[REDACTED] ha chiesto che venga disposta la vendita “..... di tutti i beni immobili pignorati.” dei quali è stata fornita la seguente descrizione nella succitata istanza di vendita, alla quale è stato allegato l'originale della nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 31.12.2013, R.G. n. 39880 - R.P. n. 27503:

“Comune di Legnaro Foglio 14 particella 547 fabb.rurale ha 00.07.55 intestato a Bollettin Andrea; Comune di Legnaro Foglio 14 particella 147 Cat. A/7 cla. 1 Cons. 8,5 vani; particella n. 122 seminativo ha 01.49.57; particella 123 seminativo ha 00.36.83; particella 124 seminativo ha 00.69.62; particella 42 fabb. rurale ha 00.06.25; particella 200 vigneto ha 00.07.05; particella 690 seminativo ha 02.80.36, particella 552 ha 00.05.07; particella 545 seminativo ha 00.05.00, particella 202 fabb. Rurale ha 00.03.00; particella 548 area rurale ha 00.01.90; particella 549 ha 00.00.25, tutti intestati e/o cointestati a [REDACTED].”

#### 4) PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Legnaro (PD) e sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD)									
(immobili intestati e cointestati al Sig. [REDACTED])									
N.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq.	Deduz.	Reddito		Ditta intestata
							Dominicale	Agrario	
1	14	147(*)	Ente Urbano	/	835 ha / are 08 ca 35	/	/	/	Area di enti urbani e promiscui (allegato n. 4)
2	14	42	Fabbricato Rurale	/	625 ha / are 06 ca 25	/	/	/	1- [REDACTED] il 25/03/1949 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1. (allegato n. 5)



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

3	14	200	Vigneto	1	705 ha / arc 07 ca 05	A2;A22	Euro5,97 L.11.569	Euro4,37 L.8.460	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 6)
4	14	690	Seminativo	2	28.036 ha 2 arc 80 ca 36	A2;A22	Euro230,40	Euro114,79	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 7)
5	14	548	Area Rurale	/	190 ha / arc 01 ca 90	/	/	/	1- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 25/03/1949 C.F. [REDACTED] Proprietà per 500/1000 bene personale; 2- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 03/05/1977 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 3- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 16/03/1983 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 4- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 06/05/1959 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 5- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/09/1962 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (allegato n. 8)
6	14	549	Area Rurale	/	25 ha / arc 00 ca 25	/	/	/	stessa ditta dell'immobile n. 5 (allegato n. 9)
7	14	122	Seminativo	2	14.957 ha 1 arc 49 ca 57	A2;A22	Euro122,90 L.238.003	Euro77,25 L.149.570	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 10)
8	14	123	Seminativo	4	3.683 ha / arc 36 ca 83	A2;A22	Euro18,91 L.36.618	Euro15,22 L.29.464	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 11)
9	14	124	Seminativo	3	6.962 ha / arc 69 ca 62	A2;A22	Euro46,48 L.90.001	Euro32,36 L.62.658	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 12)
10	14	202	Fabbricato Rurale	/	300 ha / arc 03 ca 00	/	/	/	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 13)
11	14	545	Seminativo	2	500 ha / arc 05 ca 00	A2;A22	Euro4,11	Euro2,58	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 14)
12	14	552	Seminativo	2	507 ha / arc 05 ca 07	A2;A22	Euro4,17	Euro2,62	stessa ditta dell'immobile n. 2 (allegato n. 15)
(*) Trattasi dell'area coperta e scoperta pertinente al fabbricato ad uso abitazione censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 14 Mappale n. 147 del Comune di Legnaro, originata con il Tipo Mappale del 24.09.1997 n. 169463.549/1988 in atti dal 21.06.1998.									



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.): Comune di Legnaro (PD)										
(immobile intestato al Sig. ██████████)										
N.	Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Ditta intestata
1	14	147 (#)	/	VIA ARDONEGHE n. 59 Piano: T-1	/	A/7 (Abitazione in villini)	1	8,5 vani	Euro987,72 L.1.912.500	1- ██████████ nata a ██████████ il 25/03/1949 C.F. ██████████ Proprietà per 1/1. (allegato n. 16 e 29)

(#) Situazione dell'unità immobiliare alla data del 01.01.1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD)									
(immobile intestato al Sig. ██████████)									
N.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq.	Deduz.	Reddito		Ditta intestata
							Dominicale	Agrario	
1	14	547 (*)	Fabbricato Rurale	/	755 ha / arc 07 ca 55	/	/	/	1- ██████████ nata a ██████████ il 01/08/1979 C.F. ██████████ Proprietà per 1/1. (allegato n. 17)

(\*) Situazione della particella alla data del 24.06.2002 derivante da: FRAZIONAMENTO del 24/06/2002 n. 5998.1/2002 in atti dal 24/06/2002 (protocollo n. 184243).

**I beni immobili oggetto delle presente procedura sono costituiti da:**

- 1) fabbricato ad uso abitazione con relativa area coperta e scoperta pertinente, censito nel N.C.E.U. e nel N.C.T. al Fg. 14 Mappale n. 147, intestato all'esecutato Sig. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- 2) porzioni contigue ovest e centrale di fabbricato rurale ad uso abitazione (centrale) ed annessi rustici (ovest) con relative aree coperte e scoperte pertinenti, rispettivamente censite nel N.C.T. al Fg. 14 Mappali n. 42 e 202, intestate all'esecutato Sig. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- 3) appezzamento di terreno censito nel N.C.T. al Fg. 14 Mappali n. 200, 690, 122, 123, 124, 545 e 552, intestato all'esecutato Sig. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- 4) striscia di terreno censita nel N.C.T. al Fg. 14 Mappali n. 548 e 549 adibita a strada d'accesso privato, intestata all'esecutato Sig. ██████████ per la quota di 500/1000 di piena proprietà;
- 5) porzione est di fabbricato rurale ad uso abitazione censita nel N.C.T. al



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Fg. 14 Mappale n. 547, intestata all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, posta in aderenza a quella centrale intestata all'esecutato Sig. [REDACTED] (N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 202 appartenente al lotto n. 2).

La porzione di fabbricato rurale in argomento insiste sull'area coperta e scoperta comune (N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 547) al fabbricato ad uso abitazione ed annessi rustici (corpo separato) descritto al successivo punto n. 6);

6) fabbricato ad uso abitazione ed annessi rustici (corpo separato) censito nel N.C.T. al Fg. 14 Mappale n. 547, intestato all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, a suo tempo interessato dai lavori riguardanti il parziale recupero di annesso rustico fatiscente con variazione della destinazione d'uso a residenziale (c.e. n. 6/2002 del 13.06.2003).

Il fabbricato in argomento (corpo separato) insiste sull'area coperta e scoperta comune (N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 547) alla porzione di fabbricato rurale est descritta al precedente punto n. 5).

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e dell'intestazione dei beni immobili in esame, si è ritenuto corretto procedere alla valutazione estimativa richiesta dal quesito mediante suddivisione degli stessi in **SEI (6) DISTINTI LOTTI.**

#### **5) INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova (visure telematiche) per reperire i documenti mancanti nel fascicolo degli atti della procedura curata dal creditore precedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni telematiche presso l'Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare - dell'Agenzia delle Entrate, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnaro (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie relative agli immobili in esame, al fine di verificare la loro regolarità edilizio-urbanistica o meno, nonché allo scopo di accertare la destinazione urbanistica degli stessi;
- sono state effettuate delle indagini presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;
- è stato richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Padova il rilascio di copia conforme all'originale degli atti di provenienza a rogito del Notaio Nordio di Piove di Sacco (PD), Rep. n. 15239 – Racc. n. 6409 del 26.01.1971, Registrato a Piove di Sacco (PD) in data 13.02.1971 al n. 66 Atti pubblici - Vol. 74 (allegato n. 18) e del Notaio Giuseppe Mele di Monselice (PD), Rep. n. 42021 – Racc. n. 5399 del 20.04.1988, Registrato a Este (PD) in data 03.05.1988 al n. 228 Atti privati – Mod. 1° V (allegato n. 19);
- è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate copia del contratto di affitto del 19.10.2005, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Padova 2 al n. 6363 serie 3 (allegato n. 20), copia del contratto di affitto del 09.01.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Comacchio (FE) in data 28.01.2013, n. 173 serie 3 (allegato n. 21), copia del contratto di affitto di fabbricato rurale del 04.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013, 1046 serie 3 (allegato n. 22) e copia del contratto di affitto di fondo rustico del 15.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013, n. 1042 serie 3 (allegato n. 23);
- nelle date del 22.10.2014, 07.11.2014 e 14.11.2014 si sono ispezionati i luoghi e gli immobili oggetto di perizia (allegati n. 1, 2 e 3), previa comunicazione scritta inviata agli esecutati e ai comproprietari delle



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

particelle immobiliari censite nel N.C.T. al Fg. 14 Mappali n. 548 e 549 con lettere raccomandate A.R. del 06.10.2014 (allegati n. 24), per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dello scrivente C.T.U., richiesti all'Agenzia del Territorio di Padova per quanto riguarda la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana (N.C.E.U. Fg. 14 Mappale n. 147) e l'estratto di mappa dei terreni (Vax) e al Comune di Legnaro (PD) per quanto riguarda invece gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi reperiti (autorizzazione per costruzioni edilizie del 03.12.1975 - allegato n. 24 - e concessione edilizia n. 06/2002 del 13.06.2002 - allegato n. 25 -) con i quali è stata autorizzata la "Nuova costruzione fabbricato rurale" (abitazione) eretto sul Mappale n. 147 del Fg. 14 del N.C.T. intestato al Sig. [REDACTED] e il "parziale recupero di annesso rustico fatiscente con variazione di destinazione d'uso a residenziale" (annesso rustico ed abitazione - corpo separato) presente sul Mappale n. 547 del Fg. 14 del N.C.T. intestato all'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] fabbricati rispettivamente ubicati in Via Ardoneghe n. 59 e 59/B nel Comune di Legnaro (PD);

- si sono effettuati tutti gli accertamenti necessari per determinare la classificazione energetica degli alloggi residenziali abitabili e/o agibili siti in Via Ardoneghe n. 59 e 59/B, redigendo successivamente le relative attestazioni di prestazione energetica - APE - del 29.09.2015 (allegati n. 26 e 27);

- sono state inviate le copie delle attestazioni di prestazione energetica - APE - alla Regione del Veneto nei modi e nei termini previsti dalla vigente normativa in materia (allegati n. 26 e 27);

- si è eseguito il fascicolo fotografico dei luoghi e degli immobili ispezionati (allegato n. 28);

- si sono effettuate indagini di mercato in loco che si sono rese utili e



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

necessarie ai fini della valutazione estimativa richiesta dalla S.V. Ill.ma.

**ESISTENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO**

Sulla base delle richieste formulate c/o le Sedi Territoriali di Padova 2, Comacchio (FE) ed Este (PD) dell'Agenzia delle Entrate, sono stati reperiti i seguenti contratti d'affitto riguardanti i beni immobili che costituiscono i lotti n. 1), 2), 3), 5) e 6) interessati dalla procedura in oggetto:

- contratto d'affitto di fondo rustico del 19.10.2005, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Padova 2 divenuto inefficace in data 10.11.2007 (punto 4) per scadenza del termine di due anni in esso previsto - richiesto alla sede centrale di Roma per verifica della data di scadenza - (allegato n. 20);
- contratto d'affitto del 09.01.2013 - Art. 45 L. 203/82 -, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Comacchio (FE) in data 28.01.2013. Con detto contratto il Sig. [REDACTED] affittava al figlio Sig. [REDACTED] tutti i beni immobili che compongono i lotti n. 2) e n. 3). La durata del contratto è prevista di annate agrarie 4 (quattro) con decorrenza dalla data del 01.03.2013, *"per scadere irrevocabilmente alla data del 10.11.2016"* (allegato n. 21);
- contratto d'affitto di fabbricato rurale del 04.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013 (allegato n. 22). Con detto contratto il Sig. [REDACTED] affittava alla ditta [REDACTED] il Mappale n. 122 del Foglio 14 già affittato al figlio [REDACTED] con il precedente contratto del 09.01.2013 registrato a Comacchio (FE), mentre il Sig. [REDACTED] affittava sempre alla ditta [REDACTED] il Mappale n. 547 del Foglio n. 14 (fabbricato rurale). In tale contratto è prevista una durata per l'affitto di anni 20 (venti) con inizio dal 01.03.2013 e termine al 10.11.2032 (punto 1).;
- contratto d'affitto di fondo rustico del 15.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013 (allegato n. 23). Con



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

detto contratto il Sig. [REDACTED] affittava al figlio [REDACTED] le medesime particelle già precedentemente allo stesso affittate con il contratto del 09.01.2013 registrato a Comacchio (fatta eccezione per il Mappale n. 122 del Foglio n. 14 del N.C.T.) e il Mappale n. 147 del Foglio n. 14 censito al Catasto Urbano (abitazione del conduttore) costituente il lotto n. 1). In tale contratto è prevista una durata per l'affitto di annate agrarie 20 (venti) con decorrenza sempre dalla data del 01.03.2013, *“per scadere irrevocabilmente alla data del 10.11.2032”*.

I suddetti contratti d'affitto sono stati tutti registrati prima della trascrizione c/o l'Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare del verbale di pignoramento immobili del 23.11.2013, presentazione n. 27 del 31.12.2013 RG. n. 39880 / R.P. n. 27503.

**Deprezzamento dei valori di mercato**

**a seguito dell'esistenza di contratti d'affitto per i beni immobili**

**costituenti i lotti n. 1), 2), 3), 5) e 6)**

Nel caso in esame, come rilevabile dalla consultazione dei sopra citati contratti d'affitto, si è in presenza di due contratti in essere la cui scadenza è stata fissata per entrambi alla data del 10.11.2032 (tempo residuo 17 anni) - allegati n. 22 e 23 -. Il precedente contratto d'affitto del 09.01.2013 (allegato n. 21) Registrato a Comacchio sembrerebbe essere stato sostituito da quelli successivi del 04.03.2013 e 15.03.2013 che riguardano gli stessi beni immobili più i Mappali n. 547 (fabbricato rurale) e n. 147 (abitazione del conduttore censita nel Catasto Urbano) - allegati n. 22 e 23 -.

Trattandosi di contratti d'affitto di lungo periodo che a seguito del trasferimento della proprietà degli immobili pignorati comporteranno per il titolare del diritto di proprietà l'indisponibilità degli stessi per tutta la durata dell'affitto, configurandosi nella sostanza una situazione di indisponibilità dei beni analoga a quella determinata dall'esistenza del diritto di usufrutto o di abitazione-uso a tempo determinato.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Con decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2014 è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,50% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2014), in vigore dal 1° gennaio 2015).

Nel caso di specie qualora si fosse in presenza di diritto di usufrutto o abitazione-uso a tempo determinato si verificherebbe una riduzione del valore del diritto di proprietà commisurato alla durata residua dei contratti (17 anni) di circa l'8,14%.

Per i beni immobili interessati dalla procedura in oggetto è previsto un canone annuo di Euro 500,00 cumulativo per l'affitto sia della particella intestata al Sig. [REDACTED] (Mappale n. 122 del Foglio n. 14 del N.C.T. – terreno seminativo) che per il fabbricato rurale di proprietà del Sig. [REDACTED] (Mappale n. 547 del Foglio n. 14 del N.C.T.).

La copia del contratto d'affitto del 04.03.2013 inviati dall'Agenzia delle Entrate, con il quale sono stati affittati i suddetti immobili, non contiene copia della planimetria in esso citata. A tal proposito si precisa che il Mappale n. 547 del Foglio n. 14 del N.C.T. (Fabbricato Rurale) comprende catastalmente sia il lotto n. 5) - porzione di fabbricato rurale in pessimo stato conservativo) che il lotto n. 6) - fabbricato ad uso abitazione ed annessi rustici in buono stato conservativo costituito dal corpo separato ove risiede il Sig. [REDACTED] con il proprio nucleo familiare – (allegato n. 22). Nello stesso contratto non è previsto come debba avvenire la ripartizione del canone.

Per quanto riguarda invece il contratto d'affitto con il quale il Sig. [REDACTED] ha affittato al figlio Sig. [REDACTED] i beni immobili costituenti i lotti n. 2) e 3), è previsto il pagamento di un canone annuo di Euro 1.245,00 per tutta la durata dell'affitto (allegato n. 23).

Sulla scorta di quanto sopra, considerato che l'ammontare



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

complessivo dei canoni annui stabiliti dai succitati contratti per la durata residua dell'affitto, non compensa il deprezzamento dei valori di mercato derivante dall'esistenza di tali contratti per i lotti n. 1), 2), 3), 5) e 6), si procederà pertanto alla decurtazione dal valore di mercato stimato per i singoli lotti interessati dai contratti d'affitto del 04.03.2013 (allegato n. 22) e 15.03.2013 (allegato n. 23), mediante l'applicazione del deprezzamento percentualmente ritenuto congruo dell'8,14%, commisurato all'indisponibilità dei beni immobili da parte del titolare del diritto di proprietà per la durata residua dei contratti.

## 6) VALUTAZIONI ESTIMATIVE

### 6.1) LOTTO N. 1

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED]  
 [REDACTED]

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe n. 59;

**QUALITA':**

- Fabbricato ad uso abitazione ai piani terra e primo con relativa area coperta e scoperta pertinente;

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Fabbricato distinto al:

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.): Comune Legnaro (PD)										
N.	Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Ditta intestata
1	14	147 (#)	/	VIA ARDONEGHE n. 59 (*) Piano: T-1	/	A/7 (Abitazione in villini)	1	8,5 vani	Euro987,72 L.1.912.500	1- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 25/03/1949 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1. (allegati n. 16 e 29)



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

(#) Situazione dell'unità immobiliare alla data del 01.01.1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.  
 (\*) Il civico di residenza del Sig. [REDACTED] risultante dagli atti dell'Ufficio Anagrafe del Comune e il n. 59, coincidente con quella in atti del N.C.E.U., mentre nella numerazione apposta al fabbricato è indicato il n. 59/A.

- si vedano la visura storica per immobile e la planimetria catastale (allegati n. 16 e 29) dell'unità immobiliare costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD)								
N.	Foglio	Mappale	Classe	Qualità	Superficie mq.	Deduz.	Reddito	Ditta intestata
1	14	147(*)	Ente Urbano	/	835 ha / arc 08 ca 35	/	/	Area di enti urbani e promiscui (allegato n. 4)
(*) Trattasi dell'area coperta e scoperta pertinente al fabbricato ad uso abitazione censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 14 Mappale n. 147 del Comune di Legnaro, originata con il Tipo Mappale del 24.09.1997 n. 169463.549/1988 in atti dal 21.06.1998.								

- si veda il Mappale evidenziato nell'estratto di mappa catastale -Vax- del N.C.T. con la numerazione **cerchiata** (allegato n. 30).

Fanno parte del lotto ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni esistenti, fra cui l'area coperta e scoperta identificata al N.C.T. con i Mappale n. 147 del Foglio n. 14 stesso Comune - visura storica per immobile (allegato n. 4) -.

### **CONFINI:**

**- dell'abitazione** (in senso orario secondo il catasto fabbricati):

Nord, Est, Sud ed Ovest: con cortile esclusivo pertinente al fabbricato ad uso abitazione dell'esecutato Sig. [REDACTED] (N.C.E.U. Fg. 14 Mappale n. 147);

**-dello scoperto dell'abitazione** (in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord ed Est: con Mappale n. 42 del Fg. 14 del N.C.T.; Sud: con Via Ardogneghe (strada Comunale); Ovest: con Mappale n. 690 del Fg. 14 del N.C.T..

### **BREVE DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE E DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie allegata alla presente relazione (allegato n. 28).



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione unifamiliare con relativa area coperta e scoperta pertinente sito in Via Ardoneghe, 59 nel Comune di Legnaro (PD), ubicato a circa 3,5 Km. dal centro cittadino nell'ambito di una zona che per caratteristiche dimensionali ed insediative si configura come un nucleo agricolo – residenziale in zona rurale. La località d'ubicazione dell'immobile è raggiungibile dal centro cittadino di Legnaro percorrendo dapprima Via Roma e successivamente il primo tratto di Via Il Giugno (S.P. n. 35), viabilità quest'ultima alla quale si immette verso est la Comunale Via Ardoneghe.

La costruzione dell'edificio in argomento è avvenuta nel periodo compreso tra la data del 03.12.1975 e quella del 09.04.1979, rispettivamente corrispondenti alle date dell'originaria autorizzazione per costruzioni edilizie e quella di rilascio della certificazione di abitabilità.

L'edificio si sviluppa su due livelli di piano e presenta pianta rettangolare, con appendice avanzata verso sud ubicata in corrispondenza della parte sud-est dello stesso. L'immobile insiste sulla pertinente area coperta e scoperta di mq. 835 dotata di accessi pedonale e carrabile autonomi da Via Ardoneghe. L'accesso all'edificio avviene anche attraverso il percorso che insiste sull'area di pertinenza delle porzioni di fabbricato rurale intestate al Sig. [REDACTED] (Mappali n. 42 e 202 del Fg. 14 del N.C.T.), anch'esso con origine da Via Ardoneghe. Tale percorso superficialmente sistemato con stesa di ghiaino è delimitato sul lato ovest da cordonata di cemento e sul lato est dalla recinzione che delimita parte dell'area di pertinenza del fabbricato ad uso abitazione ed annessi rustici che ricade sul Mappale n. 547 del Fg. 14 del N.C.T. intestato al Sig. [REDACTED]

L'area pertinente al fabbricato ad uso abitazione costituente il lotto n. 1) è sistemata a giardino sulle parti sud ed ovest e parzialmente su quella est, essendo dotata di recinzione sui lati sud, ovest e parzialmente su quello est.

Sulla parte nord-ovest dell'area è stata posta in opera una struttura precaria



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

delimitata lateralmente con pannelli in lamiera e provvista di copertura costituita da telo plastificato, la quale sembrerebbe essere utilizzata come ricovero degli automezzi, mentre in accorpamento alla parte nord-est del fabbricato è stato posto in opera un pergolato a struttura lignea con copertura precaria costituita da elementi plastici tipo ondulina sottocoppo, anch'esso presumibilmente utilizzato come ricovero per gli automezzi.

Il fabbricato oggetto di valutazione estimativa che versa complessivamente in discreto stato conservativo, rispecchia la tipologia edilizia e architettonica del periodo in cui è avvenuta la sua realizzazione, essendo stato realizzato con l'adozione dei seguenti sistemi tradizionali, economici e caratteristici dell'epoca.

**Fabbricato ad uso abitazione**

- murature perimetrali e di spina in mattoni di laterizio;
- solai in latero-cemento;
- muri divisorii interni in muratura di laterizio;
- copertura in latero-cemento a padiglione (quattro falde) dotata di manto di copertura in tegole e di lattoneria in lamiera verniciata (canali di gronda e pluviali);
- pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate;
- soffitti e pareti interni intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni interamente rivestite con mattonelle di ceramica e per quelle della cucina e della lavanderia che sono state parzialmente rivestite sempre con l'utilizzo di mattonelle di ceramica.

**COMPOSIZIONE DEL FABBRICATO:**

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE UTILE DEL FABBRICATO AD USO ABITAZIONE					
Fabbricato ad uso abitazione ai piani terra e primo					
N.	Locale	Superficie mq.	Altezza ml.	Piano	Rif. a documentazione fotografica (allegato n. 28)
1	Ingresso	17,49	2,80	Terra	Fotografia n. 10
2	Soggiorno	18,00	2,80	Terra	Fotografia n. 12



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

3	Cucina	18,00	2,80	Terra	Fotografia n. 13
4	Camera	18,00	2,80	Terra	Fotografia n. 14
5	Bagno	5,83	2,80	Terra	Fotografia n. 15
6	Ripostiglio-sottoscala	3,57	variabile	Terra	Fotografia n. 16
7	Lavanderia-C.T.	18,00	2,80	Terra	Fotografie n. 17-18-19
8	Disimpegno	15,68	2,80	Primo	Fotografia n. 20
9	Bagno	5,83	2,80	Primo	Fotografia n. 21
10	Camera 1	18,00	2,80	Primo	Fotografia n. 22
11	Camera 2	18,00	2,80	Primo	Fotografia n. 23
12	Camera 3	18,00	2,80	Primo	Fotografia n. 24
13	Camera 4	18,00	2,80	Primo	Fotografia n. 25
<b>Totale</b>		<b>192,40</b>	<b>Superficie utile di pavimento dell'abitazione</b>		
<b>Totale</b>		<b>196,29</b>	<b>Superficie dell'abitazione compresa la superficie occupata dalle pareti divisorie interne non portanti</b>		
<b>Totale</b>		<b>215,92</b>	<b>Superficie dell'abitazione compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle parti interne e perimetrali portanti</b>		
14	Terrazzo-poggiolo	21,52	/	Primo	Fotografie n. 26-27
<b>Totale</b>		<b>21,52</b>	<b>Superficie del poggiolo</b>		

Le altezze e le superfici utili dei locali sono state desunte dall'elaborato progettuale allegato all'autorizzazione per costruzioni edilizie n. 85/75 del 03.12.1975 (allegato n. 24) e dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato n. 29) e raffrontate con l'elaborato grafico rappresentativo dello stato di fatto redatto dal C.T.U. (allegato n. 31)

Il fabbricato in esame presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti

-locali: tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica di varia tipologia e dimensione e le pavimentazioni tra i vari locali sono delimitate da soglie in marmo.

Il terrazzo-poggiolo esistente ai lati sud ed ovest del piano primo è pavimentato con piastrelle di ceramica che presentano tipologia da esterno (listelli).

La scala di comunicazione tra piano terra e primo è interamente rivestita in marmo (alzate, pedate e pianerottoli);

rivestimenti

- locali: le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica di diversa tipologia mentre il locale cucina e la lavanderia presentano le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di tipologia e dimensioni differenti;

serramenti interni



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

- porte in legno verniciato dotate di specchiature in legno. Tutte le porte sono dotate di maniglie e ferramenta in metallo brunito;

serramenti esterni

- finestre e portefinestre in legno verniciato e vetro normale dotate di avvolgibili plastici. Le finestre e portefinestre sono dotate di maniglie e cardini in metallo brunito. Nell'ambito del foro di illuminazione ed aerazione del vano scala è stato posizionato un serramento in all'alluminio anodizzato e vetro smerigliato parzialmente apribile. I portoncini d'accesso al piano terra e al poggiolo al piano primo, entrambi posizionati al lato sud dell'immobile, sono in legno verniciato a due ante irregolari. Gli stessi sono provvisti di specchiatura in vetro smerigliato inserito sull'anta minore e sono datati di maniglie e ferramenta in metallo brunito. L'accesso al locale lavanderia-C.T. al piano terra è delimitato da porta metallica con sopra luce in metallo e vetro;

area scoperta

- i lati sud ed ovest e parzialmente quello est sono sistemati a giardino. Il vialetto pedonale d'accesso all'abitazione da Via Ardonghe e il marciapiede perimetrale all'abitazione sono costituiti da semplice getto di cemento. Le parti nord e parzialmente est dello scoperto che ricadono al di fuori della prevalente parte di area delimitata da recinzione, sono superficialmente sistemate con stesa di ghiaio e sono interessate dal posizionamento di un manufatto costituito da struttura perimetrale in lamiera e copertura in telo plastificato e di un pergolato a struttura lignea con copertura precaria composta da elementi plastici del tipo ondulina sottocoppo, accorpato al lato est dell'abitazione. Si presume che tali elementi, i quali presentano tipologia strutturale precaria, siano utilizzati per il ricovero degli automezzi (fotografie n. 28 e 29).

L'area è recintata sul lato sud con muretto in calcestruzzo e soprastanti elementi in calcestruzzo (tipo grigliato), ove sono presenti anche i cancelli pedonale e carrabile ad uso esclusivo, questi ultimi realizzati in ferro



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

zincato. Il lato ovest e parte del lato est sono delimitati da muretto in calcestruzzo con soprastante rete metallica plastificata sostenuta da stanti metallici.

La parte nord-est che comunica con lo scoperto di pertinenza della porzione di fabbricato rurale insistente sul Mappale n. 42 del Fg. n. 14 del N.C.T., è delimitata da una siepe e da un cancelletto metallico.

L'abitazione è dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico

- realizzato con tubazioni corrugate poste in opera sottotraccia. I frutti degli interruttori sono in plastifica mentre le placche copri scatola sono in alluminio;

impianto di riscaldamento

- l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento costituito da termostufa a legna per la produzione di acqua calda ad uso sanitario provvista di boiler per l'accumulo dell'acqua. La termostufa e il boiler sono posizionati all'interno del locale lavanderia-C.T. (fotografie n. 18 e 19) mentre nei locali dell'abitazione sono stati installati i relativi radiatori in alluminio. Al piano primo dell'alloggio è presente uno split per il condizionamento dell'aria con il relativo condizionatore installato all'esterno dell'abitazione nell'ambito del poggiolo. Per quanto riguarda la potenzialità della caldaia a legna, si rimanda alla consultazione dell'allegata attestazione di prestazione energetica (APE) del 29.09.2015 (allegato n. 26).

impianto idrosanitario

All'interno dei bagni sono presenti apparecchi sanitari in ceramica dotati di rubinetteria in metallo. Il bagno al piano terra è dotato di piatto doccia con relativo box mentre il bagno al piano primo è provvisto di vasca. Gli apparecchi sanitari e la relativa rubinetteria che presentano caratteristiche di tipo economico versano complessivamente in discreto stato di conservazione.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

È stato predisposto attestato di prestazione energetica ai sensi del comma 2, dell'art. 8. del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e s.m.i., redatto secondo l'All. 5 del D.M. 26.06.2009 e D.L. 04.06.2013, n. 63 e s.m.i..

Dalla redazione della suddetta attestazione del 29.09.2015 è emerso che l'alloggio in oggetto è classificato in classe energetica "F" (allegato n. 26).

### OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo del 22.10.2014 l'immobile oggetto di valutazione estimativa risultava occupato dal nucleo familiare del Sig. [REDACTED]

Si segnala l'esistenza del contratto d'affitto del 15.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Este (PD) - allegato n. 23 -.

### REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della Legge 28.02.85, n. 47 e delle s.m.i. introdotte dagli artt. n. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724 e n. 32 della Legge 24.11.2003, n. 326, si è potuto accertare:

- che l'originaria costruzione del fabbricato ad uso abitazione è avvenuta a seguito del rilascio dell'autorizzazione per costruzioni edilizie del 03.12.1975 a nome del Sig. [REDACTED] in ordine alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità del 09.04.1979, pratica edilizia n. 85/75 (allegato n. 24);

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato dal Comune con il sopraccitato provvedimento autorizzativo, è emerso che il fabbricato ad uso abitazione presenta alcune lievi discrepanze sia interne che esterne. Tali discrepanze che non incidono in merito alla consistenza planivolumetrica dell'immobile, sono state parzialmente evidenziate a matita nell'elaborato grafico allegato al provvedimento autorizzativo del 03.12.1975, n. 85/75 di Reg.. Sulla base di quanto riferitomi in sede di accesso agli atti amministrativi del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) da parte del



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Responsabile del Settore Tecnico, Arch. Giuliano Sinigaglia, le discrepanze accertate (modifiche interne, esterne e forometriche) sarebbero da ritenere presumibilmente eseguite in corso d'opera e rilevate in sede del sopralluogo di verifica di conformità eseguito preliminarmente al rilascio del certificato di abitabilità del 09.04.1979 e, data la loro irrilevanza dal punto di vista edilizio-urbanistico, le stesse non avrebbero ostato ai fini del rilascio della suddetta certificazione;

- che sempre dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato dal Comune con il sopraccitato provvedimento autorizzativo del 03.12.1975, Reg. n. 85/75, è emerso che nell'ambito dell'area scoperta pertinente all'abitazione sono stati posti in opera un manufatto dotato di pareti in lamiera e copertura in telo plastificato (lato nord-ovest dell'area) e un pergolato a struttura lignea con copertura in elementi plastificati tipo ondulina sottocoppo (lato nord-est del fabbricato), entrambi presumibilmente utilizzati come ricovero per gli automezzi (fotografie n. 28 e 29);

- che per i suddetti manufatti non è stata presentata al Comune alcuna richiesta finalizzata alla loro regolarizzazione edilizio-urbanistica.

#### **REGOLARITA' O MENO DELLE DISCREPANZE ACCERTATE**

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 22.10.2014 presso l'immobile oggetto di valutazione estimativa, lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare le seguenti discrepanze tra lo stato di fatto e quanto invece previsto dall'elaborato progettuale allegato al provvedimento autorizzativo del 03.12.1975, Reg. n. 85/75, in ordine alle quali si è già parzialmente relazionato al paragrafo precedente riguardante la regolarità edilizia (allegato n. 24):

1) mancata realizzazione al piano terra del bagno previsto all'interno della sagoma dell'attuale lavanderia-C.T., con realizzazione del bagno in luogo del previsto cucinino. Quanto sopra ha comportato la modifica del posizionamento della porta interna di accesso al bagno - ex cucinino - (dalla



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

parete che delimita il bagno dall'attuale camera - originaria cucina - alla parete che separa il bagno dall'entrata), la realizzazione di una porta in luogo della finestra prevista a servizio dell'attuale locale lavanderia-C.T. e l'esecuzione di una finestra in sostituzione della porta prevista a servizio dell'attuale locale da bagno che è stata posizionata al centro della parete nord del locale. Anche per quanto riguarda la finestra del bagno ubicato al piano primo, la stessa è stata centrata in posizione simmetrica con quella del sottostante bagno. Dalla consultazione del grafico progettuale allegato all'autorizzazione per costruzioni edilizie n. 85/75 di Reg. si è potuta rilevare l'erronea indicazione grafica sul prospetto nord del posizionamento della finestra originariamente prevista a servizio del bagno, non coincidente con la posizione indicata nella pianta del piano terra;

2) mancata esecuzione della pensilina indicata sulla facciata nord dell'edificio in corrispondenza della porta originariamente prevista a servizio del cucinino al piano terra (ora bagno) e realizzazione sulla facciata ovest dell'edificio di un'unica portafinestra a servizio della camera nord-ovest ubicata al piano primo in luogo del foro suddiviso per metà in porta e per l'altra metà in finestra;

3) ampliamento del poggiolo al piano primo dell'abitazione (lato ovest) con conseguente realizzazione di un unico poggiolo mediante collegamento dei poggioli originariamente previsti in forma separata ai lati sud ed ovest dell'immobile;

4) variazione della destinazione dei locali ubicati al piano terra (da cucina a camera, da tinello a soggiorno, da stanza a cucina e da centrale termica a sottoscala), il tutto nel rispetto della destinazione d'uso residenziale originariamente assentita per l'edificio. La trasformazione della centrale termica in sottoscala ha comportato la modifica della porta esterna d'accesso prevista al lato est dell'immobile in una piccola finestra e l'inserimento di una



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

porta interna di accesso a detto accessorio nell'ambito della parete divisoria che lo separa dall'ingresso;

5) modifiche delle dimensioni interne dei locali realizzate nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. Sanità del 05.07.1975 in materia di superfici ed altezze minime dei locali abitabili;

6) realizzazione nell'ambito dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione di un pergolato a struttura lignea con copertura in elementi plastificati tipo ondulina sottocoppo (lato nord-est in accorpamento al fabbricato) e di un manufatto perimetralmente delimitato da pannelli in lamiera con copertura costituita da telo plastificato (lato nord-ovest dell'area). Da quanto osservabile sul posto si presume che tali manufatti siano utilizzati come ricovero per gli automezzi.

Con riferimento alle discrepanze descritte ai numeri da 1) a 5) che non influiscono in ordine ai requisiti minimi dimensionali prescritti sia per i locali abitabili che per quelli accessori (D.M. Sanità del 05.07.1975), si precisa che, come in parte già riferito, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Legnaro (PD), Arch. Giuliano Sinigaglia, mi ha riferito che le stesse sono state annotate sull'originale del grafico progettuale allegato all'autorizzazione per costruzioni edilizie del 03.12.1975, Reg. n. 85/75 che secondo lo stesso sarebbe stato utilizzato per l'esecuzione del sopralluogo di verifica di conformità propedeutica al rilascio del certificato di abitabilità del 09.04.1979, dovendo pertanto essere ritenute legittimamente assentite, in quanto realizzate in sede dell'originaria costruzione dell'edificio e presenti all'atto della relativa richiesta di rilascio del certificato di abitabilità.

Sulla scorta di quanto sopra si ritiene pertanto che le discrepanze in argomento non siano da ritenere soggette ad eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistica.

Dalle informazioni assunte c/o il Settore Edilizia Privata del Comune ai fini dell'eventuale regolarizzazione del pergolato realizzato in accorpamento



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

alla parte nord-est dell'immobile, è emerso che qualora tale elemento sia provvisto di copertura conforme a quanto previsto dall'art. n. 3 del vigente Regolamento Edilizio Com.le (arelle, teli ombreggianti o tele, rete antigrandine) lo stesso potrà essere regolarizzato mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (SCIA) ai sensi degli artt. n. 22 e 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. e previo il conseguente versamento a favore del Comune della sanzione amministrativa minima di Euro 516,00, prevista dall'art. n. 37 del medesimo D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Ai fini della regolarizzazione del pergolato si renderà pertanto necessaria l'effettuazione dei suddetti adempimenti, unitamente alla rimozione delle onduline sottocoppo dalla struttura lignea della copertura dello stesso.

Per ciò che riguarda invece il manufatto perimetralmente delimitato da pannelli in lamiera e dotato di copertura costituita da telo plastificato, le informazioni assunte presso il Comune da parte dell'Ing. Stefania Galiazzo del Settore Edilizia Privata, hanno portato ad accertare che lo stesso si configura come un elemento soggetto al rilascio del permesso di costruire che stante la sua ubicazione a distanza irregolare dagli edifici e/o corpi di fabbrica e dal confine con altre proprietà, indipendente dalle possibilità edificatorie eventualmente esistenti per l'immobile e/o per l'area, per tale manufatto non è ammessa la sua regolarizzazione mediante richiesta e rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Per quanto sopra lo scrivente C.T.U. provvederà alla stima dei costi necessari per la regolarizzazione edilizio-urbanistica del pergolato realizzato al lato nord-est dell'abitazione, nonché di quelli necessari per la rimozione sia delle onduline sottocoppo dalla copertura del pergolato che del manufatto con tamponamento laterale in lamiera e copertura in telo plastificato posto in opera sulla parte nord-ovest dell'area che restando in capo all'assegnatario del bene immobile oggetto di valutazione estimativa, saranno pertanto decurtati



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

dal valore complessivamente stimato per lo stesso.

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

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Legnaro (PD) in data 30.10.2014, prot. n. 11111 (allegato n. 34), emerge che l'area descritta nella richiesta formulata dallo scrivente C.T.U. in data 10.10.2014, prot. n. 11111 è destinata dallo strumento urbanistico generale approvato come:

**MAPPAL 549-548-547-202-42-147: "Zona Territoriale Omogenea C1e – Sottozona C1e/16", ricadenti in "Area scoperta di pertinenza di edificio di valore storico, architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85) - Scheda n. 56";**

Regolamentata dagli articoli delle N.T.O e del Repertorio normativo adottato indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per il Mappale considerato.

Dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) adottato con Deliberazione del C.C. del 30.10.2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30.01.2012 e pubblicato sul BUR n. 6 del 18.01.2013:

### **ATO 2**

- TAVOLA A1 - Fonte di vincolo: *Oleodotto*;
- TAVOLA A3 - Compatibilità Geologica "*idonea*";
- TAVOLA A4 - parte "*Area di Urbanizzazione Diffusa*" - parte "*Valori di tutela naturali - Ambiti di connessione naturalistica*" - "*Edificio con grado di protezione imposto dal PAT*"

Regolamentata dagli articoli delle N.T.A. del PAT. indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per il Mappale considerato.

Nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune viene precisato che il piano di assetto del territorio (PAT) risulta quale strumento urbanistico di tipo programmatico, non essendo



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

confermativo della proprietà, individuando lo stesso delle linee preferenziali di sviluppo.

Nel medesimo certificato è stato inoltre precisato che sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I.), e del Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli imposti dal D.Lgs. n. 42/2004, i vincoli stradali imposti dai D.Lgs. n. 285/92 e n. 360/93 e s.m.i., nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. n. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. n. 3178/04.

### VINCOLI E SERVITU'

Premesso che il lotto in argomento dispone di accessi carrabile e pedonale autonomi da Via Ardonghe, si rileva che lo stato dei luoghi evidenzia il fatto che l'accesso al lotto avviene anche attraverso quello utilizzato per accedere ai lotti n. 2), 3), 5) e 6).

Per tale motivo si ritiene che restino a carico dell'assegnatario del lotto gli eventuali oneri per i costi di gestione e manutenzione dell'accesso utilizzato promiscuamente con gli altri lotti.

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale non sono emersi elementi di contrasto con i dati relativi all'identificazione del bene immobile interessato dalla presente procedura - lotto 1) -, rilevabili dalla consultazione dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita depositati in Cancelleria agli atti del procedimento, rispetto all'identificazione catastale degli stessi che è stata verificata mediante accesso telematico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Padova.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

### **ADEMPIMENTI CATASTALI**

Non si rende necessaria l'effettuazione di eventuali adempimenti catastali in quanto l'accesso telematico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Padova ha evidenziato la sostanziale conformità dell'immobile dichiarato al N.C.T. e al N.C.E.U. con lo stato di fatto.

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Si renderà necessario procedere alla presentazione al Comune della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per il mantenimento del pergolato frangisole realizzato al lato nord-est del fabbricato che dovrà prevedere la rimozione delle onduline sottocoppo dalla struttura lignea di copertura dello stesso.

Per quanto riguarda le lievi discrepanze interne ed esterne al fabbricato rispetto a quanto autorizzato dal Comune con l'autorizzazione per costruzioni edilizie del 03.12.1975, pratica n. 85/75 (allegato n. 24), come confermato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune e come già riferito, trattandosi di opere non incidenti sotto il profilo edilizio-urbanistico da ritenersi regolarizzate in sede di rilascio del certificato di abitabilità del 09.04.1979, non si rende necessario procedere ad alcun adempimento amministrativo

Relativamente al manufatto con pareti in lamiera e copertura in telo plastificato realizzato sulla parte nord-ovest dell'area di pertinenza dell'abitazione, si dovrà procedere alla sua integrale rimozione, trattandosi di struttura che contrasta con la vigente normativa di zona di cui al vigente Piano Com.le degli Interventi (P.I.)

### **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO N. 1)**

Tenuto conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dell'immobile che compone il lotto, della sua ubicazione e destinazione urbanistica, del proprio stato di conservazione e della relativa vetustà, delle rifiniture e degli impianti ad esso in dotazione, della classificazione energetica, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto delle



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta.

### **La superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito in applicazione di quanto previsto dalla norma UNI 10750:

- somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici di pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Considerato che nel caso di specie si è in presenza di un immobile indipendente e/o monofamiliare la cui superficie occupata dai muri portanti interni e perimetrali eccede il 10% della somma tra la superficie calpestabile e la superficie coperta dalle pareti divisorie interne non portanti, si procederà ad incrementare il totale derivante dalla somma tra superficie calpestabile e superficie coperta dalle pareti divisorie interne non portanti nella misura del 10%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Tali superfici sono state dedotte dalla planimetria catastale (allegato n. 29) e raffrontate con quelle desumibili dal progetto allegato all'autorizzazione per costruzioni edilizie del 03.12.1975 rilasciata dal Comune (allegato n. 24) e dall'elaborato grafico redatto dallo scrivente C.T.U. sia ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'edificio tutelato dalle norme di P.R.G. per il quale non è stata reperita alcuna rappresentazione grafica agli atti dell'Agenzia del Territorio e del Comune che della rappresentazione delle discrepanze accertate per gli immobili per i quali è stata reperita la relativa documentazione grafica agli atti dell'Agenzia del Territorio e/o del Comune (allegato n. 31).

#### **Calcolo della superficie commerciale:**

Superficie dell'abitazione ai piani terra e primo (compresa la superficie occupata dalle pareti non portanti interne ed incremento del 10% per pareti portanti interne e perimetrali):

Totale  $\text{mq. } 215,92 \times 1,00 = \text{mq. } 215,92;$

Superficie del poggiatesta (balcone scoperto) al piano primo:

Totale  $\text{mq. } 21,52 \times 0,25 = \text{mq. } 5,38.$

Sommano **mq. 221,30.**

#### **A) Stima del fabbricato ad uso abitazione compresa l'incidenza dell'area pertinente:**

Valutazione unitaria Euro/mq. 1.000,00 (compresa l'incidenza dell'area coperta e scoperta e di tutte le dotazioni).



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Tale valutazione è stata operata assumendo il valore minimo di partenza ricorrente per la compravendita di immobili residenziali siti nel Comune di Legnaro (PD) per l'unica Fascia/Zona disponibile nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO) - allegato n. 35 -. Dalle comparazioni effettuate è emerso che trattandosi di un fabbricato ad uso civile abitazione ubicato in zona che il vigente Piano Com.le degli Interventi (P.I.) classifica come C1e (parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B, la cui destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, essendo altresì caratterizzate da parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente), ricadente in area scoperta pertinente ad edificio di valore storico, architettonico ed ambientale (ex art. 10 della L.R. 24/85 scheda n. 56), si ritiene che le suddette quotazioni determinate dall'OMI possano essere considerate aderenti anche per le abitazioni di categoria catastale A/7 ubicate all'interno del contesto d'inserimento dell'immobile oggetto di stima.

Considerato tuttavia lo stato conservativo dell'immobile e la sua vetusta, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto corretto assumere la valutazione unitaria minima di partenza determinata dall'OMI per la tipologia di immobili considerati, la quale coincide tra l'altro con quella minima determinata sempre dall'OMI per le Abitazioni civili A/2 (stesso periodo e stesso stato conservativo), apportando una decurtazione di Euro 100,00 al mq..

(Euro 1.100,00 – Euro 100,00 = Euro 1.000,00).

**Valutazione complessiva del fabbricato ad uso abitazione compresa**

**l'incidenza della relativa e pertinente area coperta e scoperta**

mq. 221,30 x Euro/mq. 1.000,00 = **Euro 221.300,00.**



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

**B) Stima del valore della volumetria urbanistica edificabile residua:**

**Quantificazione della volumetria urbanistica edificabile residua**

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica del 30.10.2014, prot. n. 11111 risulta che il fabbricato unifamiliare oggetto di valutazione estimativa ricade sulla pertinente area coperta e scoperta di mq. 835,00 nominali, censita nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappale n. 147, che il vigente Piano degli Interventi (P.I.) classifica come Zona Territoriale Omogenea C1e - sottozona C1e/16 - di cui all'art. n. 21 delle relative Norme Tecniche Operative (N.T.O.) con un indice di densità fondiaria massimo di mc. 0,80/mq..

Per l'area suddetta è pertanto ammessa una possibilità edificatoria massima di mc. 668,00 (mq. 835,00 x 0,80 = mc. 668,00).

Considerato che l'attuale volumetria urbanistica dell'immobile desumibile dall'elaborato progettuale allegato all'autorizzazione per costruzioni edilizie del 03.12.1975 assomma a circa 692,00 mc., maggiore di quella massima prevista per l'area, ne consegue che l'area pertinente all'edificio è attualmente priva di possibilità edificatoria residua.

L'art. n. 16 delle N.T.O. del P.I. consente per i fabbricati uni – bifamiliari esistenti il loro incremento volumetrico del 20% con un massimo di mc. 150,00 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. (ora P.I.). Considerato che l'edificio unifamiliare oggetto di valutazione estimativa a partire della sua abitabilità rilasciata in data 09.04.1976 non è mai stato interessato da ampliamento in applicazione dalla sopra richiamata disposizione del Piano degli Interventi (ex P.R.G.), per lo stesso risulta attualmente possibile un incremento volumetrico massimo di mc. 138,40 (mc. 692,00 x 0,20 = mc. 138,40 < di mc. 150,00 massimi assentibili) che pertanto viene stimato come volumetria urbanistica residua spettante in ampliamento per l'edificio residenziale unifamiliare oggetto di valutazione estimativa. Tale incremento volumetrico potrà essere realizzato nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà, dagli edifici e/o



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

pareti finestrate e da strade e dell'altezza massima prescritte per la zona Zona Territoriale Omogenea C1e - sottozona C1e/16 - del Piano degli Interventi.

Nella valutazione in oggetto non viene preso in considerazione quanto previsto dalle disposizioni di cui alla L.R. 08.07.2009, n. 14 e s.m.i. (Piano Casa Regionale) in merito all'eventuale ampliamento spettante per il fabbricato residenziale esistente, in quanto trattasi di disposizioni regionali di carattere temporaneo e straordinario.

### **Valutazione unitaria**

Allo scopo di determinare il valore unitario a mc. della volumetria residua è stata effettuata un'indagine di mercato in merito ai prezzi medi ricorrenti nell'ambito della zona di riferimento, tenendo altresì in debita considerazione il valore delle aree edificabili ai fini IMU determinato per la zona C1e di Piano degli Interventi da parte della Giunta Comunale di Legnaro (PD) con propria deliberazione n. 53 del 08.05.2014 (allegato n. 36).

Con la suddetta deliberazione la Giunta Comunale ha determinato un valore minimo di riferimento per la zona C1e di Euro 60,00 al mq. che, considerato il particolare momento di crisi che sta attraversando il settore dell'edilizia, può essere ritenuto coincidente con il valore unitario medio a mc. edificabile ricorrente per la zona considerata.

### **Valutazione unitaria della volumetria urbanistica residua**

Euro/mc. 60,00.

### **Valutazione complessiva della volumetria urbanistica residua**

mc. 138,40 x Euro/mc. 60,00 = **Euro 8.304,00.**

### **C) Stima dei costi necessari per la sanatoria delle discrepanze sanabili e per l'eliminazione di quelle non sanabili che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili:**

Ai fini del ripristino della regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile si rendono necessari i seguenti adempimenti:



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

<b>Stima dei costi per la regolarizzazione mediante sanatoria della discrepanza sanabile e per il ripristino dello stato assentito mediante rimozione di quelle non sanabili</b>				
<b>N. Voce</b>	<b>Descrizione voce</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Importo</b>
1	predisposizione e presentazione al Comune della S.C.I.A. ai sensi degli artt. n. 22 e 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. per la regolarizzazione (sanatoria) del pergolato frangisole posto in opera al lato nord-est del fabbricato ad uso abitazione, completa dei relativi allegati tecnici ed amministrativi	A corpo	1	1.500,00 circa
2	valori bollati e versamento diritti di segreteria a favore del Comune per la presentazione della S.C.I.A.	A corpo	1	100,00 circa (*)
3	versamento a favore de Comune della sanzione amministrativa per il mantenimento del pergolato frangisole realizzato al lato nord-est del fabbricato ad uso abitazione			
a	sanzione amministrativa corrispondente alla misura minima prevista dall'art. n. 37 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.	A corpo	1	516,00 (*)
4	rimozione delle onduline sottocoppo dalla struttura lignea della copertura del pergolato frangisole ubicato al lato est del fabbricato ad uso abitazione, compreso il trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica	A corpo	1	100,00 circa
5	rimozione integrale del manufatto ubicato sulla parte nord-ovest dell'area pertinente al fabbricato ad uso abitazione costituito da struttura con pareti perimetrali in lamiera e copertura in telo di pvc, compreso trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica	A corpo	1	350,00 circa
<b>TOTALE A CORPO PER LA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE SANATORIA DELLA DISCREPANZA SANABILE E PER L'ELIMINAZIONE DI QUELLE NON SANABILI (RIMOZIONE ONDULINE DALLA COPERTURA DEL PERGOLATO FRANGISOLE E RIMOZIONE TOTALE DEL MANUFATTO AL LATO NORD-OVEST DELL'AREA)</b>				<b>2.566,00</b>
<b>IVA ALIQUOTA DEL 22% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>343,20</b>
<b>IVA ALIQUOTA DEL 10% (OPERE PER ELIMINAZIONE DISCREPANZE)</b>				<b>45,00</b>
<b>CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>60,00</b>
<b>TOTALE A CORPO COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE SANATORIA DELLA DISCREPANZA SANABILE E PER L'ELIMINAZIONE DI QUELLE NON SANABILI, COMPRESO IVA ALIQUOTE DEL 22% E 10% E CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4%</b>				<b>3.014,20</b>
(*) Importi non soggetti ad IVA e a contributo previdenziale				

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 1 (fabbricato abitativo compresa l'incidenza dell'area pertinente) e della volumetria urbanistica residua spettante in ampliamento, al netto dei costi necessari per l'eliminazione delle discrepanze non sanabili:**

**A) Valore di mercato del fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo:**

**Euro 221.300,00 (sommano);**

**B) Valore di mercato della volumetria urbanistica edificabile residua:**

**Euro 8.304,00 (sommano);**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

C) Costi necessari per la regolarizzazione della discrepanza sanabile e per l'eliminazione delle discrepanze non regolarizzabili mediante sanatoria edilizia che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili:

**Euro 3.014,20 (a dedurre).**

**TOTALE Euro 226.589,80.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratto d'affitto**

L'esistenza del contratto d'affitto del 15.03.2013 (allegato n. 23), come già riferito al precedente punto n. 5 della presente relazione peritale, comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 17) che è stata stimata nella percentuale del 8,14% (Euro 226.589,80 x 0,0814 = Euro 18.444,41), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione dal valore stimato per il lotto n. 1).

**TOTALE NETTO**

Euro 226.589,80 – Euro 18.444,41 = Euro 208.145,39.

**TOTALE valore di mercato Euro 208.145,39.**

**(arrotondabili ad Euro 208.150,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 1).**

**6.2) LOTTO N. 2**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED], il 25.03.1949, codice fiscale

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe, 59;

**QUALITA':**

- Porzioni contigue ovest e centrale di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici ai piani terra e primo con relative aree coperte e scoperte pertinenti;

**DESCRIZIONE CATASTALE:**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Porzioni di fabbricato rurale distinte nel:

Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD)								
N.	Foglio	Mappale	Classe	Qualità	Superficie mq.	Deduz.	Reddito	Ditta intestata
1	14	42(*)	/	Fabbricato Rurale	625 ha / are 06 ca 25	/	/	1- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 25/03/1949 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1. (allegato n. 5)
2	14	202 (#)		Fabbricato Rurale	300 ha / are 03 ca 00	/	/	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 13)

(\*) Trattasi dell'area coperta e scoperta pertinente alla porzione di fabbricato rurale censita nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappale n. 42 - situazione derivante dall'impianto meccanografico del 01.03.1971 -.

(#) Trattasi dell'area coperta e scoperta pertinente alla porzione di fabbricato rurale censito nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappale n. 202 - situazione derivante dall'impianto meccanografico del 01.03.1971 -.

- si vedano i Mappali evidenziati nell'estratto di mappa catastale -Vax- del N.C.T. con la numerazione **cerchiata** (allegato n. 30).

Fanno parte del lotto ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni esistenti, fra cui l'area coperta e scoperta identificata al N.C.T. con i Mappale n. 42 e 202 del Foglio n. 14 stesso Comune - visure storiche per immobile (allegati n. 5 e 13) -.

**CONFINI:**

**- della porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici (Mappale n. 42)** (in senso orario secondo il catasto fabbricati):

Nord, Sud ed Ovest: con scoperto pertinente alla porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici; Est: con porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione (stessa ditta) Mappale n. 202 del Foglio n. 14;

**-dello scoperto alla porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici (Mappale n. 42)** (in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord: con Mappale n. 690 del Foglio n. 14 (stessa ditta); Est: con Mappale n. 202 del Foglio n. 14 (stessa ditta); Sud: con strada comunale Via Ardoneghe; Ovest: con Mappali n. 147 e 690 del Foglio n. 14 (stessa ditta);

**- della porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione (Mappale n. 202)** (in senso orario secondo il catasto fabbricati):

Nord e Sud: con scoperto pertinente alla porzione di fabbricato rurale ad



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

uso abitazione; Est: con porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione di altra proprietà (Sig. ██████████ Mappale n. 547 del Foglio n. 14; Ovest: con porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici (stessa ditta) Mappale n. 42 del Foglio n. 14;

**-dello scoperto alla porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione (Mappale n. 202)** (in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord: con Mappale n. 690 del Foglio n. 14 (stessa ditta); Est: con Mappale n. 547 del Foglio n. 14 (altra ditta – Sig. ██████████); Sud: con strada comunale Via Ardoneghe; Ovest: con Mappale n. 42 del Foglio n. 14 (stessa ditta).

### **BREVE DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI E DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie allegate alla presente relazione (allegato n. 28).

Trattasi di due porzioni collegate di fabbricato rurale originariamente adibite ad uso residenziale ed annessi rustici site in Via Ardoneghe, 59 (numerazione apposta al fabbricato) a Legnaro (PD).

I locali ove sono riscontrabili caratteristiche tipologiche e di finitura che per l'epoca di loro realizzazione risultavano compatibili con la destinazione residenziale sono disabitati, mentre gli altri locali sono attualmente utilizzati come annessi rustici (stalla, porcile, granaio-fienile, ect.) - allegato n. 31 -.

Gli immobili in esame con le relative aree di pertinenza catastale fanno parte del fabbricato classificato dal vigente Piano Comunale degli Interventi (ex P.R.G.) come edificio di valore storico, architettonico e ambientale e sono ubicate nell'ambito dell'aggregato abitativo comprendente tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

Per rendere agibili le parti di fabbricato oggetto di valutazione, così come l'intero edificio, si rende necessaria la preliminare esecuzione di un accurato intervento di recupero statico- strutturale ed architettonico.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

In merito all'ubicazione degli immobili rispetto al centro cittadino del Comune di Legnaro (PD) e alla loro raggiungibilità, si rimanda a quanto già esposto sul punto per ciò riguarda la descrizione del bene immobile costituente il lotto n. 1).

L'originaria costruzione del fabbricato del quale fanno parte le due porzioni di immobile oggetto di descrizione è avvenuta prima del 1830 (conformazione originaria), il tutto come rilevabile dalla consultazione della scheda di progetto n. 56 del repertorio normativo dei beni ambientali del Piano Comunale degli Interventi - ex P.R.G. - (allegato n. 37) -.

Le porzioni di edificio oggetto di valutazione estimativa, fatta eccezione per i portici, il porcile e la stalla fatiscente ad un unico piano, si sviluppano su due livelli di piano e presentano nel loro insieme pianta regolare con l'appendice sud-ovest costituita dal portico e dal porcile. Le stesse insistono sulle rispettive e pertinenti aree coperte e scoperte di mq. 625 (Mappale n. 42) e mq. 300 (Mappale n. 202) - Totale mq. 925 - dotate di unico accesso pedonale e carrabile comune da Via Ardoneghe. Attraverso il medesimo accesso si accede anche al fabbricato ad uso abitativo di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] costituente il lotto n. 1) - Mappale n. 147 del Foglio n. 14 del N.C.T. -, ricordando che lo stesso è comunque dotato di accessi pedonale e carrabile separati ed autonomi sempre da Via Ardoneghe.

Le corti pertinenti alle porzioni di edificio in argomento sono superficialmente sistemate con stesa di ghiaio sulla parte sud e con getto di cemento sulle parti ovest, nord e sud in prossimità dell'edificio, essendo le stesse dotate di recinzione sul lato sud e parzialmente sui lati est (Mappale n. 202) ed ovest (Mappale n. 42).

Sulla parte sud-ovest dell'area - in adiacenza al fabbricato - (Mappale n. 42) è presente una porzione di parete in muratura di altezza variabile. A tal proposito si rileva che, come riferitomi dal Sig. [REDACTED] all'atto del sopralluogo del 14.11.2014, tale parete sarebbe ciò che rimane a



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

seguito della demolizione di una porzione di edificio ad uso agricolo disposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Legnaro (PD), circostanza quest'ultima confermata anche dal funzionario del Settore Edilizia Privata del Comune.

Nei pressi del confine sud-ovest del Mappale n. 42, presumibilmente all'interno dell'area pertinente all'edificio abitativo costituente il lotto n. 1) - Mappale n. 147 del Foglio n. 14 del N.C.T. -, è presente una struttura precaria delimitata lateralmente da pannelli in lamiera con copertura in telo plastificato che sembrerebbe essere utilizzata come ricovero degli automezzi, in ordine alla quale si è già relazionato nella descrizione dell'immobile costituente il lotto n. 1).

Le porzioni di fabbricato costituenti il lotto n. 2) oggetto di valutazione estimativa, rispecchiano la tipologia edilizia e architettonica del periodo in cui è avvenuta la loro realizzazione. Le stesse sono state costruite secondo i seguenti sistemi tradizionali, economici e caratteristici dell'epoca e versano complessivamente in cattivo e/o pessimo stato di conservazione.

**Porzioni di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici**

- murature perimetrali e di spina in mattoni di laterizio;
- solai a struttura lignea che si presenta ammalorata con parti strutturalmente compromesse;
- muri divisorii in mattoni di laterizio;
- copertura a struttura lignea con tavelle di laterizio per il fabbricato e per il portico ubicato sulla parte sud-ovest e a struttura interamente lignea per il portico a tutt'altezza compreso all'interno della sagoma dell'edificio (parte sud-est). Le coperture sono a due falde per il fabbricato, portico a tutta altezza compreso, e ad un'unica falda per ciò che riguarda il portico ubicato sulla parte sud-ovest, entrambe provviste di manto di copertura in coppi e prive di canali di gronda e pluviali.

Come riferitomi dal Sig. [REDACTED] all'atto del sopralluogo, le coperture dell'edificio e del portico alcuni anni fa sarebbero state



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

interessate dall'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria.

La copertura del corpo fatiscente ad uso stalla realizzato sulla parte nord-ovest dell'edificio è invece costituita da semplici lastre di cemento tipo eternit sostenute da struttura lignea;

- pareti perimetrali esterne ormai quasi totalmente prive di intonaco - ove presente si presenta del tutto ammalorato -;

- soffitti al piano terra con travi e tavolato di legno a vista con alcuni locali provvisti di controsoffitto di grigiole intonacate e tinteggiate e al piano primo travi e morali in legno con tavelle di laterizio a vista (ove mancano in controsoffitti), con la presenza di locali dotati di controsoffitto di grigiole intonacate e tinteggiate. Si fa presente che l'intonaco, la tinteggiatura e i controsoffitti versano in pessimo stato conservativo, con estese parti di controsoffitto al piano primo ormai totalmente compomesse (crollate).

Le pareti e il controsoffitto della camera 3 al piano primo sono dipinti con decorazioni che sembrerebbero risalire all'epoca dell'originaria costruzione del fabbricato.

Il soffitto della stalla fatiscente ubicata sulla parte nord-ovest e costituito da pannelli in cemento tipo eternit a vista e elementi lignei di sostegno.

Dalle verifiche eseguite c/o l'Agenzia del Territorio di Padova e l'Archivio Notarile Distrettuale di Padova non è stato reperito il Tipo di Frazionamento con il quale è stata originariamente inserita nella mappa del N.C.T. la dividente tra i Mappali n. 202 e 547 del Foglio n. 14, pertanto sulla base di quanto graficamente desumibile dall'estratto di mappa catastale (allegato n. 30), nonché dall'osservazione in loco dello stato di fatto degli immobili, si ritiene che la dividente interna al fabbricato rurale tra il lotto n. 2) e il lotto n. 5), possa coincidere con quella indicata nel grafico rappresentativo dello stato di fatto (allegato n. 31).

### **COMPOSIZIONE DELLE PORZIONI DI FABBRICATO RURALE:**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

<b>COMPOSIZIONE E SUPERFICI UTILI DELLE PORZIONI DI FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI AI PIANI TERRA E PRIMO</b>					
<b>Abitazione ai piani terra e primo</b>					
N.	Locale	Superficie mq.	Altezza ml.	Piano	Rif. a documentazione fotografica (allegato n. 28)
1	Corridoio	4,88	2,50	Terra	Fotografia n. 37
2	Pranzo	32,55	2,50	Terra	Fotografia n. 38
3	Cucina	20,43	2,55	Terra	Fotografie n. 39-40
4	Tinello	16,33	2,43	Terra	Fotografia n. 41
5	Salotto	28,23	2,45	Terra	Fotografie n. 42-43
6	Disimpegno e vano scala	11,85	2,50	Terra	Fotografia n. 45
7	Cantinola	6,63	2,95	Terra	Fotografia n. 46
8	Disimpegno	12,45	h.m.1,52	Primo	Fotografia n. 47
9	Camera 1	34,79	2,50	Primo	Fotografia n. 48
10	Camera 2	24,99	2,50	Primo	Fotografia n. 49
11	Camera 3	28,86	2,55	Primo	Fotografie n. 50-51
12	Camera 4	16,81	2,55	Primo	Fotografia n. 52
<b>Totale</b>		<b>238,80</b>	<b>Superficie utile di pavimento dell'abitazione</b>		
<b>Totale</b>		<b>240,94</b>	<b>Superficie dell'abitazione compresa la superficie occupata dalle pareti divisorie interne non portanti</b>		
<b>Totale</b>		<b>265,03</b>	<b>Superficie dell'abitazione compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle pareti interne e perimetrali portanti</b>		
<b>Annessi rustici ai piano terra e primo</b>					
N.	Locale	Superficie mq.	Altezza ml.	Piano	Rif. a documentazione fotografica (allegato n. 28)
13	Stalla 1	72,48	3,00	Terra	Fotografie n. 53-54
14	Stalla 2	29,96	h.m.2,72	Terra	Fotografia n. 55
15	Locale accessorio alla stalla	8,71	2,95	Terra	Fotografia n. 56
16	Porcile	13,32	h.m.2,95	Primo	Fotografia n. 57
17	Granaio	89,90	h.m.2,80	Primo	Fotografie n. 58-59
<b>Totale</b>		<b>214,37</b>	<b>Superficie utile di pavimento degli annessi rustici</b>		
<b>Totale</b>		<b>215,48</b>	<b>Superficie degli annessi rustici compresa la superficie occupata dalle pareti divisorie interne non portanti</b>		
<b>Totale</b>		<b>237,03</b>	<b>Superficie degli annessi rustici compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle pareti interne e perimetrali portanti</b>		
17	Portico 1 (ad uso residenziale)	39,97	h.m.6,28	Terra	Fotografie n. 60-61
<b>Totale</b>		<b>39,97</b>	<b>Superficie utile di pavimento del portico 1</b>		
<b>Totale</b>		<b>43,97</b>	<b>Superficie del portico 1 compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle pareti perimetrali portanti e dai pilastri</b>		
	Portico 2 (ad uso annessi rustici)	23,34	h.m.2,95	Terra	Fotografia n. 62
<b>Totale</b>		<b>23,34</b>	<b>Superficie utile di pavimento dei portico 2</b>		



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Totale	25,67	<b>Superficie del portico 2 compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle pareti perimetrali portanti e dai pilastri</b>
Le altezze per quanto possibile sono state verificate in loco e riferite ai soffitti o controsoffitti, ove presenti.		

Le parti di fabbricato rurale in esame presentano le seguenti **RIFINITURE** complessivamente versanti in pessimo stato conservativo:

pavimenti

-locali: al piano terra i locali sono pavimentati con mattoni di cotto con qualche locale pavimentato con piastrelle di ceramica o con cemento, mentre al piano primo la pavimentazione è costituita dal tavolato ligneo del solaio. I portici e i locali a destinazione agricola al piano terra, fatta eccezione per il locale accessorio alla stalla che è pavimentato con piastrelle di ceramica, sono pavimentati in cemento.

La scala interna di comunicazione tra piano terra e primo è in legno;

rivestimenti

-locali: pareti con intonaco e tinteggiatura (ove ancora presente). Il locale accessorio alla stalla ha le pareti parzialmente rivestite in altezza con piastrelle di ceramica;

serramenti interni

- porte interne in legno (ove ancora presenti);

serramenti esterni

- i serramenti (ove ancora presenti) sono in legno e vetro normale con ante ad oscuro in legno. Alcune delle finestre di piccole dimensioni sono provviste di grata metallica. La porta del locale accessorio alla stalla ha la porta d'accesso in metallo;

area scoperta

- sistemata superficialmente con stesa di ghiaio con spazi prossimi ai lati sud, ovest e nord delle porzioni di fabbricato rurale in esame, pavimentati in cemento. La recinzione è presente sul lato sud e in parte sui lati ovest ed est. In adiacenza alla recinzione ovest è presente una striscia di terreno sistemata a verde.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

L'abitazione è dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

*impianto elettrico*

- cavi esterni con interruttori e prese contenute in scatole posizionate entro e fuori traccia;

*impianto di riscaldamento*

- la porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale è priva di impianto di riscaldamento. Nel locale pranzo al piano terra è presente una caminetto a legna;

*impianto idrosanitario*

- le porzioni di fabbricato rurale sono sprovviste di locali da bagno.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

I locali con originaria destinazione residenziale facenti parte delle porzioni di edificio rurale oggetto di valutazione estimativa, sono privi di impianto di riscaldamento.

I suddetti locali sono inabitati ormai da molto tempo e versano in cattivo e/o pessimo stato conservativo, presentando al loro interno delle problematiche di carattere strutturale (crollo parziale al piano primo dei controsoffitti e della relativa struttura lignea di sostegno con parti di solaio ligneo ammalorate), la cui esistenza porta a ritenere che non sussistano attualmente i requisiti per la loro abitabilità e/o agibilità.

Per i suddetti motivi lo scrivente C.T.U. fa presente che come indicato nell'Aggiornamento Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 657-2013/C, per la porzione di edificio rurale in oggetto **non si rende necessaria** la redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al comma 2, dell'art. 8. del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e s.m.i..

**OCCUPAZIONE**

All'atto del sopralluogo del 22.10.2014 le parti di fabbricato rurale che si presume siano state originariamente utilizzate all'uso residenziale sono risultate disabitate, essendo le stesse attualmente utilizzate come deposito



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

e/o ricovero attrezzi, mentre le parti a destinazione agricola sono attualmente utilizzate a stalla, porcile, fienile-granaio e locale accessorio alla stalla.

Si segnala l'esistenza dei contratti d'affitto del 09.01.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Comacchio (FE) e del 15.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Este (PD) - allegati n. 21 e 23 -.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della Legge 28.02.85, n. 47 e degli artt. n. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724 e n. 32 della Legge 24.11.2003, n. 326 e s.m.i., a seguito dell'accesso agli atti del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) e dall'esame della documentazione acquisita in tale sede, è emerso che trattasi di porzioni di edificio che fanno parte di un fabbricato rurale il cui nucleo originario risale ad epoca antecedente al 1830 - scheda di progetto n. 56 del repertorio normativo dei beni ambientali del Piano Comunale degli Interventi (allegato n. 37) -, le cui successive trasformazioni che hanno portato le porzioni di immobili in esame nella loro attuale consistenza e conformazione, come riferitomi dal funzionario del Settore Edilizia Privata del Comune, sarebbero avvenute prima della data del 01.09.1967 (entrata in vigore delle L.S. 06.08.1967, n. 765).

### **REGOLARITA' O MENO DELLE DISCREPANZE ACCERTATE**

Considerato quanto riferito al capitolo che precede, atteso che lo stato di fatto delle porzioni di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 2) oggetto di valutazione estimativa, risalgono ad epoca antecedente la data del 01.09.1967, le stesse sono pertanto da ritenere legittime nei confronti della normativa edilizio-urbanistica che ne garantisce la loro commerciabilità (L.S. 28.02.1985, n. 47 e s.m.i.).

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

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Legnaro (PD) in data



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

30.10.2014, prot. n. 11111 (allegato n. 34), risulta che l'area descritta nella richiesta formulata dallo scrivente C.T.U. in data 10.10.2014, prot. n. 11111 è classificata come segue dal vigente strumento urbanistico generale approvato (P.I.):

**MAPPALe 549-548-547-202-42-147: "Zona Territoriale Omogenea C1e – Sottozona C1e/16", ricadenti in "Area scoperta di pertinenza di edificio di valore storico, architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85) - Scheda n. 56";**

Regolamentata dagli articoli delle N.T.O e del Repertorio normativo adottato indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per i Mappali considerati.

Dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) adottato con Deliberazione del C.C. del 30.10.2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30.01.2012 e pubblicato sul BUR n. 6 del 18.01.2013:

#### **ATO 2**

- TAVOLA A1 - Fonte di vincolo: *Oleodotto*;
- TAVOLA A3 - Compatibilità Geologica "*idonea*";
- TAVOLA A4 - parte "*Area di Urbanizzazione Diffusa*" - parte "*Valori di tutela naturali - Ambiti di connessione naturalistica*" - "*Edificio con grado di protezione imposto dal PAT*"

Regolamentata dagli articoli delle N.T.A. del PAT. indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per i Mappali considerati.

Nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune viene precisato che il piano di assetto del territorio (PAT) risulta quale strumento urbanistico di tipo programmatico, non essendo confermativo della proprietà, individuando lo stesso delle linee preferenziali di sviluppo.

Nel medesimo certificato è stato inoltre precisato che sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.),



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I.), e del Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli imposti dal D.Lgs. n. 42/2004, i vincoli stradali imposti dai D.Lgs. n. 285/92 e n. 360/93 e s.m.i., nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. n. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. n. 3178/04.

### VINCOLIE SERVITU'

Dall'esame dello stato dei luoghi è emerso che l'accesso ai locali al piano primo denominati camera 3 e camera 4, avviene attraverso il vano scala che fa parte del lotto n. 5) di proprietà del Sig. [REDACTED], rilevando inoltre che il sottoscala al piano terra e una porzione di camera 3 al piano primo ricadono sul sedime del lotto n. 5).

Considerato inoltre che lo stato dei luoghi manifesta la promiscuità d'accesso all'area pertinente al lotto in argomento con i lotti 1), 3), 5) e 6), resteranno pertanto a carico dell'assegnatario del lotto gli eventuali oneri per i costi di gestione e manutenzione dell'accesso da suddividere fra tutti gli utilizzatori.

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale non sono emersi elementi di contrasto con i dati relativi all'identificazione del bene immobile interessato dalla presente procedura - lotto 2) -, rilevabili dalla consultazione dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita depositati in Cancelleria, rispetto all'identificazione catastale degli stessi che è stata verificata mediante accesso telematico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Padova.

### ADEMPIMENTI CATASTALI

Trattandosi di porzioni di fabbricato rurale censite al catasto terreni (N.C.T.) e non al catasto urbano (N.C.E.U.), in applicazione di quanto previsto dalla



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

vigente normativa in materia di censimento catastale, si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di Padova della denuncia di nuova costruzione urbana delle porzioni di edificio in argomento. In applicazione delle vigenti disposizioni in materia, tale adempimento si rende necessario indipendentemente dal fatto che la proprietà degli immobili appartenga ad un imprenditore agricolo a titolo principale. Per quanto sopra si provvederà alla quantificazione dei costi necessari per tale adempimento che resteranno in capo all'assegnatario del lotto e che verranno di conseguenza decurtati dal valore di mercato stimato per lo stesso.

#### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Non si rende necessario procedere all'effettuazione di adempimenti amministrativi riguardanti l'eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistica dello stato di fatto, in quanto, come già riferito, trattasi di stato di fatto risalente ad epoca antecedente la data del 01.09.1967.

#### **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO N. 2)**

Tenuto conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza delle porzioni di fabbricato rurale che compongono il lotto, della loro ubicazione e destinazione urbanistica, del proprio stato conservativo e della relativa vetustà, delle rifiniture, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta.

#### **La superficie commerciale**

Per il calcolo delle superfici commerciali delle porzioni di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 2), vale quanto già esposto con riferimento alla valutazione estimativa del bene immobile costituente il lotto n. 1) in merito all'applicazione della norma UNI 10750.

A seguito del mancato reperimento di documentazione progettuale presso il Comune e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Padova, tali superfici sono state dedotte dall'elaborato grafico dimostrativo dello stato di fatto predisposto dallo scrivente C.T.U. sulla base delle misurazioni che, per quanto possibile, si sono potute effettuare in loco (allegato n. 31).

**A) Calcolo della superficie commerciale ad uso residenziale:**

Superficie della porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ai piani terra e primo:

Totale  $\text{mq. } 265,03 \times 1,00 = \text{mq. } 265,03;$

Superficie del portico al piano terra:

Totale  $\text{mq. } 43,97 \times 0,35 = \text{mq. } 15,39.$

Sommano **mq. 280,42.**

**B) Calcolo della superficie commerciale ad uso annessi rustici:**

Superficie della porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici ai piani terra e primo:

Totale  $\text{mq. } 237,03 \times 1,00 = \text{mq. } 237,03;$

Superficie del portico al piano terra:

Totale  $\text{mq. } 25,67 \times 0,35 = \text{mq. } 8,98.$

Sommano **mq. 246,01.**

**A) Stima della porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale:**

**Valutazione unitaria Euro/mq. 550,00** (compresa l'incidenza dell'area coperta e scoperta e di tutte le dotazioni).

Tale valutazione è stata operata assumendo il valore minimo ricorrente per la compravendita di immobili residenziali siti nel Comune di Legnaro (PD) per l'unica Fascia/Zona disponibile nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO - Euro 1.100,00) - allegato n. 35 -. Dalle comparazioni effettuate è emerso che, analogamente al fabbricato residenziale costituente il lotto n. 1),



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

la porzione di fabbricato rurale con originaria destinazione residenziale ricade in zona territoriale omogenea che il vigente Piano Com.le degli Interventi (P.I.) classifica come C1e. Inoltre tale porzione di edificio fa parte del fabbricato di valore storico, architettonico ed ambientale (ex art. 10 della L.R. 24/85) appositamente individuato dalla scheda progettuale n. 56 del P.I. e normato dall'art. 10 delle Norme Tecniche Operative del medesimo strumento urbanistico generale, trattandosi di un edificio di pregio architettonico per il quale è ammesso il recupero a destinazione residenziale con il mantenimento delle attuali altezze interne, nonché l'incremento del numero delle unità.

Per quanto sopra si ritiene che le suddette quotazioni determinate dall'OMI possono essere prese in considerate anche per la porzione di fabbricato rurale con destinazione residenziale oggetto di valutazione estimativa, dovendosi tuttavia apportare una decurtazione percentuale delle stesse, in funzione dell'effettivo stato conservativo e della vetusta della porzione di edificio considerata che la rendono attualmente priva dei requisiti di abitabilità-agibilità, i quali potranno essere ripristinati solamente a seguito dell'esecuzione di un esteso ed adeguato intervento di recupero statico-strutturale ed architettonico dell'intero fabbricato del quale la stessa fa parte. Per tali motivi lo scriventi C.T.U. ha ritenuto corretto assumere la valutazione unitaria minima determinate dall'OMI per la tipologia di immobili considerati (Euro 1.100,00) che, come già ricordato, coincide con quella minima determinata sempre dall'OMI per le Abitazioni di tipo civile A/2 (stesso periodo e stato conservativo), apportando alla stessa una decurtazione del 50% in funzione della vetusta e dello stato conservativo della porzione di immobile e dei costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi di recupero che si rendono necessari per renderla abitabile-agibile.

(Euro/mq. 1.100,00 x 0,50 = Euro 550,00/mq.).

**Valutazione complessiva della porzione di fabbricato ad uso residenziale**

mq. 280,42 x Euro/mq. 550,00 = **Euro 154.231,00.**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**B) Stima della porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici:**

**Valutazione unitaria** Euro/mq. **440,00** (compresa l'incidenza dell'area coperta e scoperta e di tutte le dotazioni).

Per quanto riguarda la classificazione del P.I. prevista sia per la porzione di fabbricato rurale in esame che per l'area di relativa pertinenza, vale quanto riferito in ordine alla precedente valutazione estimativa riguardante la porzione di fabbricato rurale a destinazione residenziale - "*A) Stima della porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale:*" -.

Per la determinazione della valutazione unitaria della superficie commerciale relativa alla porzione di immobile in argomento, anche in questo caso, la stessa è stata rapportata alla quotazione unitaria minima dell'OMI per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO – Euro 1.100,00), coincidente con quella degli edifici di categoria A/2 (civile abitazione) e ciò anche in funzione della possibile trasformazione d'uso da annessi rustici a residenziale ammessa dall'art. n. 10 delle Norme Tecniche operative del vigente P.I. Com.le per la porzione di fabbricato rurale considerata (allegato n. 31).

La decurtazione percentuale che lo scrivente C.T.U. ha ritenuto congruo applicare alla suddetta quotazione minima, è stata rapportata oltre che all'effettivo stato conservativo e alla vetustà dell'immobile e agli interventi necessari per renderlo abitabile-agibile (50%), anche in funzione dell'originaria ed attuale destinazione d'uso della porzione oggetto di valutazione - annessi rustici -, apportando di conseguenza un'ulteriore decurtazione percentuale del 10% (totale 60%).

(Euro/mq. 1.100,00 x 0,40 = Euro 440,00/mq).

**Valutazione complessiva della porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici**

mq. 246,01 x Euro/mq. 440,00 = **Euro 108.244,40.**



### Potenzialità edificatoria residua

Considerato che trattasi di porzioni di edificio facenti parte del fabbricato rurale classificato di valore storico, architettonico ed ambientale (ex art. 10 della L.R. 24/85) appositamente individuato dalla scheda progettuale n. 56 del P.I. e normato dall'art. 10 delle Norme Tecniche Operative del medesimo strumento urbanistico generale, per il quale, in virtù di detta classificazione, non è prevista alcuna possibilità di ampliamento, nella valutazione estimativa del lotto n. 2) in argomento, non è stata considerata alcuna potenzialità edificatoria pregressa.

Anche per quanto riguarda le disposizioni di cui alla L.R. 08.07.2009, n. 14 e s.m.i. (Piano Casa Regionale) inerenti l'ampliamento eventualmente spettante per le stesse porzioni di fabbricato, non è stata considerata alcuna possibilità edificatoria residua, in quanto trattasi di disposizioni regionali di carattere temporaneo e straordinario.

Con riferimento all'eventuale volumetria edificabile residua per l'area classificata come C1.e dal vigente Piano Comunale degli Interventi (P.I.), dopo aver assunto informazioni da parte del funzionario del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD), Ing. Stefania Galiazzo, si fa presente che l'art. 3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale nel definire la superficie fondiaria (Sf), stabilisce che la stessa *“E' la superficie reale del lotto edificabile, derivante dal rilievo topografico (prevalendo questo sui dati catastali in caso di discordanze), al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. All'entrata in vigore del P.R.G./P.I. ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G./P.I., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigua a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici*



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

riportati nelle norme. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.” Da ciò ne consegue che, data la consistenza volumetrica sia dell’intero edificio rurale di cui alla Scheda n. 56 del P.I. (ex P.R.G.) che degli altri edifici ricadenti in zona C1.e di proprietà e/o di originaria proprietà del Sig. [REDACTED] in applicazione dell’indice di edificabilità fondiaria di zona non dovrebbe sussistere edificabilità residua per l’area.

**C) Stima dei costi per la regolarizzazione catastale delle porzioni di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 2) che resteranno in capo all’assegnatario dei beni immobili:**

Ai fini del regolarizzazione catastale mediante accatastamento delle porzioni di fabbricato rurale si rendono necessari i seguenti adempimenti:

<b>Stima dei costi per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento delle porzioni di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 2)</b>				
<b>N. Voce</b>	<b>Descrizione voce</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Importo</b>
1	Predisposizione e presentazione all’Agenzia del Territorio di Padova della denuncia di nuova costruzione urbana relativa alle due porzioni di fabbricato rurale ad uso residenziale ed agricolo costituenti il lotto n. 2	A corpo	1	1.300,00 circa
2	Versamento tributi catastali per n. 2 unità immobiliari	A corpo	1	100,00 circa (*)
<b>TOTALE A CORPO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE MEDIANTE ACCATASTAMENTO DELLE PORZIONI DI FABBRICATO RURALE COSTITUENTI IL LOTTO N. 2)</b>				<b>1.400,00</b>
<b>IVA ALIQUOTA DEL 22% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>297,44</b>
<b>CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>52,00</b>
<b>TOTALE A CORPO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE MEDIANTE ACCATASTAMENTO DELLE PORZIONI DI FABBRICATO RURALE COSTITUENTI IL LOTTO N. 2), COMPRESO IVA ALIQUOTA DEL 22% E CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4%</b>				<b>1.749,44</b>
(*) Importi non soggetti ad IVA e a contributo previdenziale				

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 2 (porzioni di fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici ai piani terra e primo compresa l’incidenza dell’area pertinente) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento):**

A) Valore di mercato della porzione di fabbricato rurale ad uso



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

residenziale: **Euro 154.231,00**

**(sommano);**

**B) Valore di mercato della porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici:**

**Euro 108.244,40 (sommano).**

**C) Costi per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento delle porzioni di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 2) che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili.**

**Euro 1.749,44 (a dedurre).**

**TOTALE Euro 260.725,96.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti d'affitto**

L'esistenza del contratto d'affitto del 15.03.2013 (allegato n. 23), come già riferito al precedente punto n. 5 della presente relazione peritale, comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 17) che è stata stimata nella percentuale del 8,14% (Euro 260.725,96 x 0,0814 = Euro 21.223,09), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione dal valore stimato per il lotto n. 2).

**TOTALE NETTO**

**Euro 260.725,96 – Euro 21.223,09 = Euro 239.502,87.**

**TOTALE valore di mercato Euro 239.502,97.**

**(arrotondabili ad Euro 239.500,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 2).**

**6.3) LOTTO N. 3**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED] il 25.03.1949, codice fiscale

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe;

**QUALITA':**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

- Appezamento di terreno di mq. 55.350 (ha 5 are 53 ca 50);

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Particelle di terreno distinte nel:

Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD)									
(immobili intestati al Sig. ██████████)									
N.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq.	Deduz.	Reddito		Ditta intestata
							Dominicale	Agrario	
1	14	200	Vigneto	1	705 ha / are 07 ca 05	A2;A22	Euro5,97 L.11.569	Euro4,37 L.8.460	I-██████████ nata a ██████████ il 25/03/1949 C.F. ██████████ Proprietà per 1/1. (allegato n. 6)
2	14	690	Seminativo	2	28.036 ha 2 arc 80 ca 36	A2;A22	Euro230,40	Euro114,79	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 7)
3	14	122	Seminativo	2	14.957 ha 1 arc 49 ca 57	A2;A22	Euro122,90 L.238.003	Euro77,25 L.149.570	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 10)
4	14	123	Seminativo	4	3.683 ha / arc 36 ca 83	A2;A22	Euro18,91 L.36.618	Euro15,22 L.29.464	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 11)
5	14	124	Seminativo	3	6.962 ha / arc 69 ca 62	A2;A22	Euro46,48 L.90.001	Euro32,36 L.62.658	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 12)
6	14	545	Seminativo	2	500 ha / are 05 ca 00	A2;A22	Euro4,11	Euro2,58	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 14)
7	14	552	Seminativo	2	507 ha / arc 05 ca 07	A2;A22	Euro4,17	Euro2,62	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 15)

- si vedano i Mappali evidenziati nell'estratto di mappa catastale - Vax - del N.C.T. con la numerazione **cerchiata** (allegato n. 30).

Fanno parte del lotto ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni esistenti.

**CONFINI:**

- **dell'appezzamento di terreno** (in senso orario secondo il catasto fabbricati):

Nord: con Mappali n. 670, 742, 34, 757, 758, 665, 664 e 31 del Foglio n. 14 (altra proprietà); Est: con Mappali n. 723, 595, 46, 592 e 559 del Foglio n. 14 (altra proprietà); Sud: con Mappali n. 591, 595, 46, 737, 472, 592, 559, 560, 691 e 630 del Foglio n. 14 (altra proprietà), 42 e 202 del Foglio n. 14 (proprietà del Sig. ██████████ 547 del Foglio n. 14 (proprietà del Sig. ██████████) e con Via Ardonghe; Ovest: con Mappali n. 683, 684, 682, 681, 691, 607 e 35 del Foglio n. 14 (altra proprietà).



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Si segnala che l'appezzamento di terreno è quasi interamente attraversato in direzione nord-sud e parzialmente est-ovest dalla particella censita nel N.C.T. del Comune di Legnaro (PD) al Foglio n. 14 Mappale n. 203 intestata al Sig. [REDACTED] (allegato n. 39), la quale non è interessata dalla procedura esecutiva in oggetto. Tale particella presenta l'errata intestazione all'Agenzia del territorio di Padova.

Nella visura storica riportante l'errore è indicato il Comune di Vicenza come luogo di nascita dell'intestatario anziché quello di Correzzola (PD) - allegato n. 38 -.

### **BREVE DESCRIZIONE GENERALE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO E DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie allegate alla presente relazione (allegato n. 28).

Trattasi di un appezzamento di terreno al quale si accede da Via Ardoneghe sia attraverso le aree di pertinenza delle porzioni di fabbricato rurale che compongono il lotto n. 2) di proprietà del Sig. [REDACTED] (N.C.T. Mappali n. 42 e 202 del Foglio 14) che attraverso l'area pertinente ad altra porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione e al corpo separato ad uso abitazione ed annessi rustici - lotti n. 5) e n. 6) intestati al Sig. [REDACTED] (N.C.T. Mappale n. 547 del Foglio n. 14) -. L'accesso all'appezzamento di terreno avviene anche attraverso la striscia di terreno adibita ad accesso carrabile e pedonale comune censita nel N.C.T. al Foglio 14 Mappali n. 548 e 549 costituenti il lotto n. 4) che risulta intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di 500/1000 (1/2) di piena proprietà.

In merito all'ubicazione degli immobili rispetto al centro cittadino del Comune di Legnaro (PD) e alla loro raggiungibilità, si rimanda a quanto già esposto sul punto per quanto riguarda la descrizione del bene immobile costituente il lotto n. 1).

L'accesso all'appezzamento di terreno è delimitato da cancello motorizzato a



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

due ante a struttura in ferro zincato e rete metallica plastificata, lateralmente sostenuto da pilastri in ferro zincato posti in opera in prossimità del confine tra le particelle censite nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappali n. 549 e 547 e da cancello ad un'unica anta priva di motorizzazione, di analoga tipologia di quello precedentemente descritto, posizionato a ridosso della facciata est della porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione, per scorrere sino a raggiungere la facciata nord del corpo separato ad uso abitazione ed annessi rustici (fotografia n. 69 e 70). La porzione di edificio rurale e il corpo separato insistono entrambi sulla particella censita nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappale n. 547 - lotti n. 5) e n. 6) intestati al Sig. [REDACTED] -.

Il terreno posto in adiacenza al lato nord del fabbricato rurale eretto sulle particelle censite nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappali n. 42, 202 e 547 si presenta adibito a deposito delle balle di paglia e/o fieno e del legname, nonché alla manovra dei mezzi agricoli.

Trattasi di terreno di medio impasto a giacitura completamente pianeggiante che all'atto del sopralluogo del 22.10.2014 si presentava arato.

### OCCUPAZIONE

Come desumibile dalla consultazione della documentazione fotografica dell'area coltivata a seminativo - lotto n. 3 - (allegato n. 28), all'atto del sopralluogo del 22.10.2014 la stessa si presentava arata. In tale sede il Sig. [REDACTED] mi riferiva che l'appezzamento di terreno sarebbe coltivato dal figlio Sig. [REDACTED].

Si segnala l'esistenza dei contratti d'affitto del 09.01.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Comacchio (FE) in data 28.01.2013, del 04.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013 e del 15.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013 (allegati n. 21, 22 e 23).

### REGOLARITA' EDILIZIA

Sul terreno in esame non sono state osservate opere edilizie soggette a



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

verifica di legittimità edilizio-urbanistica ai sensi della Legge 28.02.85, n. 47 e degli artt. n. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724 e n. 32 della Legge 24.11.2003, n. 326 e s.m.i..

Durante l'accesso agli atti effettuato c/o il Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD), il funzionario incaricato mi ha riferito che alcuni manufatti posti in opera in adiacenza alla parte nord del fabbricato rurale, i quali sono stati oggetto di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico, sarebbero stati precedentemente rimossi in maniera tale da non costituire opere comportanti abuso edilizio perseguibile e sanzionabile ai sensi di Legge.

#### **REGOLARITA' O MENO DELLE DISCREPANZE ACCERTATE**

Sull'appezzamento di terreno non sono state osservate opere edilizie per le quali si renda necessario procedere alla loro regolarizzazione edilizio-urbanistica. Tale circostanza mi è stata confermata da parte del funzionario del settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) al quale, dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, sono state richieste informazioni in tal senso.

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

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Legnaro (PD) in data 30.10.2014, prot. n. 11111 (allegato n. 34), risulta che l'area descritta nella richiesta formulata dallo scrivente C.T.U. in data 10.10.2014, prot. n. 11111 è classificata come segue dal vigente strumento urbanistico generale approvato (P.I.):

**MAPPALE 200 - 545 - 690: parte "Zona Territoriale Omogenea C1e - Sottozona C1e/16", parte "Zona Agricola E - sottozona E3" - parzialmente ricadenti in "Area scoperta di pertinenza di edificio di valore storico, architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85) - Scheda n. 56";**

**MAPPALE 124-123-552: "Zona Agricola E - sottozona E3";**

**MAPPALE 122 "Zona Agricola E - sottozona E3" - parte "Vincolo di**



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

***oleodotto interrato VE-MN***;

Regolamentata dagli articoli delle N.T.O e del Repertorio normativo adottato indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per i Mappali considerati.

Dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) adottato con Deliberazione del C.C. del 30.10.2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30.01.2012 e pubblicato sul BUR n. 6 del 18.01.2013:

**ATO 2**

- TAVOLA A1 - Fonte di vincolo: *Oleodotto*;
- TAVOLA A3 - Compatibilità Geologica "*idonea*";
- TAVOLA A4 - parte "*Area di Urbanizzazione Diffusa*" - parte "*Valori di tutela naturali - Ambiti di connessione naturalistica*" - "*Edificio con grado di protezione imposto dal PAT*"

Regolamentata dagli articoli delle N.T.A. del PAT. indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per i Mappali considerati.

Nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune viene precisato che il piano di assetto del territorio (PAT) risulta quale strumento urbanistico di tipo programmatico, non essendo confermativo della proprietà, individuando lo stesso delle linee preferenziali di sviluppo.

Nel medesimo certificato è stato inoltre precisato che sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I.), e del Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli imposti dal D.Lgs. n. 42/2004, i vincoli stradali imposti dai D.Lgs. n. 285/92 e n. 360/93 e s.m.i., nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. n. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. n. 3178/04.

Per la parte di terreno ricadente in zona C1.e del P.I. all'interno del perimetro dell'area scoperta di pertinenza di edificio di valore storico,



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85), si richiama quanto già riferito per la valutazione estimativa del lotto n. 2) in merito a quanto previsto dall'art. 3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale per ciò che riguarda la superficie fondiaria (Sf).

#### **VINCOLI E SERVITU'**

Considerato che lo stato dei luoghi manifesta la promiscuità d'accesso al terreno in argomento con i lotti 1), 2), 4), 5) e 6), resteranno pertanto a carico dell'assegnatario del lotto gli eventuali oneri per i costi di gestione e manutenzione degli accessi da suddividere fra tutti gli utilizzatori.

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale non sono emersi elementi di contrasto con i dati relativi all'identificazione dell'appezzamento di terreno interessato dalla presente procedura - lotto 3) -, rilevabili dalla consultazione dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita depositati in Cancelleria, rispetto all'identificazione catastale dello stesso che è stata verificata mediante accesso telematico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Padova.

#### **ADEMPIMENTI CATASTALI**

Trattandosi di appezzamento di terreno privo di fabbricati non si rende necessario procedere ad alcun adempimento catastale.

#### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Non si rende necessario procedere all'effettuazione di adempimenti amministrativi riguardanti l'eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistica dello stato di fatto, in quanto, come già riferito, non è stata osservata la presenza di opere edilizie eventualmente soggette a sanatoria. Tale circostanza mi è stata confermata anche da parte del funzionario del



**ENRICO FRISON**  
 ARCHITETTO  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) al quale sono stati richiesti chiarimenti in tal senso.

**STIMA DEL VALORE DEL LOTTO N. 3)**

**Valutazione di mercato dell'appezzamento di terreno con qualità colturale a vigneto (N.C.T. Foglio n. 14 Mappale n. 200) e seminativo (N.C.T. Foglio n. 14 Mappali n. 690, 122, 123, 124, 545 e 552).**

**Valutazione unitaria**

Trattandosi di terreno con qualità colturale censita nel catasto terreni a vigneto (mq. 705,00 nominali) e a seminativo (mq. 54.645,00 nominali), si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo congrua l'applicazione dei valori agricoli medi (VAM) determinati per l'anno 2015 dall'apposita Commissione Provinciale per la regione agraria n. 4 (Pianura di Padova) per le qualità colturali a vigneto e a seminativo (allegato n. 40).

**Valori agricoli medi (VAM)**

- N.C.T. Foglio n. 14 Mappale n. 200 (qualità colturale Vigneto) = mq. 705,00  
 Euro/ha 60.500,00 = Euro 6,05/mq.;

- N.C.T. Foglio n. 14 Mappali n. 690, 122, 123, 124, 545 e 552 (qualità colturale Seminativo) = mq. 54.645,00  
 Euro/ha 58.000,00 = Euro/mq. 5,80 mq..

**Valore totale di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo costituente il lotto n. 3)**

- terreno con qualità colturale a vigneto  
 mq. 705,00 x Euro/mq. 6,05 = **Euro 4.265,25 (sommano);**

- terreno con qualità colturale a seminativo  
 mq. 54.645,00 x Euro/mq. 5,80 = **Euro 316.941,00 (sommano).**

**TOTALE Euro 321.206,25.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti di affitto**

L'esistenza dei contratti d'affitto del 04.03.2013 e del 15.03.2013 (allegati



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

n. 22 e 23), come già riferito al precedente punto n. 5 della presente relazione peritale, comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua dei contratti (anni 17) che è stata stimata nella percentuale del 8,14% (Euro 321.206,25 x 0,0814 = Euro 26.146,19), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione dal valore stimato per il lotto n. 3).

**TOTALE NETTO**

Euro 321.206,25 – Euro 26.146,19 = Euro 295.060,06

**TOTALE valore di mercato Euro 295.060,06.**

**(arrotondabili ad Euro 295.100,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 3).**

**6.4) LOTTO N. 4**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 500/1000**

**(1/2):**

**DITTA INTESTATA:**

- [redacted] codice fiscale

[redacted] proprietà per 500/1000;

- [redacted] codice fiscale

[redacted] proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni  
 con [redacted]

- [redacted] codice fiscale

[redacted] proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni  
 con [redacted]

- [redacted] codice fiscale

[redacted] proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni  
 con [redacted]

- [redacted] codice fiscale

[redacted] proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con  
 [redacted]



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe;

**QUALITA':**

- Striscia di terreno adibita ad accesso carrabile e pedonale comune di mq.  
 215 (ha 0 are 2 ca 15);

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Particelle di terreno distinte nel:

Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD) (immobili cointestati al Sig. ██████████)									
N.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq.	Deduz.	Reddito		Ditta intestata
							Dominicale	Agrario	
1	14	548	Area Rurale	/	190 ha / arc 01 ca 90	/	/	/	1- ██████████ nato a ██████████ il 25/03/1940 C.F. ██████████ Proprietà per 500/1000; 2- ██████████ nato in ██████████ il 03/05/1977 C.F. ██████████ Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ██████████ 3- ██████████ nata a ██████████ il 16/03/1984 C.F. ██████████ Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ██████████ 4- ██████████ nato a ██████████ il 06/05/1959 C.F. ██████████ Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ██████████ 5- ██████████ nata a ██████████ il 23/09/1962 C.F. ██████████ Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ██████████ (allegato n. 8)
2	14	549	Area Rurale	/	25 ha / are 00 ca 25	/	/	/	stessa ditta dell'immobile n. 1 (allegato n. 9)
Trattasi di una striscia di terreno adibita a strada privata di accesso carrabile e pedonale comune.									

- si vedano i Mappali evidenziati nell'estratto di mappa catastale -Vax - del  
 N.C.T. con la numerazione **cerchiata** (allegato n. 30).

Fanno parte del lotto ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

e passive, diritti, azioni e ragioni esistenti.

### **CONFINI:**

#### **- della striscia di terreno adibita ad accesso pedonale e carrabile comune**

(in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord: con Mappale n. 547 del Foglio n. 14 (proprietà del Sig. [REDACTED]);  
[REDACTED], Est: con Mappali n. 535, 534, 561 e 559 del Foglio n. 14 (altra proprietà); Sud: con Via Ardoneghe; Ovest: con Mappale n. 547 del Foglio n. 14 (proprietà del Sig. [REDACTED])

### **BREVE DESCRIZIONE GENERALE DELLA STRISCIA DI TERRENO E DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie allegate alla presente relazione (allegato n. 28).

Trattasi di una striscia di terreno adibito ad accesso pedonale e carrabile, formata dalle particelle contigue censite nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappali n. 548 e 549, superficialmente sistemata con stesa di ghiaino e con il posizionamento di un pozzetto con caditoia per la captazione e lo smaltimento delle acque meteoriche. La stessa è fisicamente delimita sui lati nord, est ed ovest da recinzioni mentre a sud si collega direttamente con la comunale Via Ardoneghe.

Sul lato nord è posizionato il cancello a due ante motorizzate che consente l'accesso al Mappale n. 547 del Foglio n. 14 - lotti n. 5) e n. 6) e anche all'appezzamento di terreno - lotto n. 3) -, mentre sul lato est sono presenti i cancelli carrabili e pedonali che consentono l'accesso alle abitazioni di altra proprietà che prospettano sulla suddetta striscia di terreno.

In merito all'ubicazione della striscia di terreno oggetto di stima rispetto al centro cittadino del Comune di Legnaro (PD) e alla loro raggiungibilità, si rimanda a quanto già esposto sul punto per quanto riguarda la descrizione del bene immobile costituente il lotto n. 1).

### **OCCUPAZIONE**



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

All'atto del sopralluogo del 22.10.2014 la striscia di terreno in argomento si presentava adibita ad accesso carrabile e pedonale comune alle proprietà che hanno gli accessi che si immettono sulla stessa.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Trattandosi di una striscia di terreno adibita ad accesso pedonale e carrabile comune non sono state osservate opere edilizie soggette a verifica di legittimità edilizio-urbanistica ai sensi della Legge 28.02.85, n. 47 e degli artt. n. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724 e n. 32 della Legge 24.11.2003, n. 326 e s.m.i..

Durante l'accesso agli atti amministrativi effettuato c/o il Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD), il funzionario incaricato mi ha riferito che le recinzioni che delimitano a nord, est ed ovest la striscia di terreno adibita a stradina d'accesso comune, sarebbero state autorizzate contestualmente alla realizzazione dei fabbricati che vi prospettano.

### **REGOLARITA' O MENO DELLE DISCREPANZE ACCERTATE**

Sulla striscia di terreno in argomento non sono state osservate opere edilizie per le quali si renda necessario procedere alla loro regolarizzazione edilizio-urbanistica. Tale circostanza mi è stata confermata da parte del funzionario del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) al momento dell'accesso agli atti amministrativi dell'Ente.

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

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Legnaro (PD) in data 30.10.2014, prot. n. 11111 (allegato n. 34), risulta che l'area descritta nella richiesta formulata dallo scrivente C.T.U. in data 10.10.2014, prot. n. 11111 è classificata come segue dal vigente strumento urbanistico generale approvato (P.I.):

**MAPPALE 549-548-547-202-42-147: "Zona Territoriale Omogenea C1e – Sottozona C1e/16", ricadenti in "Area scoperta di pertinenza di**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

*edificio di valore storico, architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85) - Scheda n. 56”;*

Regolamentata dagli articoli delle N.T.O e del Repertorio normativo adottato indicati nell’ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per i Mappali considerati.

Dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) adottato con Deliberazione del C.C. del 30.10.2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30.01.2012 e pubblicato sul BUR n. 6 del 18.01.2013:

### ATO 2

- TAVOLA A1 - Fonte di vincolo: *Oleodotto*;
- TAVOLA A3 - Compatibilità Geologica “*idonea*”;
- TAVOLA A4 - parte “*Area di Urbanizzazione Diffusa*” - parte “*Valori di tutela naturali - Ambiti di connessione naturalistica*” - “*Edificio con grado di protezione imposto dal PAT*”

Regolamentata dagli articoli delle N.T.A. del PAT. indicati nell’ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per i Mappali considerati.

Nell’ambito del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune viene precisato che il piano di assetto del territorio (PAT) risulta quale strumento urbanistico di tipo programmatico, non essendo confermativo della proprietà, individuando lo stesso delle linee preferenziali di sviluppo.

Nel medesimo certificato è stato inoltre precisato che sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I.), e del Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli imposti dal D.Lgs. n. 42/2004, i vincoli stradali imposti dai D.Lgs. n. 285/92 e n. 360/93 e s.m.i., nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all’art. n. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. n. 3178/04.

### VINCOLI E SERVITU’



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Dall'esame della documentazione acquisita e dello stato dei luoghi non sono emersi elementi che portino a ritenere che sussistano delle formalità, dei vincoli o degli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che restano a carico dell'acquirente, fatta eccezione per quelli derivanti dall'eventuale esecuzione di interventi manutentivi che si dovessero rendere necessari nell'ambito del sedime adibito a percorso carrabile e pedonale, nonché quelli connessi al pagamento delle imposte sulla proprietà in ragione della quota indivisa posseduta.

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale non sono emersi elementi di contrasto con i dati relativi all'identificazione dei beni immobili interessati dalla presente procedura - lotto 4) -, rilevabili dalla consultazione dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita depositati in Cancelleria, rispetto all'identificazione catastale degli stessi che è stata verificata mediante accesso telematico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Padova.

**ADEMPIMENTI CATASTALI**

Trattandosi di striscia di terreno adibita ad accesso pedonale e carrabile comune, catastalmente identificata al N.C.T. come area rurale, delimitata da recinzioni sui lati nord, est ed ovest e dalla sede viaria di Via Ardonghe sul lato sud, non si rende necessario procedere ad alcun adempimento catastale.

**ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Non si rende necessario procedere all'effettuazione di adempimenti amministrativi riguardanti l'eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistica dello stato di fatto, in quanto, come già riferito, non è stata osservata la presenza di opere edilizie eventualmente soggette a sanatoria.



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Tale circostanza mi è stata confermata anche da parte del funzionario del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) al momento dell'accesso agli atti amministrativi dell'Ente.

**STIMA DEL VALORE DEL LOTTO N. 4)**

**Valutazione del più probabile valore di mercato della striscia di terreno adibita ad accesso pedonale e carrabile comune (N.C.T. Foglio n. 14 Mappali n. 548 e 549) intestata all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 500/1000 (1/2) di piena proprietà.**

**Valutazione unitaria**

Trattasi di terreno adibito ad accesso pedonale e carrabile comune a servizio delle abitazioni e delle proprietà che hanno i relativi accessi che vi prospettano, la cui proprietà pro quota indivisa appartiene ai cinque soggetti precedentemente indicati. Da ciò ne deriva che il terreno in oggetto, indipendentemente dalla sua destinazione urbanistica, di fatto risulta privo di potenzialità edificatoria, evidenziando inoltre che lo stesso è classificato come area scoperta di pertinenza dell'edificio di valore storico, architettonico e ambientale individuato dalla scheda n. 56 del P.I. che in applicazione di quanto previsto dall'art. n. 10 delle relative Norme Tecniche Operative, non può essere interessato da ampliamento.

Per quanto sopra lo scrivente C.T.U. ritiene corretto procedere a valutare il terreno in argomento considerandolo come un'area cortilizia priva di possibilità edificatoria adibita ad accesso o spazio di manovra comune.

Da un'indagine di mercato effettuata nell'ambito della zona di riferimento, è emerso che per aree che presentano caratteristiche, utilizzazione, sistemazione e ubicazione paragonabili a quella oggetto di valutazione estimativa, può essere ritenuta congrua una valutazione unitaria media di Euro 35,00/mq.

**Valore di mercato della striscia di terreno adibita ad accesso pedonale e carrabile comune**

mq. 215,00 x Euro/mq. 35,00 = **Euro 7.525,00.**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**TOTALE valore di mercato della quota di piena proprietà appartenente all'esecutato Sig. [REDACTED] (500/1000 - 1/2 -) costituente il lotto n. 4).**

Euro 7.525,00 / 2 = **Euro 3.762,50.**

**(arrotondabili ad Euro 3.800,00)**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 4)**

**(Giudizio sulla divisibilità del lotto)**

Per quanto riguarda il valore stimato per la quota di piena proprietà appartenente all'esecutato Sig. [REDACTED] sul lotto in argomento, lo scrivente C.T.U., dopo aver esaminato lo stato dei luoghi e considerato l'effettiva destinazione del lotto (strada privata di accesso pedonale e carrabile comune), ritiene che lo stesso non presenti le caratteristiche per poter essere frazionato ai fini dell'eventuale stralcio della quota di piena proprietà appartenente all'esecutato.

**6.5) LOTTO N. 5**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED] il 01.08.1979, codice fiscale [REDACTED];

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe, 59;

**QUALITA':**

- Porzione est di fabbricato rurale ad uso abitazione ai piani terra e primo posta in aderenza a quella centrale intestata al Sig. [REDACTED] - (N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 202 - lotto n. 2) -.

La porzione di fabbricato rurale in argomento insiste sull'area coperta e scoperta comune (N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 547) al fabbricato ad uso



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

abitazione ed annessi rustici (corpo separato) costituente il lotto n. 6) intestato al Sig. [REDACTED]

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione distinta nel:

Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD)									
(immobile intestato al Sig. [REDACTED])									
N.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq.	Deduz.	Reddito		Ditta intestata
							Dominicale	Agrario	
1	14	547	Fabbricato Rurale	/	755 ha / arc 07 ca 55	/	/	/	1- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 01/08/1979 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1. (allegato n. 17)
Trattasi dell'area coperta e scoperta nell'ambito della quale insistono la porzione di fabbricato rurale ad originaria destinazione residenziale costituente il lotto n. 5) oggetto della valutazione estimativa in argomento e il fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici (corpo separato) costituente il lotto n. 6), anch'esso intestato al Sig. [REDACTED]									

- si veda il Mappale evidenziato nell'estratto di mappa catastale - Vax - del N.C.T. con la numerazione **cerchiata** (allegato n. 30).

Fanno parte del lotto ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni esistenti, fra cui l'area coperta e scoperta comune identificata al N.C.T. con il Mappale n. 547 del Foglio n. 14 stesso Comune - visura storica per immobile (allegato n. 17) -.

**CONFINI:**

**- della porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione (Mappale n. 547)**

(in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord, Est e Sud: con scoperto pertinente alla porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione e al fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici - corpo separato - (stessa ditta); Ovest: con porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione - Mappale n. 202 del Foglio n. 14 (altra ditta - Sig. [REDACTED] [REDACTED]) -;

**- dello scoperto alla porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione**

**(Mappale n. 547)** (in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord: con Mappale n. 595 del Foglio n. 14 (altra ditta - Sig. [REDACTED] [REDACTED]); Est: con Mappale n. 559 del Foglio n. 14 (altra ditta) e con Mappali n. 548 e 549 del Foglio n. 14 (lotto n. 4 intestato per la quota



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

500/1000 - 1/2 - Sig. [REDACTED]; Sud: con strada comunale Via Ardoneghe; Ovest: con Mappale n. 202 del Foglio n. 14 (altra ditta – Sig.

**BREVE DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE E DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie allegate alla presente relazione (allegato n. 28).

Trattasi di una porzione di edificio rurale ad originaria destinazione residenziale (est) collegata alle altre due porzioni di immobile ad uso residenziale ed annessi rustici (centrale ed ovest) intestate al Sig. [REDACTED] - lotto n. 2) -, sita in Via Ardoneghe, 59 (numerazione apposta al fabbricato) a Legnaro (PD).

I locali costituenti la porzione di edificio disabitata oggetto di descrizione, hanno caratteristiche tipologiche e di finitura compatibili con quelle ricorrenti per i locali abitativi all'epoca di originaria realizzazione del fabbricato del quale fanno parte (allegato n. 31).

La porzione di fabbricato rurale in esame con relativa area di pertinenza comune all'adiacente fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici - corpo separato costituente il lotto n. 6) - fa parte del fabbricato classificato dal vigente Piano Comunale degli Interventi (ex P.R.G.) come edificio di valore storico, architettonico e ambientale, essendo la stessa ubicata nell'ambito dell'aggregato abitativo comprendente tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

Per rendere agibile la porzione di immobile oggetto di valutazione estimativa, così come l'intero edificio che la comprende, si rende necessaria la preliminare esecuzione di un accurato intervento di recupero statico-strutturale ed architettonico dell'intero fabbricato rurale.

In merito all'ubicazione degli immobili rispetto al centro cittadino del Comune di Legnaro (PD) e alla loro raggiungibilità, si rimanda a quanto



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

già esposto sul punto per quanto riguarda la descrizione del bene immobile costituente il lotto n. 1).

L'originaria costruzione del fabbricato al quale appartiene la porzione rurale oggetto di descrizione è avvenuta prima del 1830 (conformazione originaria), il tutto come rilevabile dalla consultazione della scheda di progetto n. 56 del repertorio normativo dei beni ambientali (allegato n. 37) del Piano Comunale degli Interventi - ex P.R.G. -.

La porzione di edificio oggetto di valutazione estimativa, fatta eccezione per la pertinente parte di portico a tutt'altezza, si sviluppa su due livelli di piano e presenta pianta regolare. La stessa insiste sulla pertinente area coperta e scoperta di mq. 755 (Mappale n. 547), dotata di accesso pedonale e carrabile comune da Via Ardoneghe. Attraverso lo stesso accesso si accede anche al fabbricato ad uso residenziale costituente il lotto n. 1) - Mappale n. 147 del Foglio n. 14 del N.C.T. - e alle altre due porzioni (centrale e ovest) di fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici che compongono il lotto n. 2) - Mappali n. 42 e 202 del Foglio n. 14 del N.C.T. -, lotti entrambi di proprietà del Sig. [REDACTED] nonché al fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici (corpo separato) - Mappale n. 547 del Foglio n. 14 del N.C.T. - di proprietà del Sig. [REDACTED] - lotto n. 6) -

L'unità in esame ha accesso carrabile e pedonale anche attraverso la striscia di terreno ubicata ad est (Mappali n. 548 e 549 del Foglio n. 14 del N.C.T.) costituente il lotto n. 4) intestato per la quota di 500/1000 (1/2) al Sig. [REDACTED]

La corte pertinente alla porzione di edificio in argomento è superficialmente sistemata con stesa di ghiaino sulla parte sud e con getto di cemento sulla parte est e sui lati sud e nord in corrispondenza delle zone poste in prossimità del fabbricato rurale, essendo la stessa dotata di recinzione sui lati est (parzialmente) e sud. All'interno dell'area è stata posta in opera una recinzione atta a delimitare il giardino ricavato sulla parte sud-est dell'area



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

pertinente al fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici (corpo separato) costituente il lotto n. 6).

La porzione di edificio rurale ad uso residenziale costituente il lotto n. 5) oggetto di valutazione estimativa, rispecchia la tipologia edilizia e architettonica del periodo in cui è avvenuta la sua realizzazione, essendo stata costruita secondo i seguenti sistemi tradizionali, economici e caratteristici dell'epoca, versando complessivamente in cattivo e/o pessimo stato di conservazione.

**Porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione**

- murature perimetrali e di spina in mattoni di laterizio;
- solai a struttura lignea che si presenta ammalorata con alcune parti strutturalmente compromesse;
- muri divisorii interni in muratura di laterizio;
- copertura a struttura lignea con tavelle di laterizio per il fabbricato e a struttura interamente lignea per il portico a tutt'altezza compreso all'interno della sagoma dell'edificio (parte sud-est). La copertura è a due falde, portico compreso, provvista di manto di copertura in coppi e priva di canali di gronda e pluviali.

Come riferitomi dal Sig. [REDACTED] all'atto del sopralluogo, la copertura dell'intero edificio e dei portici alcuni anni fa sarebbero state interessate dall'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria.

- pareti perimetrali esterne ormai quasi totalmente prive di intonaco - ove esistente si presenta del tutto ammalorato -;
- soffitti al piano terra con travi e tavolato di legno a vista con alcuni locali provvisti di controsoffitto di grigliole intonacate e tinteggiate e al piano primo travi e morali in legno con tavelle di laterizio a vista (ove manca il controsoffitto), con la presenza di locali dotati di controsoffitto di grigliole intonacate e tinteggiate. Si fa presente che l'intonaco, la tinteggiatura e i controsoffitti versano in pessimo stato conservativo, con estese parti di



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

controsoffitto al piano primo ormai totalmente compomesse (crollate).

Dalle verifiche eseguite c/o l'Agencia del Territorio di Padova e l'Archivio Notarile Distrettuale di Padova non è stato reperito il Tipo di Frazionamento con il quale è stata originariamente inserita nella mappa del N.C.T. la dividente tra i Mappali n. 547 e 202 del Foglio n. 14, pertanto sulla base di quanto graficamente desumibile dall'estratto di mappa catastale (allegato n. 30), nonché dall'osservazione in loco dello stato di fatto degli immobili, si ritiene che la dividente interna al fabbricato rurale tra il lotto n. 5) e il lotto n. 2), possa coincidere con quella indicata nel grafico rappresentativo dello stato di fatto (allegato n. 31).

**COMPOSIZIONE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO RURALE:**

<b>COMPOSIZIONE E SUPERFICIE UTILE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO RURALE AD ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE AI PIANI TERRA E PRIMO</b>					
<b>Abitazione ai piani terra e primo</b>					
<b>N.</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>Altezza ml.</b>	<b>Piano</b>	<b>Rif. a documentazione fotografica (allegato n. 28)</b>
1	Disimpegno	1,56	2,45	Terra	Fotografia n. 77
2	Cucina-pranzo	27,40	2,55	Terra	/
3	Salotto	20,23	2,40	Terra	Fotografie n. 78-79
4	Tinello	9,93	2,40	Terra	Fotografia n. 80
5	Rip.-sottoscala	2,85	Variabile	Terra	/
6	Camera 1	30,94	2,50	Primo	Fotografie n. 81-82
7	Camera 2	27,40	2,50	Primo	Fotografia n. 83
8	Camera 3 (porzione)	2,59	2,55	Primo	Fotografia n. 84
<b>Totale</b>		<b>122,90</b>	<b>Superficie utile di pavimento dell'abitazione</b>		
<b>Totale</b>		<b>124,07</b>	<b>Superficie dell'abitazione compresa la superficie occupata dalle pareti divisorie interne non portanti</b>		
<b>Totale</b>		<b>136,48</b>	<b>Superficie dell'abitazione compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle pareti interne e perimetrali portanti</b>		
9	Portico 1 (ad uso residenziale - porzione)	4,16	h.m.6,28	Terra	Fotografia n. 60
<b>Totale</b>		<b>4,16</b>	<b>Superficie utile di pavimento del portico 1</b>		
<b>Totale</b>		<b>4,58</b>	<b>Superficie del portico 1 compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle pareti perimetrali portanti e dai pilastri</b>		
Le altezze per quanto possibile sono state verificate in loco e riferite ai soffitti o controsoffitti, ove presenti					

La parte di fabbricato rurale in esame presenta le seguenti **RIFINITURE** complessivamente versanti in pessimo stato conservativo:

pavimenti



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

-locali: al piano terra i locali sono pavimentati con mattoni di cotto con alcune zone pavimentate in cemento, mentre al piano primo la pavimentazione è costituita dal tavolato ligneo del solaio. Il portico ha pavimento in cemento.

La scala interna di comunicazione tra piano terra e primo è in legno;

rivestimenti

-locali: pareti con intonaco e tinteggiatura (ove ancora presente).

serramenti interni

- porte interne in legno (ove ancora presenti);

serramenti esterni

- i serramenti (ove ancora presenti) sono in legno e vetro normale con ante ad oscuro in legno;

area scoperta

- sistemata superficialmente con stesa di ghiaio e parzialmente a giardino (in adiacenza al corpo separato ad uso abitazione ed annessi rustici) con spazi prossimi alla porzione di fabbricato rurale sui lati sud, est e nord pavimentati in cemento. La recinzione è presente sul lato sud e parzialmente su quello est.

L'abitazione è dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico

- cavi esterni con interruttori e prese contenute in scatole posizionate entro e fuori traccia;

impianto di riscaldamento

- la porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale è priva di impianto di riscaldamento. All'esterno del lato est della porzione di edificio in esame esiste la sagoma di un camino che evidenzia l'originaria presenza del caminetto interno al locale tinello. Al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionare il locale in quanto ricolmo di legna depositata al suo interno;

impianto idrosanitario

- la porzione di fabbricato rurale è sprovvista di locali da bagno.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

I locali con originaria destinazione residenziale facenti parte della porzione di edificio rurale oggetto di valutazione estimativa, sono privi di impianto di riscaldamento.

I suddetti locali sono inabitati ormai da molto tempo e versano in cattivo e/o pessimo stato conservativo, presentando al loro interno delle problematiche di carattere strutturale (crollo parziale al piano primo dei controsoffitti e della relativa struttura lignea di sostegno con parti di solaio ligneo ammalorate), la cui esistenza porta a ritenere che non sussistano attualmente i requisiti per la loro abitabilità e/o agibilità.

Per i suddetti motivi lo scrivente C.T.U. fa presente che come indicato nell'Aggiornamento Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 657-2013/C, per la porzione di edificio rurale in oggetto **non si rende necessaria** la redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al comma 2, dell'art. 8. del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e s.m.i..

### **OCCUPAZIONE**

All'atto del sopralluogo del 22.10.2014 la porzione di fabbricato rurale in argomento è risultata disabitata, essendosi presentata la stessa parzialmente utilizzata come deposito e/o ricovero attrezzi e legnaia.

Si segnala l'esistenza del contratto d'affitto del 04.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Este (PD) in data 18.03.2013 (allegato n. 22).

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della Legge 28.02.85, n. 47 e degli artt. n. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724 e n. 32 della Legge 24.11.2003, n. 326 e s.m.i., a seguito dell'accesso agli atti del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) e dall'esame della documentazione acquisita in tale sede, è emerso che trattasi di porzione di edificio che fa parte di un fabbricato rurale il cui nucleo originario risale ad epoca antecedente al 1830 - scheda di



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

progetto n. 56 del repertorio normativo dei beni ambientali del Piano Comunale degli Interventi (allegato n. 37) -, le cui successive trasformazioni sarebbero avvenute prima della data del 01.09.1967 (entrata in vigore delle L.S. 06.08.1967, n. 765).

#### **REGOLARITA' O MENO DELLE DISCREPANZE ACCERTATE**

Considerato quanto riferito al capitolo che precede, atteso che lo stato di fatto della porzione di fabbricato rurale costituente il lotto n. 5) oggetto di valutazione estimativa, risale ad epoca antecedente alla data del 01.09.1967, la stessa è pertanto da ritenere legittima nei confronti della normativa edilizio-urbanistica che ne garantisce la sua commerciabilità (L.S. 28.02.1985 e s.m.i.).

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

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Legnaro (PD) in data 30.10.2014, prot. n. 11111 (allegato n. 34), risulta che l'area descritta nella richiesta formulata dallo scrivente C.T.U. in data 10.10.2014, prot. n. 11111 è classificata come segue dal vigente strumento urbanistico generale approvato (P.I.):

**MAPPALE 549-548-547-202-42-147: "Zona Territoriale Omogenea C1e – Sottozona C1e/16", ricadenti in "Area scoperta di pertinenza di edificio di valore storico, architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85) - Scheda n. 56";**

Regolamentata dagli articoli delle N.T.O e del Repertorio normativo adottato indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per il Mappale considerato.

Dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) adottato con Deliberazione del C.C. del 30.10.2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30.01.2012 e pubblicato sul BUR n. 6 del 18.01.2013:



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

## ATO 2

- TAVOLA A1 - Fonte di vincolo: *Oleodotto*;
- TAVOLA A3 - Compatibilità Geologica "*idonea*";
- TAVOLA A4 - parte "*Area di Urbanizzazione Diffusa*" - parte "*Valori di tutela naturali - Ambiti di connessione naturalistica*" - "*Edificio con grado di protezione imposto dal PAT*"

Regolamentata dagli articoli delle N.T.A. del PAT. indicati nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per il Mappale considerato.

Nell'ambito del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune viene precisato che il piano di assetto del territorio (PAT) risulta quale strumento urbanistico di tipo programmatico, non essendo confermativo della proprietà, individuando lo stesso delle linee preferenziali di sviluppo.

Nel medesimo certificato è stato inoltre precisato che sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I.), e del Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli imposti dal D.Lgs. n. 42/2004, i vincoli stradali imposti dai D.Lgs. n. 285/92 e n. 360/93 e s.m.i., nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. n. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. n. 3178/04.

## VINCOLI E SERVITU'

Dall'esame dello stato dei luoghi è emerso che l'accesso ai locali al piano primo denominati camera 3 e camera 4 facenti parte del lotto n. 2) intestato al Sig. [REDACTED] avviene attraverso il vano scala che fa parte del lotto n. 5) in argomento, rilevando inoltre che il sottoscala al piano terra e una porzione di camera 3 al piano primo facenti parte del lotto n. 2) ricadono sul sedime del lotto n. 5).

Considerato inoltre che lo stato dei luoghi manifesta la promiscuità d'accesso all'area pertinente al lotto in argomento con i lotti 1), 2), 3) e 6),



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

resteranno pertanto a carico dell'assegnatario del lotto gli eventuali oneri per i costi di gestione e manutenzione dell'accesso da suddividere fra tutti gli utilizzatori.

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale non sono emersi elementi di contrasto con i dati relativi all'identificazione del bene immobile interessato dalla presente procedura - lotto 5 -, rilevabili dalla consultazione dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita depositati in Cancelleria, rispetto all'identificazione catastale degli stessi che è stata verificata mediante accesso telematico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Padova.

**ADEMPIMENTI CATASTALI**

Trattandosi di porzione di fabbricato rurale censita al catasto terreni (N.C.T.) e non al catasto urbano (N.C.E.U.), in applicazione di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di censimento catastale, si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di Padova della denuncia di nuova costruzione urbana della porzione di edificio in argomento. In applicazione delle vigenti disposizioni in materia, tale adempimento si rende necessario indipendentemente dal fatto che la proprietà degli immobili appartenga ad un imprenditore agricolo a titolo principale. Per quanto sopra si provvederà alla quantificazione dei costi necessari per tale adempimento che resteranno in capo all'assegnatario del lotto e che verranno di conseguenza decurtati dal valore di mercato stimato per lo stesso.

**ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Non si rende necessario procedere all'effettuazione di adempimenti



**ENRICO FRISON**  
 ARCHITETTO  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

amministrativi riguardanti l'eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistica dello stato di fatto, in quanto, come già riferito, trattasi di stato di fatto risalente ad epoca antecedente la data del 01.09.1967.

### **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO N. 5)**

Tenuto conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza della porzione di fabbricato rurale che compone il lotto, della sua ubicazione e destinazione urbanistica, del proprio stato conservativo e della relativa vetustà, delle rifiniture e degli impianti ad essa in dotazione, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta.

### **La superficie commerciale**

Per il calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 5), vale quanto già esposto con riferimento alla valutazione estimativa del bene immobile costituente il lotto n. 1) in merito all'applicazione della norma UNI 10750.

Tale superficie è stata dedotta dall'elaborato grafico dimostrativo dello stato di fatto redatto dallo scrivente C.T.U. (allegato n. 31), predisposto a seguito del rilievo con restituzione grafica del fabbricato rurale, eseguito nel corso dei sopralluoghi effettuati c/o gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

### **A) Calcolo della superficie commerciale ad uso residenziale:**

Superficie della porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ai piani terra e primo:

Totale mq. 136,48 x 1,00 = mq. 136,48;

Superficie del portico al piano terra:

Totale mq. 4,58 x 0,35 = mq. 1,60.

Sommano mq. 138,08.

### **A) Stima della porzione di fabbricato rurale ad uso**



**ENRICO FRISON**  
 ARCHITETTO  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**residenziale:**

**Valutazione unitaria Euro/mq. 550,00** (compresa l'incidenza dell'area coperta e scoperta e di tutte le dotazioni).

Trattandosi di porzione di edificio ad uso residenziale facente parte del fabbricato rurale che comprende le due porzioni di edificio ad uso abitazione ed annessi rustici che compongono il lotto n. 2), la quale oltre ad essere ubicata nell'ambito del medesimo contesto territoriale, presenta le stesse caratteristiche tipologiche e identica destinazione d'uso originaria (residenza), nonché analoghi stato conservativo e vetustà.

Per i suddetti motivi lo scrivente C.T.U. ha ritenuto di poter confermare i criteri estimativi e la valutazione unitaria di Euro 550,00/mq. determinata per la porzione di edificio rurale ad originaria destinazione residenziale A) facente parte del lotto n. 2) precedentemente stimato.

**A) Valutazione complessiva della porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale**

mq. 138,08 x Euro/mq. 550,00 = **Euro 75.944,00.**

**Potenzialità edificatoria residua**

Analogamente a quanto riferito per il lotto n. 2), trattasi di porzione di edificio facente parte del fabbricato rurale classificato di valore storico, architettonico ed ambientale (ex art. 10 della L.R. 24/85) appositamente individuato dalla scheda progettuale n. 56 del P.I. e normato dall'art. 10 delle Norme Tecniche Operative del medesimo strumento urbanistico generale, per il quale, in virtù di detta classificazione, non è prevista alcuna possibilità di ampliamento. Pertanto nella valutazione estimativa del lotto in argomento non è stata considerata alcuna potenzialità edificatoria pregressa.

Anche per quanto riguarda le disposizioni di cui alla L.R. 08.07.2009, n. 14 e s.m.i. (Piano Casa Regionale) inerenti l'ampliamento eventualmente spettante per la porzione di fabbricato rurale in oggetto, non è stata considerata alcuna possibilità edificatoria residua, in quanto trattasi di disposizioni



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

regionali di carattere temporaneo e straordinario.

Per l'area ricadente in zona C1.e del P.I. all'interno del perimetro dell'area scoperta di pertinenza di edificio di valore storico, architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85), si richiama quanto già riferito per la valutazione estimativa del lotto n. 2) in merito a quanto previsto dall'art. 3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale per ciò che riguarda la superficie fondiaria (Sf).

**B) Stima dei costi per la regolarizzazione catastale della porzione di fabbricato rurale costituente il lotto n. 5) che resteranno in capo all'assegnatario del bene immobile:**

Ai fini della regolarizzazione catastale mediante accatastamento della porzione di fabbricato rurale si rendono necessari i seguenti adempimenti:

<b>Stima dei costi per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento della porzione di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 5)</b>				
<b>N. Voce</b>	<b>Descrizione voce</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Importo</b>
1	Predisposizione e presentazione all'Agenzia del Territorio di Padova della denuncia di nuova costruzione urbana relativa alla porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale costituente il lotto n. 5)	A corpo	1	1.000,00 circa
2	Versamento tributi catastali per n. 1 unità immobiliare	A corpo	1	50,00 circa (*)
<b>TOTALE A CORPO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE MEDIANTE ACCATASTAMENTO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO RURALE COSTITUENTE IL LOTTO N. 5)</b>				<b>1.050,00</b>
<b>IVA ALIQUOTA DEL 22% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>228,80</b>
<b>CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>40,00</b>
<b>TOTALE A CORPO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE MEDIANTE ACCATASTAMENTO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO RURALE COSTITUENTE IL LOTTO N. 5), COMPRESO IVA ALIQUOTA DEL 22% E CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4%</b>				<b>1.318,80</b>
(*) Importi non soggetti ad IVA e a contributo previdenziale				

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 5 (porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale ai piani terra e primo compresa l'incidenza dell'area pertinente) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento):**

A) Valore di mercato della porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale:

**Euro 75.944,00 (sommano);**

B) Costi per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

della porzione di fabbricato rurale costituente il lotto n. 5) che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili.

**Euro 1.318,80 (a dedurre).**

**TOTALE Euro 74.625,20.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti d'affitto**

L'esistenza del contratto d'affitto del 04.03.2013 (allegato n. 22), come già riferito al precedente punto n. 5 della presente relazione peritale, comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 17) che è stata stimata nella percentuale dell'8,14% (Euro 74.625,20 x 0,0814 = Euro 6.074,49), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione al valore stimato per il lotto n. 5).

**TOTALE NETTO**

Euro 74.625,20 – Euro 6.074,49 = Euro 68.550,71.

**TOTALE valore di mercato Euro 68.550,71.**

**(arrotondabili ad Euro 68.550,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 5).**

**6.6) LOTTO N. 6**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED] il 01.08.1979, codice fiscale

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe n. 59/B;

**QUALITA':**

- Fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici ai piani terra e primo (corpo separato) a suo tempo interessato dai lavori riguardanti il parziale recupero di annesso rustico fatiscente con variazione della destinazione d'uso a residenziale (c.e. n. 6/2002 del 13.06.2003).

Il fabbricato insiste sull'area coperta e scoperta comune (N.C.T. Fg. 14



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Mappale n. 547) alla porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale costituente il lotto n. 5), anch'esso di proprietà del Sig. [REDACTED]

### DESCRIZIONE CATASTALE:

Fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici distinto nel:

<b>Catasto Terreni (N.C.T.): Comune di Legnaro (PD)</b>									
<b>(immobile intestato al Sig. [REDACTED])</b>									
N.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq.	Deduz.	Reddito		Ditta intestata
							Dominicale	Agrario	
1	14	547	Fabbricato Rurale	/	755 ha / arc 07 ca 55	/	/	/	1- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 01/08/1979 C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1. (allegato n. 17)
Trattasi dell'area coperta e scoperta nell'ambito della quale insistono il fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici (corpo separato) costituente il lotto n. 6) oggetto della valutazione estimativa in argomento e la porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici costituente il lotto n. 5), anch'esso intestato all'esecutato Sig. [REDACTED]									

- si veda il Mappale evidenziato nell'estratto di mappa catastale -Vax - del N.C.T. con la numerazione **cerchiata** (allegato n. 30).

Fanno parte del lotto ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni esistenti, fra cui l'area coperta e scoperta identificata al N.C.T. con il Mappale n. 547 del Foglio n. 14 stesso Comune - visura storica per immobile (allegato n. 17) -.

### CONFINI:

**- del fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici - corpo separato -** (in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord: con scoperto (stessa ditta); Est: con Mappale n. 548 del Foglio n. 14 del N.C.T. (facente parte del lotto n. 4 - intestato per la quota di 500/1000 -1/2- al Sig. [REDACTED]; Sud ed Ovest: con scoperto (stessa ditta);

**-dello scoperto al fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici - corpo accessorio -** (in senso orario secondo il catasto terreni):

Nord: con Mappale n. 545 del Fg. 14 del N.C.T.; Est: con Mappali n. 548, 549 e 559 del Fg. 14 del N.C.T.; Sud: con Via Ardonghe (strada Comunale); Ovest: con Mappale n. 202 del Fg. 14 del N.C.T..

### BREVE DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE E DEI LUOGHI



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie allegate alla presente relazione (allegato n. 28).

Trattasi di un fabbricato rurale (corpo separato) ad uso abitazione unifamiliare ai piani terra e primo con annessi rustici (ricovero automezzi agricoli ed ufficio) al piano terra, sito in Via Ardoneghe, 59/A nel Comune di Legnaro (PD), insistente sull'area coperta e scoperta comune alla porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale costituente il lotto n. 5), anch'esso di proprietà del Sig. [REDACTED].

In merito all'ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino del Comune di Legnaro (PD) e alla sua raggiungibilità, si rimanda a quanto già esposto sul punto per quanto riguarda la descrizione del bene immobile costituente il lotto n. 1).

Sulla scorta delle informazioni assunte durante l'accesso agli atti amministrativi c/o il Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD), è emerso che il corpo separato in esame risalirebbe nella sua conformazione originaria, ad epoca antecedente la data del 01.09.1967. Lo stesso è stato interessato dai lavori di "*PARZIALE RECUPERO DI ANNESSO RUSTICO FATISCENTE CON VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE*" assentiti con il rilascio della concessione edilizia n. 6/2002 del 13.06.2002 (allegato n. 25), presumendo pertanto che i lavori previsti dal progetto allegato alla sopra richiamata concessione edilizia siano stati eseguiti nel periodo di validità della stessa (tre anni dal loro inizio).

Per ciò che riguarda la regolarità edilizio-urbanistica dello stato di fatto relativo al fabbricato in esame, connessa alle discrepanze o difformità accertate nel corso del sopralluogo effettuato in data 22.10.2014 si relazionerà al successivo paragrafo dedicato alla regolarità edilizia.

L'edificio si sviluppa su due livelli di piano e presenta pianta rettangolare con portico esteso a tutto il lato sud e a parte di quello ovest. L'immobile insiste sull'area coperta e scoperta di mq. 755 (Mappale n. 547 del Foglio n. 14



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

del N.C.T.), dotata di accesso pedonale e carrabile comune da Via Ardonghe. Attraverso lo stesso accesso si accede anche al fabbricato ad uso residenziale costituente il lotto n. 1 (Mappale n. 147 del Foglio n. 14 del N.C.T.) e alle due porzioni (centrale e ovest) di fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici che compongono il lotto n. 2) - Mappali n. 42 e 202 del Foglio n. 14 del N.C.T. -, lotti entrambi di proprietà del Sig. [REDACTED], nonché alla porzione est di fabbricato rurale ad uso abitazione di proprietà del Sig. [REDACTED] - lotto n. 5) -.

Il fabbricato in oggetto ha accesso carrabile e pedonale anche attraverso la striscia di terreno ubicata ad est (Mappali n. 548 e 549 del Foglio n. 14 del N.C.T.) costituente il lotto n. 4) intestato per la quota di 500/1000 (1/2) al Sig. [REDACTED]

La corte pertinente all'edificio in argomento e alla porzione est di fabbricato rurale - lotto n. 5) - è superficialmente sistemata con stesa di ghiaino sulla parte sud e con getto di cemento sulla parte est e sui lati sud e nord in corrispondenza delle zone poste in prossimità della porzione est di fabbricato rurale, essendo la stessa dotata di recinzione sui lati est (parzialmente) e sul lato sud. All'interno dell'area è stata posta in opera una recinzione atta a delimitare il giardino pertinente al fabbricato costituente il corpo separato.

L'edificio oggetto di valutazione estimativa che versa complessivamente in buono stato conservativo, rispecchia la tipologia edilizia e architettonica del periodo in cui è avvenuta la sua realizzazione, essendo stato sottoposto ad intervento con l'adozione dei seguenti sistemi tradizionali, economici e caratteristici dell'epoca.

**Fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici**

- murature perimetrali in mattoni di laterizio termocoibente;
- solaio in cemento armato tipo predalles;
- muri divisorii interni in muratura di laterizio;
- copertura a due falde con orditura primaria e secondaria in legno dotata



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

di manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera di rame (canali di gronda e pluviali);

- pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate;
- soffitti interni al piano primo in legno (travi e tavolato a vista) e pareti interne intonacate e tinteggiate e in mattoni tipo faccia a vista per quanto riguarda il parapetto della scala al piano primo. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica, mentre quelle del sottoscala adibito a C.T. - ripostiglio sono ancora prive dell'intonacatura.

I soffitti dei locali ad uso annessi rustici al piano terra sono costituiti dal calcestruzzo tinteggiato (intradosso del solaio tipo predalles).

#### **COMPOSIZIONE DEL FABBRICATO:**

<b>COMPOSIZIONE E SUPERFICIE UTILE DEL FABBRICATO RURALE AD USO RESIDENZIALE ED ANNESSI RUSTICI (CORPO SEPARATO)</b>					
<b>Porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale ai piani terra e primo</b>					
N.	Locale	Superficie mq.	Altezza ml.	Piano	Rif. a documentazione fotografica (allegato n. 28)
1	Ingresso	1,68	2,80	Terra	Fotografia n. 90
2	Cucina	13,55	2,80	Terra	Fotografia n. 91
3	Bagno	5,40	2,80	Terra	Fotografia n. 92
4	Sottoscala-C.T.	3,37	Variabile	Terra	Fotografie n. 93-94
5	Soggiorno-cultura	37,67	h.m. 3,47	Primo	Fotografie n. 95-96
6	Ripostiglio	7,84	h.m. 3,47	Primo	Fotografia n. 97
7	Corridoio	8,76	h.m. 3,47	Primo	Fotografia n. 98
8	Camera 1	21,56	h.m. 3,47	Primo	Fotografie n. 99-100
9	Camera 2	18,18	h.m. 3,47	Primo	Fotografia n. 101
10	Bagno	6,25	Controsoffitto in legno	Primo	Fotografia n. 102
<b>Totale</b>		<b>124,26</b>	<b>Superficie utile di pavimento dell'abitazione</b>		
<b>Totale</b>		<b>129,53</b>	<b>Superficie dell'abitazione compresa la superficie occupata dalle pareti divisorie interne non portanti</b>		
<b>Totale</b>		<b>142,48</b>	<b>Superficie dell'abitazione compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle parti interne e perimetrali portanti</b>		
11	Portico (non considerato in quanto non sanabile dal punto di vista edilizio-urbanistico)	/	/	Terra	Fotografia n. 104
<b>Porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici al piano terra</b>					



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

N.	Locale	Superficie mq.	Altezza ml.	Piano	Rif. a documentazione fotografica (allegato n. 28)
12	Deposito macchine agricole	76,43	2,83 (grezzo)	Terra	Fotografie n. 105-106
13	Ufficio pertinente all'attività agricola	6,00	2,80	Terra	Fotografia n. 107
<b>Totale</b>		<b>82,43</b>	<b>Superficie utile di pavimento degli annessi rustici</b>		
<b>Totale</b>		<b>82,93</b>	<b>Superficie degli annessi rustici compresa la superficie occupata dalle pareti divisorie interne non portanti</b>		
<b>Totale</b>		<b>91,22</b>	<b>Superficie degli annessi rustici compreso l'incremento del 10% per la superficie occupata dalle parti interne e perimetrali portanti</b>		
L'altezza del piano terra e quella media del piano primo sono state controllate in loco. L'altezza indicata per i locali al piano primo è quella media del piano.					

Il fabbricato in esame presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti

-locali: tutti i locali dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle di ceramica di varia tipologia, dimensione e tonalità.

Il ricovero degli automezzi agricoli al piano terra e pavimentato in cemento, mentre l'ufficio pertinente all'attività agricola ubicato sempre al piano terra, è pavimentato con piastrelle di ceramica. Il sottoscala ad uso C.T. – ripostiglio è pavimentato in cemento allo stato grezzo.

La scala di comunicazione tra piano terra e primo è rivestita in mattoni di cotto tipo faccia a vista (pedate e pianerottolo);

rivestimenti

- locali: le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica di diversa tipologia;

serramenti interni

- porte legno verniciate color chiaro di analoga tipologia per tutti locali con porta che al piano primo delimita il soggiorno-cottura dal corridoio provvista di specchiatura in vetro smerigliato e decorato. Tutte le porte sono dotate di maniglie in ottone;

serramenti esterni

- finestre al piano primo e finestra della cucina al piano terra in legno verniciato conformemente alle porte interne e vetrocamera e ante ad oscuro in legno verniciate colore verde, queste ultime poste in opera anche sui fori



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

finestra della facciata ovest al piano terra. Sui fori delle finestre del vano scala e della cucina al piano terra sono installate delle grate metalliche lavorate in luogo delle ante ad oscuro.

Le finestre al piano primo e quella della cucina al piano terra hanno maniglie in ottone di tipologia analoga a quella delle porte.

Le finestre sulla facciata est al piano terra (ricovero automezzi agricoli e bagno) sono in metallo verniciato di colore verde e vetro, mentre il portone d'accesso al ricovero degli automezzi agricoli è a struttura metallica esternamente verniciato conformemente alle ante ad oscuro.

Il portoncino d'accesso all'abitazione che sembrerebbe essere del tipo semiblindato ha rivestimento ligneo sia interno che esterno ed è provvisto di maniglia interna e maniglione esterno in ottone.

#### area scoperta

- sistemata a giardino per ciò che riguarda la porzione interna recintata adiacente al corpo separato, con pavimentazione in cemento per le parti attigue alla porzione di fabbricato rurale est e con stesa di ghiaio per le altre parti.

L'accesso all'area avviene da Via Ardonghe attraverso il cancello pedonale e carrabile motorizzato a struttura metallica sostenuto da colonne laterali in ferro, nonché dal cancello pedonale e carrabile motorizzato a struttura metallica e rete plastificata, sostenuto da pilastri laterali in ferro, ubicato alla fine della striscia di terreno adibita ad accesso comune - lotto n. 4 -.

I marciapiedi realizzati ai lati ovest e sud del corpo separato, compresi il portico e il vialetto pedonale d'accesso, sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Il portico realizzato in assenza di titolo abilitativo, il quale non risulta regolarizzabile dal punto di vista edilizio-urbanistico a causa del mancato rispetto della distanza minima dal confine di proprietà est prescritta dalle norme del vigente Piano Comunale degli Interventi, non potrà essere



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

considerato nel valore stimato per il lotto in argomento.

Ad ovest l'area comunica direttamente con lo scoperto di pertinenza della porzione di fabbricato rurale a destinazione residenziale insistente sul Mappale n. 202 del Fg. n. 14 del N.C.T. facente parte del lotto n. 2).

L'abitazione è dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico

- realizzato per l'abitazione con tubazioni corrugate poste in opera sottotraccia. I frutti degli interruttori sono in plastifica mentre le placche copri scatola della Vimar sono in tecnopolimero. Nell'abitazione è installato l'impianto d'allarme.

Impianto elettrico per i locali a destinazione agricola al piano terra realizzato con tubazioni corrugate poste in opera fuori traccia. I frutti degli interruttori sono in plastica e sono contenuti in scatole esterne.

impianto di riscaldamento

- l'abitazione è provvista di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas della ditta Immergas e relativi accessori installati nel locale C.T. – sottoscala al piano terra (fotografie n. 93 e 94). Nei bagni sono installati dei corpi scaldanti tipo termoarredo.

In merito alla potenzialità della caldaia a gas si rimanda alla consultazione dell'allegata attestazione di prestazione energetica (APE) del 29.09.2015 (allegato n. 27).

Al piano primo dell'abitazione è stato installato uno split per il condizionamento dell'aria con relativo condizionatore installato all'esterno della stessa.

impianto idrosanitario

All'interno dei bagni sono presenti apparecchi sanitari in ceramica dotati di miscelatori (piano terra) e di rubinetteria (piano primo). All'interno di entrambi i bagni è stato installato un box doccia completo di piatto del tipo ad appoggio. Gli apparecchi sanitari, i box doccia e i relativi miscelatori e



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

rubinetti versano complessivamente in buono stato conservazione.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

È stato predisposto attestato di prestazione energetica ai sensi del comma 2, dell'art. 8. del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e s.m.i., redatto secondo l'All. 5 del D.M. 26.06.2009 e D.L. 04.06.2013, n. 63 e s.m.i..

Dalla redazione della suddetta attestazione del 29.09.2015 è emerso che l'abitazione in oggetto è **classificata in classe energetica "E"** (allegato n. 27).

### OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo del 22.10.2014 l'immobile oggetto di valutazione estimativa risultava occupato dal nucleo familiare dell'esecutato Sig.

Si segnala l'esistenza del contratto d'affitto del 04.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Este (PD) in data 18.03.2013 (allegato n. 22).

### REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della Legge 28.02.85, n. 47 e delle s.m.i. introdotte dagli artt. n. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724 e n. 32 della Legge 24.11.2003, n. 326, si è potuto accertare:

- che l'ultimo provvedimento autorizzativo che ha riguardato il fabbricato in esame è stata la concessione edilizia n. 6/2002 rilasciata a nome del Sig. [REDACTED] in data 13.06.2002 da parte dal Responsabile del Provvedimento del Comune di Legnaro (PD). Con il rilascio della suddetta concessione edilizia sono stati autorizzati i lavori di *"PARZIALE RECUPERO DI ANNESSO RUSTICO FATISCENTE CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE"* (allegato n. 25);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto previsto dal progetto dei lavori allegato alla succitata concessione edilizia, è emerso che l'immobile ispezionato in data 22.10.2014 presenta delle discrepanze o



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

differmit  sia interne che esterne rispetto a quanto autorizzato dal Comune;

- che per le suddette discrepanze o differmit  non   stata prodotta al Comune alcuna richiesta finalizzata alla loro regolarizzazione edilizio-urbanistica, cos  come non   stato richiesto il rilascio del certificato di agibilit  per l'immobile.

### **REGOLARITA' O MENO DELLE DISCREPANZE ACCERTATE**

Durante il sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto di valutazione estimativa in data 22.10.2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare le seguenti discrepanze tra lo stato di fatto e quanto invece previsto dall'elaborato progettuale allegato alla concessione edilizia n. 6/2002 rilasciata in data 13.06.2002 da parte del Responsabile del Provvedimento del Comune di Legnaro (PD) - allegato n. 25 -:

- 1) realizzazione al piano terra del portico residenziale ubicato ai lati sud ed est;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo;
- 3) parziale modifica di destinazione d'uso di parte del piano terra (zona sud) da magazzino ad uso annessi rustici a cucina, bagno e C.T. - sottoscala;
- 4) esecuzione al piano terra e primo di modifiche forometriche, in parte conseguenti alla diversa distribuzione degli spazi interni;
- 5) incremento dell'altezza utile al piano terra da ml. 2,70 a ml. 2,80 circa e dell'altezza media utile del piano primo da ml. 3,15 a ml. 3,47 circa;

Tali discrepanze sono state rappresentate mediante comparazione tra stato assentito e stato di fatto nell'ambito del grafico rappresentativo redatto dallo scrivente C.T.U. (allegato n. 31).

Dalle informazioni assunte c/o il Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD) ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle discrepanze o differmit  accertate   emerso che risulta possibile richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi descritti ai punti n. 2), 3), 4) e 5). Quanto sopra in considerazione del fatto che



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

trattandosi di opere eseguite su fabbricato ubicato in zona C1.e del Piano degli Interventi, nell'ambito della quale è ammessa la destinazione residenziale per l'intero edificio, il parziale cambio d'uso realizzato al piano terra non ha comportato alcun incremento volumetrico, mentre per quanto riguarda l'incremento dell'altezza del fabbricato di circa 42 cm. con conseguente aumento della volumetria dell'edificio, lo stesso risulta ammesso in applicazione di quanto previsto dall'art. n. 21 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del vigente Piano Comunale degli Interventi (P.I.). La suddetta norma del P.I. consente per i fabbricati uni – bifamiliari esistenti l'incremento volumetrico del 20% con un massimo di mc. 150,00 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. (ora P.I.). Considerato che l'edificio unifamiliare oggetto di valutazione estimativa, secondo quanto riferitomi da parte del funzionario del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD), Ing. Stefania Galiazzo, è da ritenersi esistente alla data di adozione del P.R.G., visto che la volumetria dell'edificio somma a complessivi mc. 826,00 circa (considerata senza l'incremento dell'altezza) a fronte degli attuali mc. 883,00 circa, ne deriva una possibilità di ampliamento di mc. 150,00 massimi assentibili una tantum. La volumetria afferente all'incremento dell'altezza del fabbricato ammonta a mc. 57,00 circa < di mc. 150,00 massimi assentibili.

Il rilascio del permesso di costruire a sanatoria in applicazione delle norme di cui al D.R.P. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. per la regolarizzazione delle discrepanze o difformità sanabili descritte ai punti n. 2), 3), 4) e 5), è subordinato al versamento a favore del Comune della sanzione amministrativa corrispondente al doppio del contributo di costruzione dovuto (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione).

Per ciò che riguarda invece il portico residenziale di cui al punto n. 1) realizzato ai lati sud ed ovest dell'immobile, pur essendo ammesso per una superficie massima percentualmente corrispondente al 25% (1/4) della



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

superficie coperta del fabbricato principale (art. n. 3 - volume dell'edificio - punto 7 del Regolamento Edilizio Comunale vigente), lo stesso non è sanabile in quanto, in applicazione delle Normativa Tecnica Operativa del Piano Comunale degli Interventi valida per la zona C1e, nella sua realizzazione non è stata rispettata la distanza minima di ml. 5,00 dal confine di proprietà con il Mappale n. 548 del Foglio n. 14 del N.C.T. intestato ad altra ditta e probabilmente anche con il Mappale n. 202 del N.C.T. stesso foglio di mappa intestato al Sig. [REDACTED]. Ai fini dell'ottenimento della sanatoria del portico si rende necessaria la preliminare acquisizione dell'asservimento urbanistico per la deroga dal rispetto della distanza minima dal confine da parte di tutti i comproprietari pro quota del suddetto Mappale. Per quanto sopra lo scrivente C.T.U. provvederà alla stima dei costi necessari per la regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante sanatoria delle discrepanze o difformità descritte ai punti n. 2), 3), 4) e 5), nonché di quelli necessari per la rimessa in pristino della discrepanza non sanabile mediante rimozione della copertura del portico descritto al punto n. 1), affinché la sua struttura possa essere assimilata ad una pompeiana non assoggettata al rispetto della normativa sul rispetto della distanza minima dai confini di proprietà e pertanto sanabile come tale, costi che rimanendo in capo all'assegnatario del bene immobile oggetto di valutazione estimativa, saranno pertanto decurtati dal valore complessivamente stimato per lo stesso.

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

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Legnaro (PD) in data 30.10.2014, prot. n. 11111 (allegato n. 34), emerge che l'area descritta nella richiesta formulata dallo scrivente C.T.U. in data 10.10.2014, prot. n. 11111 è destinata dallo strumento urbanistico generale approvato come:

**MAPPALE 549-548-547-202-42-147: "Zona Territoriale Omogenea C1e – Sottozona C1e/16", ricadenti in "Area scoperta di pertinenza di**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

*edificio di valore storico, architettonico, ambientale (ex art. 10 L.R. 24/85) - Scheda n. 56”;*

Regolamentata dagli articoli delle N.T.O e del Repertorio normativo adottato indicati nell’ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per il Mappale considerato.

Dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) adottato con Deliberazione del C.C. del 30.10.2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30.01.2012 e pubblicato sul BUR n. 6 del 18.01.2013:

### ATO 2

- TAVOLA A1 - Fonte di vincolo: *Oleodotto*;
- TAVOLA A3 - Compatibilità Geologica *“idonea”*;
- TAVOLA A4 - parte *“Area di Urbanizzazione Diffusa”* - parte *“Valori di tutela naturali - Ambiti di connessione naturalistica”* - *“Edificio con grado di protezione imposto dal PAT”*

Regolamentata dagli articoli delle N.T.A. del PAT. indicati nell’ambito del certificato di destinazione urbanistica in argomento applicabili per il Mappale considerato.

Nell’ambito del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune viene precisato che il piano di assetto del territorio (PAT) risulta quale strumento urbanistico di tipo programmatico, non essendo confermativo della proprietà, individuando lo stesso delle linee preferenziali di sviluppo.

Nel medesimo certificato è stato inoltre precisato che sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I.), e del Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli imposti dal D.Lgs. n. 42/2004, i vincoli stradali imposti dai D.Lgs. n. 285/92 e n. 360/93 e s.m.i., nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all’art. n. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. n. 3178/04.

### VINCOLI E SERVITU'



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

L'esame dello stato dei luoghi manifesta la promiscuità d'accesso da Via Ardonghe all'area pertinente al lotto in argomento con i lotti 1), 2), 3) e 5), ritenendo pertanto che rimangano a carico dell'assegnatario del lotto gli eventuali oneri per i costi di gestione e manutenzione dell'accesso da suddividere fra tutti gli utilizzatori.

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale non sono emersi elementi di contrasto con i dati relativi all'identificazione del bene immobile interessato dalla presente procedura - lotto 6 -, rilevabili dalla consultazione dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita depositati in Cancelleria, rispetto all'identificazione catastale degli stessi che è stata verificata mediante accesso telematico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Padova.

**ADEMPIMENTI CATASTALI**

Trattandosi di porzione di fabbricato rurale censita al catasto terreni (N.C.T.) e non al catasto urbano (N.C.E.U.), in applicazione di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di censimento catastale, si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di Padova della denuncia di nuova costruzione urbana del corpo separato in argomento. In applicazione delle vigenti disposizioni in materia, tale adempimento si rende necessario indipendentemente dal fatto che la proprietà degli immobili appartenga ad un imprenditore agricolo a titolo principale. Per quanto sopra si provvederà alla quantificazione dei costi necessari per tale adempimento che resteranno in capo all'assegnatario del lotto e che verranno di conseguenza decurtati dal valore di mercato stimato per lo stesso.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Si renderà necessario procedere alla presentazione al Comune della richiesta di rilascio del permesso di costruire a sanatoria in applicazione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di cui al D.P.R. 06.06.2001, 380 e s.m.i. per le discrepanze descritte ai punti n. 2), 3) 4) e 5) del capitolo riguardante la *“REGOLARITA’ O MENO DELLE DISCREPANZE ACCERTATE”*, richiesta che dovrà prevedere anche la trasformazione del portico descritto al punto n. 1) del medesimo paragrafo in pompeiana o pergolato. Inoltre dovrà essere richiesto il rilascio del certificato di agibilità dell’immobile.

Per quanto sopra si provvederà anche in questo caso alla quantificazione dei costi necessari per tale adempimento che resteranno in capo all’assegnatario del lotto e che verranno di conseguenza decurtati dal valore di mercato stimato per lo stesso.

### **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO N. 6)**

Tenuto conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dell’immobile che compone il lotto, della sua ubicazione e destinazione urbanistica, del proprio stato di conservazione e della relativa vetustà, delle rifiniture e degli impianti ad esso in dotazione, della classificazione energetica, dell’attuale andamento di mercato e, soprattutto delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d’asta.

### **La superficie commerciale**

Per il calcolo della superficie commerciale del fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici (corpo separato) costituente il lotto n. 6), vale quanto già esposto con riferimento alla valutazione estimativa del bene immobile costituente il lotto n. 1) in merito all’applicazione della norma UNI 10750.

Tali superfici sono state dedotte dal progetto allegato alla concessione edilizia n. 6/2002 rilasciata dal Comune in data 13.06.2002 (allegato n. 25) e



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

confrontate con quelle desumibili dall'elaborato grafico rappresentativo redatto dallo scrivente C.T.U. ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'edificio e della rappresentazione grafica delle discrepanze accertate (allegato n. 31).

**A) Calcolo della superficie commerciale della parte di fabbricato ad uso residenziale:**

(compresa la superficie occupata dalle pareti non portanti interne e l'incremento del 10% per pareti portanti interne e perimetrali):

Totale mq.  $142,48 \times 1,00 =$  **mq. 142,48;**

**B) Calcolo della superficie commerciale della parte di fabbricato ad uso annessi rustici:**

(compresa la superficie occupata dalle pareti non portanti interne e l'incremento del 10% per pareti portanti interne e perimetrali):

Totale mq.  $91,22 \times 1,00 =$  **mq. 91,22;**

**A) Stima del fabbricato ad uso abitazione compresa l'incidenza dell'area pertinente:**

Valutazione unitaria Euro/mq. 1.200,00 (compresa l'incidenza dell'area coperta e scoperta comune e di tutte le dotazioni).

Tale valutazione è stata operata assumendo il valore medio ricorrente per la compravendita di immobili residenziali siti nel Comune di Legnaro (PD) per l'unica Fascia/Zona disponibile nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 e Abitazioni civili A/2 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO) - allegato n. 35 -.

Dalle comparazioni effettuate è emerso che la porzione di fabbricato ad uso residenziale oggetto di valutazione estimativa, anche se non ancora censita nel catasto urbano, possiede le caratteristiche per essere compresa all'interno di una delle succitate categorie catastali (A/7 - A/2).



**ENRICO FRISON**  
 ARCHITETTO  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Tenuto conto del fatto che la porzione di edificio considerata è ubicata in zona che il vigente Piano Com.le degli Interventi (P.I.) classifica come C1e (parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B, la cui destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, essendo altresì caratterizzate da parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente) e che la stessa ricade in area scoperta pertinente ad edificio di valore storico, architettonico ed ambientale (ex art. 10 della L.R. 24/85 scheda n. 56), si ritiene che le suddette quotazioni determinate dall'OMI possono essere considerate aderenti anche per le abitazioni catastalmente classificate o classificabili nelle categorie A/7 e A/2 poste all'interno del contesto d'inserimento dell'immobile oggetto di stima.

Considerato il buono stato conservativo dell'immobile (normale) e la vetustà dello stesso, lo scrivente C.T.U. ritiene corretto assumere la valutazione media tra la minima e la massima determinate dall'OMI per le tipologie di immobili considerate (Euro 1.200,00).

(Euro 1.100,00 + Euro 1.300,00 = Euro 2.400,00 / 2 = Euro 1.200,00).

**Valutazione complessiva della porzione di fabbricato ad uso residenziale compresa l'incidenza della pertinente area coperta e scoperta comune e di tutte le dotazioni**

mq. 142,48 x Euro/mq. 1.200,00 = **Euro 170.976,00.**

**B) Stima della porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici:**

**Valutazione unitaria Euro/mq. 720,00** (compresa l'incidenza dell'area coperta e scoperta comune e di tutte le dotazioni).

La valutazione unitaria della superficie commerciale relativa alla porzione di fabbricato rurale a destinazione agricola in argomento, anche in questo caso è stata rapportata alla quotazione media unitaria tra la minima e la massima determinate dall'OMI per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 e Abitazioni civili A/2 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO) – allegato n.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

35 – e ciò anche in funzione della possibile trasformazione d'uso da annessi rustici a residenziale prevista dalla vigente Normativa Tecnica Operativa del Piano Comunale degli Interventi. Tuttavia considerate l'attuale destinazione d'uso della parte di immobile in esame e la qualità delle rifiniture interne di livello inferiore rispetto a quelle dell'abitazione e l'impiantistica in dotazione (consone con l'attività agricola), lo scrivente C.T.U. ha ritenuto congruo apportare una decurtazione percentuale della suddetta quotazione media del 40%.

(Euro 1.200,00 x 0,60 = Euro 720,00/mq).

**Valutazione complessiva della porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici**

mq. 91,22 x Euro/mq. 720,00 = **Euro 65.678,40.**

**C) Stima del valore della volumetria urbanistica edificabile residua:**

**Quantificazione della volumetria urbanistica edificabile residua**

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica del 30.10.2014, prot. n. 11111 risulta che il fabbricato oggetto di valutazione estimativa ricade sulla pertinente area coperta e scoperta di mq. 755,00 nominali, censita nel N.C.T. al Foglio n. 14 Mappale n. 547, che il vigente Piano degli Interventi (P.I.) classifica come Zona Territoriale Omogenea C1e - sottozona C1e/16 - di cui all'art. n. 21 delle relative Norme Tecniche Operative (N.T.O.) con un indice di densità fondiaria massimo di mc. 0,80/mq..

Per l'area suddetta è pertanto ammessa una possibilità edificatoria massima di mc. 604,00 (mq. 755,00 x 0,80 = mc. 604,00).

Atteso che l'attuale volumetria urbanistica dell'immobile desumibile dall'elaborato grafico dimostrativo redatto dallo scrivente C.T.U. (allegato n. 31) assomma a circa mc. 883,00, senza considerare la volumetria afferente alla porzione di fabbricato costituente il lotto n. 5) che ricade anch'essa sul Mappale n. 547 del Foglio n. 14 del N.C.T. intestato all'esecutato Sig.

 ne consegue che l'area pertinente all'edificio in esame



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

comune al lotto n. 5), è priva di possibilità edificatoria residua.

Come già riferito, l'art. n. 21 delle N.T.O. del P.I. consente per i fabbricati uni – bifamiliari esistenti il loro incremento volumetrico del 20% con un massimo di mc. 150,00 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. (ora P.I.). Considerato che l'edificio unifamiliare oggetto di valutazione estimativa (corpo separato) possiede attualmente una capacità di ampliamento residuo di mc. 93,00 circa, derivante dalla detrazione dalla volumetria una tantum massima realizzabile in ampliamento della quantità di volume da sanare per l'incremento d'altezza descritto al punto n. 5) del capitolo riguardante la *“regolarità o meno delle discrepanze accertate”* (mc. 150,00 – mc. 57,00 = mc. 93,00 circa), si procede alla valutazione del valore di mercato relativo alla suddetta possibilità edificatoria residua.

L'incremento volumetrico potrà essere realizzato nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà, dagli edifici e/o pareti finestrate e da strade e dell'altezza massima, prescritte per la zona Zona Territoriale Omogenea C1e - sottozona C1e/16 - del Piano degli Interventi.

Nella valutazione in oggetto non viene preso in considerazione quanto previsto dalle disposizioni di cui alla L.R. 08.07.2009, n. 14 e s.m.i. (Piano Casa Regionale) in merito all'eventuale ampliamento spettante per il fabbricato esistente, in quanto trattasi di disposizioni regionali di carattere temporaneo e straordinario.

### **Valutazione unitaria**

Allo scopo di determinare il valore unitario a mc. della volumetria residua è stata effettuata un'indagine di mercato in merito ai prezzi medi ricorrenti nell'ambito della zona di riferimento, tenendo altresì in debita considerazione il valore delle aree edificabili ai fini IMU determinato per la zona C1.e di Piano degli Interventi da parte della Giunta Comunale di Legnaro (PD) con propria deliberazione n. 63 del 11.06.2015 (allegato n. 36).

Con la suddetta deliberazione la Giunta Comunale ha determinato un



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

valore minimo di riferimento per la zona C1.e di Euro 60,00 al mq. che, considerato il particolare momento di crisi che sta attraversando il settore dell'edilizia, può essere ritenuto coincidente con il valore unitario medio a mc. edificabile ricorrente per la zona considerata.

**Valutazione unitaria della volumetria urbanistica residua**

Euro/mc. 60,00.

**Valutazione complessiva della volumetria urbanistica residua**

mc. 93,00 x Euro/mc. 60,00 = **Euro 5.580,00.**

**D) Stima dei costi necessari per la sanatoria delle discrepanze sanabili e per l'eliminazione di quella non sanabile che resteranno in capo**

**all'assegnatario dei beni immobili:**

Ai fini del ripristino della regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile si rendono necessari i seguenti adempimenti:

<b>Stima dei costi per la regolarizzazione mediante sanatoria delle discrepanze sanabili, per l'accatastamento e per la rimozione della copertura del portico ai fini della sua trasformazione in pompeiana</b>				
<b>N. Voce</b>	<b>Descrizione voce</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Importo</b>
1	predisposizione e presentazione al Comune della richiesta di rilascio del permesso di costruire a sanatoria per la regolarizzazione delle discrepanze o difformità sanabili secondo quanto previsto dalle norme di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., compresa la redazione dei necessari elaborati grafici ed amministrativi. La richiesta di sanatoria comprende anche la previsione di trasformazione del portico in pompeiana o pergolato e la richiesta del certificato di agibilità dell'immobile.	A corpo	1	3.700,00 circa
2	predisposizione e presentazione all'Agenzia del Territorio di Padova della denuncia di nuova costruzione per l'accatastamento del fabbricato al N.C.E.U.	A corpo	1	1.300.00 circa
3	valori bollati, versamento diritti di segreteria a favore del Comune e versamento tributi catastali per l'accatastamento dell'immobile	A corpo	1	250.00 circa (*)
4	versamento a favore de Comune della sanzione amministrativa commisurata al doppio del contributo di costruzione dovuto per gli interventi da sanare			



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

a	sanzione amministrativa corrispondente al doppio del contributo di costruzione dovuto per la sanatoria delle discrepanze o difformità sanabili (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione), approssimativamente quantificata sulla base dei dati e degli importi unitari forniti da parte del Settore Edilizia Privata del Comune di Legnaro (PD).	A corpo	1	6.800,00 (*)
5	rimozione dei coppi, dei canali di gronda e dei pluviali e del tavolato ligneo dalla copertura del portico realizzato al piano terra del fabbricato costituente il lotto n. 6), compreso l'abbassamento dei materiali, il carico su automezzo e il trasporto dello stesso alla pubblica discarica. Nella presente voce sono compresi gli oneri per l'utilizzo dei ponteggi, per la sicurezza, per la manodopera e l'impiego delle necessarie attrezzature, nessun altro onere escluso. L'intervento in oggetto si rende necessario ai fini della trasformazione del portico in pompeiana o pergolato in luogo della sua demolizione.	A corpo	1	1.300,00 circa
<b>TOTALE A CORPO PER LA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE SANATORIA DELLE DISCREPANZE SANABILI, PER L'ACCATASTAMENTO E PER LA RIMOZIONE DELLA COPERTURA DAL PORTICO PER LA SUA TRASFORMAZIONE IN POMPEIANA IN LUOGO DELLA SUA DEMOLIZIONE</b>				<b>13.350,00</b>
<b>IVA ALIQUOTA DEL 22% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>1.144,00</b>
<b>IVA ALIQUOTA DEL 10% (OPERE PER L'ELIMINAZIONE DELLA COPERTURA DAL PORTICO)</b>				<b>130,00</b>
<b>CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4% (PRESTAZIONI PROFESSIONALI)</b>				<b>200,00</b>
<b>TOTALE A CORPO COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE SANATORIA DELLE DISCREPANZE SANABILI E, PER L'ACCATASTAMENTO E PER LA RIMOZIONE DELLA COPERTURA DAL PORTICO PER LA SUA TRASFORMAZIONE IN POMPEIANA IN LUOGO DELLA SUA DEMOLIZIONE, COMPRESO IVA ALIQUOTE DEL 22% E 10% E CONTRIBUTO PREVIDENZIALE DEL 4%</b>				<b>14.824,00</b>
(*) Importi non soggetti ad IVA e a contributo previdenziale				

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 6 (fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici compresa l'incidenza della pertinente area comune e volumetria urbanistica residua spettante in ampliamento) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione delle discrepanze sanabili, per l'accatastamento e per la rimozione della copertura del portico per la sua trasformazione in pompeiana in luogo della sua demolizione:**

- A) Valore di mercato della porzione di fabbricato ad uso residenziale ai piani terra e primo: **Euro 170.976,00 (sommano);**
- B) Valore di mercato della porzione di fabbricato ad uso annessi rustici al piano terra: **Euro 65.678,40 (sommano);**
- C) Valore di mercato della volumetria urbanistica edificabile residua:



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**Euro 5.580,00 (sommano);**

**D)** Costi necessari per la regolarizzazione delle discrepanze sanabili, per l'accatamento e per la rimozione della copertura del portico ai fini della sua trasformazione in pompeiana in luogo della sua demolizione che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili:

**TOTALE Euro 14.824,00 (a dedurre).**

**Euro 227.410,40.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti d'affitto**

L'esistenza del contratto d'affitto del 04.03.2013 (allegato n. 22), come già riferito al precedente punto n. 5 della presente relazione peritale, comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 17) che è stata stimata nella percentuale dell'8,14% (Euro 227.410,40 x 0,0814 = Euro 18.511,21), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione al valore stimato per il lotto n. 6).

**TOTALE NETTO**

Euro 227.410,40 – Euro 18.511,21 = Euro 208.899,19.

**TOTALE valore di mercato Euro 208.899,19.**

**(arrotondabili ad Euro 208.900,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 6).**

**7) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di cui alla procedura in oggetto sono stati interessati dalle seguenti formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova - (allegato n. 41), le quali sono indicate nel certificato ipotecario speciale del 12.02.2014, prot. n. 20596, depositato in data 19.02.2014 c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova.

**- Dal ventennio i beni in Comune di Legnaro (PD) censiti al Catasto**

**Terreni (N.C.T.) al Foglio 14 Mappali:**

42 di Ha. 0.06.25





**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

[REDACTED] il 25.03.1949

per aver ricevuto:

- con atto in data 20.04.1988 Rep. 42021 Notaio Mele di Monselice Trascritto a Padova il 03.05.1988 ai n.ri 11520/7973 il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 14 Mappali 122 Ha. 1.49.57, 123 di Ha. 0.36.83, 124 di Ha. 0.69.62, 148 di Ha. 0.26.06, 201 di Ha. 0.05.25, 202 F.R. di Ha. 0.03.00 e 211 F.R. di Ha. 0.09.75;

- con atto in data 03.07.2003 Rep. 5665 Notaio Sasso Del Verme di Cadoneghe Trascritto a Padova l'11.07.2003 ai n.ri 30813/19494 [REDACTED] vendeva ai Sigg.ri [REDACTED] coniugi in comunione legale la quota di 1/4 dei Mappali 548 e 549;

- con atto in data 03.07.2003 Rep. 5665 Notaio Sasso Del Verme di Cadoneghe Trascritto a Padova l'11.07.2003 ai n.ri 30814/19495 [REDACTED] vendeva ai [REDACTED] coniugi in comunione legale la quota di 1/4 dei mappali 548 e 549

per cui i beni suddetti passavano alla ditta:

[REDACTED] il 25.03.1949 PROP. 4/8

[REDACTED] il 06.05.1959 e

[REDACTED] il 23.09.1962 coniugi in comunione legale PROP. 2/8

[REDACTED] il 23.04.1961 e

[REDACTED] il 24.05.1964 coniugi in comunione legale PROP. 2/8;

- con atto in data 29.08.2012 Rep. 36894 Notaio Spina di Padova Trascritto a Padova il 30.08.2012 ai n.ri 30051/21439 il bene suddetto passava alla ditta:

[REDACTED] il 25.03.1949 PROP. 4/8

[REDACTED] il 06.05.1959 e

[REDACTED] il 23.09.1962 coniugi in comunione legale PROP. 2/8



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

[REDACTED] il 03.05.1977 e

[REDACTED] il 16.03.1983 coniugi in comunione  
legale PROP.2/8

ATTUALE PROPRIETARIA.

**- Nel ventennio il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni  
(N.C.T.) Foglio 14 Mappale**

547 ex 211 di Ha. 0.07.55

era di proprietà della ditta :

[REDACTED] 25.03.1949

per aver ricevuto:

- con atto in data 20.04.1988 Rep. 42021 Notaio Mele di Monselice Trascritto a Padova il 03.05.1988 ai **n.ri 11520/7973** il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 14 Mappali 122 Ha. 1.49.57, 123 di Ha. 0.36.83, 124 di Ha. 0.69.62, 148 di Ha. 0.26.06, 201 di Ha. 0.05.25, 202 F.R. di Ha. 0.03.00 e 211 F.R. di Ha. 0.09.75;

- con atto di donazione in data 20.02.2008 Rep. 27855 Notaio Sicari di Padova Trascritto a Padova il 05.03.2008 ai **n.ri 9545/5060** il Sig. [REDACTED] donava il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 14 mappale 547 F.R. di Ha. 0.07.55 che passava alla ditta

[REDACTED] l'1.08.1979

ATTUALE PROPRIETARIA.

**Da visura storica catastale il Sig. [REDACTED] risulta deceduto  
in data 15.03.2001.**

**8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati (allegato n. 41), le quali sono indicate nel certificato ipotecario speciale del 12.02.2014, prot. n. 20596, depositato in data 19.02.2014 c/o la Cancelleria delle



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova.

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Decreto Ingiuntivo iscritto a Padova il 18.02.2013 ai **n.ri 6187/708**

emesso dal Tribunale di Padova l'11.02.2013 Cron n. 1178 per Euro  
55.000,00 Capitale Euro 37.111,04

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA con sede  
Sant'Elena

a carico:

[REDACTED]

Colpisce

Comune di Legnaro Catasto Terreni del Comune di Legnaro Foglio 14  
Mappali 42 F.R. di are 13.30, 200, 690 di Ha. 2.80.36, 122 di Ha. 2.56.02,  
123, 124, 202 di are 13.07, 545, 552, 203 di are 24.20,

Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 147 Via Ardoneghe 9 P. T 1, Cat. A/7  
vani 8,5

la quota di 1/2 dei mappali 548 di are 2.15 e 549;

- Decreto Ingiuntivo iscritto a Padova il 18.02.2013 ai **n.ri 6188/709** per Euro  
40.000,00 Capitale Euro 22.579,27 emesso dal Tribunale di Padova in data  
11.02.2013 R.G. n. 1178

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA con sede  
Sant'Elena

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 14 Mappale 547 di are 7.55;

- Decreto Ingiuntivo iscritto a Padova il 19.12.2013 ai **n.ri 38314/5967** per



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

Euro 120.000,00 Capitale Euro 108.606,76 emesso dal Tribunale di Padova il  
17.06.2013 R.G. 2846

a favore:

BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede Pordenone

a carico:

[REDACTED]

Colpisce

Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Mappale 147 Cat. A/7 vani  
8,5,

Catasto Terreni Foglio 14 Mappali 42 F.R. di are 6.25, 200 di are 7.05, 690 di  
Ha. 2.80.36, 122 di Ha. 1.49.57, 123 di are 36.83, 124 di are 69.62, 202 F.R.  
di are 03.00, 545 di are 05.00, 552 di are 05.07,

Quota di 1/2 Foglio 14 Mappali 548 di are 1.90, 549 di are 0.25;

- Pignoramento Trascritto a Padova il 31.12.2013 ai n.ri 39880/27503 emesso  
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova in data 23.11.2013 Cron. n.  
7324

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

Comune di Legnaro Catasto Terreni Fogli 14 Mappale 547 F.R. di are 7.55

a carico:

[REDACTED]

Colpisce:

Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Mappale 147 Via  
Ardoneghe n. 59, P.T-1 Cat A/7 vani 8,5

Catasto Terreni Foglio 14 Mappali 122 di Ha. 1.49.57, 123 di are 36.83,



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

124 di are 69.62, 42 F.R. di are 6.25, 200 di are 7.05, 690 di Ha. 2.80.36, 552 di are 5.07, 545 di are 5.00, 202 F.R. di are 3.00  
quota di 1/2 Foglio 14 Mappali 548 di are 1.90, 549 di are 0.25.

**Sussistono inoltre:**

- Vincolo di non ulteriore edificabilità atto del 22.02.2001 Rep. 71481 Notaio Di Sante Trascritto a Padova il 28.03.2001 ai **n.ri 11320/7264** a favore del Comune di Legnaro Colpisce Legnaro Foglio 14 Mappali 186 e 41 come da planimetria allegata al titolo;

- Costituzione di servitù deroga distanze confini fabbricati con atto 24.10.2013 Rep. 13311 Notaio Attianese di Albignasego Trascritto a Padova il 30.10.2013 ai **n.ri 33135/22729** a favore [redacted] a Carico [redacted] fondo dominante Comune di Legnaro Foglio 14 mappali 691 e 681 fondo servente Foglio 14 Mappale 690;

- Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio con atto 24.10.2013 Rep. 13311 Notaio Attianese di Albignasego Trascritto a Padova il 30.10.2013 ai **n.ri 33136/22730** a favore [redacted] a carico [redacted] [redacted] fondo servente Comune di Legnaro Foglio 14 Mappale 690, fondo dominante Foglio 14 Mappale 681

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Ipoteca iscritta a Padova il 05.03.2008 ai n.ri 9544/2202** per Euro 280.000,00 Capitale Euro 140.000,00 anni 20 con atto in data 20.02.2008 Rep. 27854 Notaio Sicari di Padova

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOCIETA'  
COOPERATIVA con sede Sant'Elena

a carico:

[redacted]  
datore d'ipoteca  
[redacted]



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

debitore non datore d'ipoteca

Colpisce:

Legnaro Catasto Terreni Foglio 14 Mappale 547 F.R. di are 7.55

ANNOTAMENTO DI SURROGA AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 D.L.

7/2007 del 26.09.2008 n.ri 41868/7895 a favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO Società  
Cooperativa con sede a Piove di Sacco;

- **Ipoteca iscritta a Padova il 08.10.2009 ai n.ri 38456/8929** per Euro  
540.000,00 Capitale Euro 360.000,00 anni 25 con atto in data 29.09.2009

Rep. 13535 Notaio Manzo di Comacchio

a favore:

BANCA POPOLARE FRIULADRIA – Società per Azioni con sede in  
Pordenone

a carico:

[REDACTED]

datore d'ipoteca

[REDACTED]

debitore non datore d'ipoteca

Colpisce:

Legnaro Catasto Terreni Foglio 14 Mappali 122 di Ha. 1.49.57, 123 di Ha  
0.36.83, 124 di Ha. 0.69.62;

- **Ipoteca iscritta a Padova il 07.03.2011 ai n.ri 8420/1682** per Euro  
1.180.000,00 Capitale Euro 590.000,00 anni 20 con atto in data 18.02.2011

Rep. 14550 Notaio Manzo di Comacchio

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO con sede  
Piove di Sacco

a carico

[REDACTED]



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

datore d'ipoteca

[REDACTED]

debitore non datore d'ipoteca

Colpisce:

Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Mappale 147 Via  
Ardoneghe n. 59 Cat. A/7 mq. 835;

- **Ipoteca iscritta a Padova il 21.03.2011 ai n.ri 10589/2044 ad integrazione della precedente iscrizione del 07.03.2011 n.ri 8420/1682 nella quale per mero errore materiale non erano stati inseriti le unità immobiliare censite al Catasto Terreni del Comune di Legnaro Foglio 14 Mappali 42 F.R. di are 6.25, 200 di are 7.05, 690 di Ha. 2.80.36, 552 di are 5.07, 545 di are 5.00, 202 F.R. di are 3.00, 203 di are 24.30;**

- **Ipoteca iscritta a Padova il 04.09.2012 ai n.ri 30259/4405 per Euro 260.000,00 Capitale Euro 130.000,00 anni 15 con atto in data 31.08.2012 Rep. 53450 Notaio Agostini di Padova**

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO - Società  
Cooperativa con sede a Piove di Sacco

a carico

[REDACTED]

colpisce

Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Mappale 147 Via  
Ardoneghe n. 59 P. T 1, Cat. A/7 vani 8,5

Catasto Terreni del Comune di Legnaro Foglio 14 Mappali 42 F.R. di are 6.25, 200 di are 7.05, 202 F.R. di are 3.00, 203 di are 24.30, 545 di are 5.00, 552 di are 5.07, 690 di Ha. 2.80.36, 147 E.U. di are 8.35

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento che si dovesse rendere necessario.



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

La presente relazione viene depositata in Cancelleria.

Torreglia, lì, 06.10.2015

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Frison

