

Tribunale di Padova – Esecuzione immobiliare n.

24/2023

dott. G. Amenduni

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Quesito	5
Relazione del CTU	6
Documentazione prodotta:	6
Beni Pignorati	6
Descrizione Generale	7
Premesse	7
Contesto generale	7
Lotto 1 – Abitazione – fabbricato A	9
Descrizione	9
Identificazione dei beni	10
Menzioni Urbanistiche	11
Vincoli di diritto pubblico	11
Attuale intestazione e stato di possesso	12
Regime Patrimoniale	12
Provenienza	12
Formalità pregiudizievoli	13
Iscrizioni	13
Trascrizioni	15
Servitù	16
Conformità	16
Difformità riscontrate	17
Stima	17
Vincoli e oneri	18
Lotto 2 – Capannone – fabbricato B	19
Descrizione	19
Identificazione dei beni	20
Menzioni Urbanistiche	21
Vincoli di diritto pubblico	21



Attuale intestazione e stato di possesso	21
Regime Patrimoniale	21
Provenienza	21
Formalità pregiudizievoli	23
Iscrizioni	23
Trascrizioni	25
Servitù	26
Conformità	26
Diffomità riscontrate	26
Stima	27
Vincoli e oneri	28
Lotto 3 – Abitazione – fabbricato C	29
Descrizione	29
Identificazione del bene	30
Menzioni Urbanistiche	30
Vincoli di diritto pubblico	30
Attuale intestazione e stato di possesso	30
Regime Patrimoniale	31
Provenienza	31
Formalità pregiudizievoli	32
Iscrizioni	32
Trascrizioni	33
Conformità	33
Diffomità riscontrate	34
Stima	34
Calcolo dei valori di usufrutto e nuda proprietà	35
Calcolo del valore della quota intestata all'esecutata	35
Vincoli e oneri	36
Lotto 4 – terreno agricolo	37
Descrizione	37



Identificazione del bene	37
Menzioni Urbanistiche	37
Vincoli di diritto pubblico	37
Attuale intestazione e stato di possesso	37
Regime Patrimoniale	38
Provenienza	38
Formalità pregiudizievoli	38
Iscrizioni	39
Trascrizioni	40
Stima	40
Calcolo del valore della quota intestata all'esecutata	41
Vincoli e oneri	41
Lotto 5 – terreno agricolo	42
Descrizione	42
Identificazione del bene	42
Menzioni Urbanistiche	42
Vincoli di diritto pubblico	43
Attuale intestazione e stato di possesso	43
Regime Patrimoniale	43
Provenienza	43
Formalità pregiudizievoli	44
Iscrizioni	44
Trascrizioni	45
Stima	45
Calcolo del valore della quota intestata all'esecutata	46
Vincoli e oneri	46
Elenco allegati	47



Data del Giuramento: 29.03.2023

Udienza ex art. 569 C.p.C.: 11.10.2023

Data per la consegna: 11.09.2023

Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2329, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. G. Amenduni con provvedimento del 28.03.2023, presentatosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico del 29.03.2023, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

- 29.03.2023: giuramento;
- 29.03.2023: produzione delle visure catastali;
- 18.04.2023: produzione planimetrie catastali;
- 26.04.2023: richiesta accesso agli atti;
- 28.04.2023: richiesta estratto dell'atto di matrimonio;
- 28.04.2023: richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- 08.05.2023: ricezione certificato di destinazione urbanistica;
- 15.05.2023: accesso agli atti e richiesta delle copie;
- 17.04.2023: produzione planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 18.04.2023: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 19.05.2023: ricezione estratto dell'atto di matrimonio;
- 08.06.2023: sopralluogo all'immobile;



DOCUMENTAZIONE PRODOTTA:

Documenti prodotti:

- Visure storiche e planimetrie catastali;
- Copia del titolo di provenienza;
- Documentazione edilizia;
- Estratto dell'atto di matrimonio;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Ispezioni e note ipotecarie complete;

BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 28.12.2022 rep. n. 7291/2022 Tribunale di Padova; trascritto a Padova il 07.03.2023 ai nn. 7982/5636, a favore di
e gravante espressamente sui seguenti beni:

a. a carico di

per la piena

proprietà

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 612 | sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;
- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani.

b. a carico di

per 2/9 di piena

proprietà

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 207 | cat. A/3 | cons. 11 vani.

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 351 | are 00.30;
- Part. 84 | are 37.08;
- Part. 134 | are 35.96;
- Part. 136 | are 61.45;
- Part. 355 | are 19.59;
- Part. 359 | are 02.92.



DESCRIZIONE GENERALE

Premesse

Oggetto della presente perizia è un compendio immobiliare formato da tre fabbricati separati tra loro, ubicati in via E. Toti ai civici nn. 4 e 17 nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) e di alcuni terreni agricoli posti in loro prossimità, che per comodità espositiva e di vendita vengono di seguiti identificati come segue:

Lotto 1: Abitazione unifamiliare ubicata in Comune di S. Giorgio delle Pertiche, in Via E. Toti, n. 17;

Lotto 2: Capannone artigianale ubicato in Comune di S. Giorgio delle Pertiche, in Via E. Toti, n. 17. Il fabbricato prende accesso da Via Toti mediante percorso carrabile che si sviluppa lungo l'area di sedime dell'abitazione descritta al precedente lotto 1.

Lotto 3: Abitazione unifamiliare ubicata in Comune di S. Giorgio delle Pertiche, in Via E. Toti, n. 4;

Lotto 4: Piccolo appezzamento di terreno ubicato in Comune di S. Giorgio delle Pertiche, in V. E. Toti, n. 4 (retrostante il lotto n. 3) con accesso indipendente da Via Toti;

Lotto 5: Appezzamento di terreno agricolo.

Contesto generale

Trattasi, come sopra descritto, di tre fabbricati separati tra loro, ubicati in via E. Toti ai civici nn. 4 e 17 nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) e di alcuni terreni agricoli posti in loro prossimità.

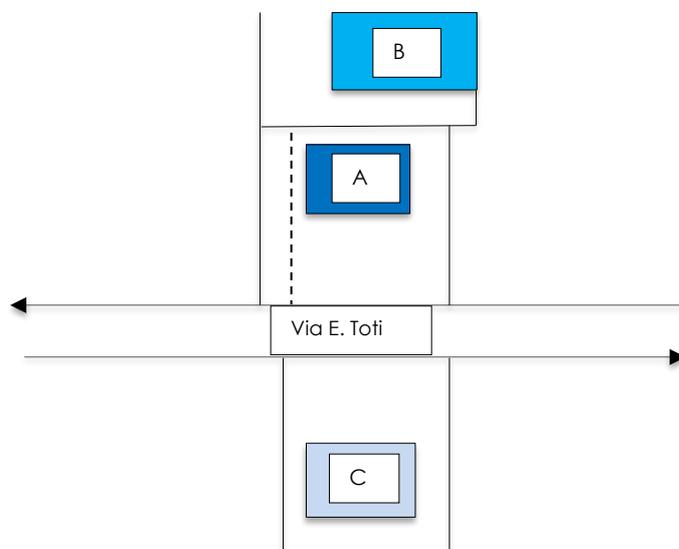
Tutti gli immobili prendono accesso da via Toti, strada comunale a doppio senso di marcia, proseguimento di via Cavinati, che si estende da via G. Da Cavino fino a via Brenta; la strada in questione risulta essere sprovvista di marciapiede e va ad allargarsi in corrispondenza delle abitazioni formando anche degli spazi destinati al parcheggio delle autovetture.

L'area in questione risulta essere prevalentemente agricola, con abitazioni sparse e collocate in prevalenza attorno alle strade di collegamento; costituite per la maggior parte da villette mono o bifamiliari con giardini privati.

Il compendio si sviluppa idealmente a metà strada tra le frazioni di Arsego (a Nord) e Cavino (a Sud), in territorio caratterizzato da una forte frammentazione e da una quasi totale assenza di servizi e attività commerciali, fatta eccezione per la scuola elementare di Cavino, distante circa 300 mt.



Per una maggior comprensione della loro ubicazione e per una più pronta individuazione dell'immobile descritto si riporta di seguito un semplice schema distributivo cui si farà riferimento nella successiva la definizione e descrizione dei lotti.



Eseguiti infine gli opportuni sopralluoghi e accertamenti allo scopo di reperire le notizie ed assumere i dati tecnici necessari per la formulazione della presente perizia, lo scrivente ritiene di poter rispondere al quesito postogli come segue.



DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione unifamiliare identificata con la lettera A nello schema precedentemente allegato, eretta su scoperto proprio, sviluppata su due piani fuori terra oltre a piano interrato ed ubicata in via Toti al civico n. 17 nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD).

L'area di sedime del fabbricato (mapp. 788 Fg. 10 N.C.T.) è soggetta a servitù di passaggio per permettere l'accesso al retrostante fabbricato (Fabbricato B – descritto al lotto 2) lungo tutto il lato Ovest per una larghezza di circa 5 metri. Lungo tale lato, nella zona su cui insiste la servitù, oggi è presente una strada, separata dalla restata area scoperta del fabbricato da un muretto in c.a. e recinzione in rete metallica, e dotata di accesso carrabile indipendente, che conduce al mapp. 612 medesimo foglio N.C.T. su cui insiste il capannone a uso artigianale retrostante (lotto 2).

L'area di sedime dell'abitazione si sviluppa con morfologia rettangolare con andamento prevalente Est Ovest e il lato Sud adiacente Via Toti, su cui è ubicato l'accesso pedonale; l'edificio, arretrato rispetto al fronte strada, presenta l'ingresso sulla facciata Nord in prossimità dell'angolo Ovest.

Esternamente il fabbricato è intonacato e finito con pitturazioni di colore rosso mattone, con la porzione più ad Ovest realizzata in vetro e acciaio.

La distribuzione interna dell'edificio è fortemente caratterizzata da una scala a chiocciola in muratura che collega internamente i piani, e che ne condiziona la distribuzione interna, peraltro caratterizzata a sua volta da una netta suddivisione dei ruoli dei locali distribuiti per ciascun piano. Al piano terra, è ubicata la zona giorno, al primo la zona notte e al piano interrato la zona servizi e relax.

La scala a chiocciola è realizzata centralmente sull'asse Est – Ovest del fabbricato, e distaccata dalla muratura esterna a Nord di circa un metro.

L'edificio si sviluppa con morfologia regolare, assimilabile grossomodo a un rettangolo con andamento prevalente Est Ovest. Lungo tutto il lato Ovest al primo piano si sviluppa un poggiolo, attualmente chiuso con una veranda, sotto il quale sono ubicati il vano ingresso e un portico.

Il piano terra si compone di un grande vano che funge da ingresso soggiorno e cucina, sviluppato attorno alla scala a chiocciola lungo lati Sud ed Est del fabbricato, mentre nell'angolo Nord – Ovest è ubicato un bagno, un ripostiglio e il vano ingresso.

L'altezza interna dei vani è pari a m. 2,70; una porzione del vano soggiorno è a doppia altezza.



Il piano primo si compone di un disimpegno collocato centralmente, attorno al quale si articolano un bagno e tre camere; due delle quali sono servite da una veranda posizionata nel lato Ovest; nell'angolo Sud – Est vi è un piccolo soppalco che consente l'affaccio al soggiorno nel piano sottostante.

Il piano interrato è ubicato in una posizione avanzata rispetto al sedime del fabbricato, sotto il giardino antistante l'abitazione cui è collegato da un ampio corridoio/disimpegno che mette in comunicazione la scala a chiocciola con i volumi interrati.

Il piano interrato (di altezza pari a m 2,70) è parimenti sviluppato su base rettangolare con andamento Est – Ovest e a sua volta suddiviso in due zone distinte per funzioni e morfologia. La zona Nord, costituita da un unico vano da Est a Ovest su cui aggetta il corridoio/disimpegno proveniente dalle scale e la zona Sud a sua volta suddivisa tre vani (locale idromassaggio, bagno e ripostiglio) collegati da un piccolo corridoio. Sul lato est e su quello Ovest sono presenti due bocche di lupo.

Il rilievo effettuato ha permesso di riscontrare la presenza di alcune crepe al piano interrato che non sembrano, allo stato attuale, di grave entità.

Finiture

Pavimenti: al piano interrato in gres porcellanato, al piano terra il pavimento è stato finito con terrazzo alla veneziana in tutti i vani, il piano primo è in parquet a listoni, mentre la veranda è pavimentata con legno prefinito posato sul rivestimento originario a piastrelle. Le murature esterne sono dimensionate a cm 42, e le tramezzature interne a cm 15; gli infissi, in legno, montano vetrocamera.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto elettrico dotato di una domotica rudimentale.

Riscaldamento e produzione di acqua calda

Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono mediante pompa di calore alimentata elettricamente, il riscaldamento è a pavimento mentre il raffrescamento a split.

Stato d'uso

Il fabbricato appare in un buono stato di conservazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

DATI CATASTALI

Il lotto 1 risulta catastalmente così censito:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- part. 788 | cat. A/7 | cl. 2 | cons. 11,5 vani | S.C. 323 m² | S.C. e.a.s. 314 m² | R. € 1.573,90.



Villino unifamiliare eretto su particella così censita al N.C.T.

- Fg. 10 | part. 788 | Ente Urbano | are 8.20.

CONFINI

Al N.C.E.U.

- Part. 788: a Nord con il mapp. 612 NCT stesso foglio, su tutti i restanti lati con l'esterno¹.

Al N.C.T.

- Part. 788: da Nord in senso orario: part. 612, 458, 935, via Toti, part. 169, tutti stesso foglio;

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Si segnala tuttavia la presenza di alcune difformità alcune lievi difformità interne per quanto attiene alla planimetria catastale

MENZIONI URBANISTICHE

Sulla base di quanto riportato nel C.D.U. rilasciato il 02.05.2023 con prot. n. 7330 l'area di sedime del fabbricato sopra descritto ricade nelle seguenti prescrizioni urbanistiche:

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

- foglio 10: map. 788: "Zona C1.1/98 Nuclei residenziali in territorio extraurbano", normata dall'art. 72 delle N.T.O.; inoltre il P.I. individua un edificio tutelato di valore etnoantropologico / storico con categoria di valore 3 e relativa area scoperta di pertinenza, normata dagli art. 58 e 64 delle N.T.O.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva. Si segnala tuttavia la servitù di passaggio pedonale e carrabile per una larghezza pari a m. 5 lungo tutto il lato Ovest del mapp. 788 con ogni mezzo costituita con atto di donazione in data 30.03.1995 a rogito Notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) rep. n. 81879 e trascritto a Padova il 27.04.1995 ai nn.10725/7044 e gravante sui seguenti beni come attualmente identificati

A favore

Mapp. 612 Fg. 10 N.C.T. (fondo dominante)

Contro

Mapp. 788 Foglio 10 N.C.T. (fondo servente)

¹ Si segnala che nell'estratto di mappa l'area di sedime del fabbricato risulta direttamente confinante con il mapp. 612 N.C.T. stesso foglio (lotto n. 2 – capannone). Il sopralluogo ha permesso di verificare che in realtà la recinzione di separazione tra lo scoperto del fabbricato e quello esclusivo del capannone è spostata di circa 2,5 metri all'interno dell'area di sedime del capannone descritta al mapp. 612.



Il bene risulta in ditta al Sig. _____ per la piena proprietà.
Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla famiglia del Sig. _____
esecutato.

REGIME PATRIMONIALE

Il Sig.ri _____ risultano essere coniugati tra loro in regime di separazione dei beni, mediante atto di matrimonio contratto il giorno 06.11.1999 nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) con prot. n. 0008033.

PROVENIENZA

Fonti

- Certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio Giovanni Posio di Brescia (BS) in data 17.03.2023;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 06.07.2023.

Storia catastale

AI N.C.T.:

Part. 788

1. Con tipo mappale del 20.02.2008 Prat. n. PD0044644 in atti dal 20.02.2008 (n. 44644.1/2008) l'originaria particella censita al N.C.T. in Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 10, **part. 461**, seminativo arborato, di are 04.26, veniva soppressa generando il seguente identificativo:
 - Fg. 10 | part. 788 | Ente Urbano | are 4,26.
2. Con tipo mappale del 20.02.2008 Prat. n. PD0044644 in atti dal 20.02.2008 (n. 44644.2/2008) l'originaria particella censita al N.C.T. in Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 10, **part. 62** di are 03.94 Ente Urbano, veniva soppressa e unita alla part. 788, generando l'attuale identificativo:
 - **Fg. 10 | part. 788 | Ente Urbano | are 8,20 (identificativo attuale).**

AI N.C.E.U.:

1. Con variazione del 14.10.2009, pratica n. PD0334360 in atti dal 14.10.2009 per ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 90115.1/2009) l'originaria particella censita all'N.C.E.U. alla sezione A, foglio 10, **part. 62, sub. 1**, veniva soppressa generando il seguente identificativo:
 - Sez. A | fg. 10. | part. 788 | cat. A/7 | cl. 2 | cons. 11,5 vani | R. €1.573,90;



2. Con variazione identificativi per allineamento mappe del 16.07.2015 in atti dal 16.07.2015 (n. 94/2015) veniva cancellata la sezione urbana e il bene assumeva il seguente identificativo:

- Fg. 10. | part. 788 | cat. A/7 | cl. 2 | cons. 11,5 vani | R. €1.573,90;

Provenienza

1. Al ventennio i beni in oggetto risultano in ditta al Sig. _____ per la piena proprietà, a cui erano pervenuti per atto di donazione in data 30.03.1995 a rogito Notaio Merone dott. Giorgio di Camposampiero (PD) rep. n. 81879/17044, trascritto a Padova il 27.04.1995 ai nn. 10725/7044 con cui il Sig. _____ donava al Sig. _____ i seguenti beni;

Comune Di San Giorgio delle Pertiche, N.C.E.U. Fg. 10

- part. 62 | sub 1.

Comune Di San Giorgio delle Pertiche, N.C.T Fg. 10

- part. 62 | are 03.94
- part. 457 | are 04.10;
- part. 461 | are 04.26.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

– 27.01.2004 nn. 3026/709 – a favore di _____ – a carico del Sig. _____ – ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 300.000,00, totale € 600.000,00, in data 15.01.2004 a rogito Notaio Merone dott. Giorgio di Camposampiero (PD), rep. n. 133961/33448 e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.E.U. Sez. A, foglio 10

- Part. 62 | sub. 1 | cat. A/4 | cons. 7,5 vani;
- Part. 553 | cat. C/2 | cons. 108 m²;
- Part. 457 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 68 m².

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 62 | are. 03.94;
- Part. 461 | are. 04.26;
- Part. 553 | are. 04.00;
- Part. 457 | are. 04.10;

– 01.03.2005 nn. 8910/2254 – a favore di _____ – a carico del Sig. _____ – ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 400.000,00, totale € 800.000,00, in data 22.02.2005 a rogito Notaio



Merone dott. Giorgio di Camposampiero (PD), rep. n. 143270/36565 e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. Sez. A, foglio 10

- Part. 62 | sub. 1 | cat. A/4 | cons. 7,5 vani;
- Part. 553 | cat. C/2 | cons. 108 m²;
- Part. 457 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 68 m².

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 62 | are. 03.94;
- Part. 461 | are. 04.26;
- Part. 612 | are. 8.10.

- 16.07.2019 nn. 29421/5082 – a favore di V.I.M.E. S.R.L. – a carico dei Sig.ri
– ipoteca giudiziale accesa in forza di decreto ingiuntivo per capitale € 151.055,10, totale € 180.000,00, in data 06.06.2019 rep. n. 3343/2019 Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni:

a. a carico del Sig. _____ per la piena proprietà:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;

b. a carico della Sig.ra _____ per la quota di 2/9 di piena proprietà: **Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10**

- Part. 207 | cat. A/3 | cons. 11 vani.

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 351 | are 00.30;
- Part. 84 | are 37.08;
- Part. 134 | are 35.96;
- Part. 136 | are 61.45;
- Part. 355 | are 19.59;
- Part. 359 | are 02.92.

- 17.11.2021 nn. 49044/8624 – a favore di _____ – a carico dei Sig.ri
– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per capitale € 104.617,61, totale € 140.000,00, in data 08.10.2021 rep. n. 5452 Tribunale di Brescia, gravante espressamente sui seguenti beni

a. a carico del Sig. _____ per la piena proprietà:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10



- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;

b. a carico della Sig.ra _____ per la quota di 2/9 di piena
proprietà: **Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10**

- Part. 207 | cat. A/3 | cons. 11 vani.

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 351 | are 00.30;
- Part. 84 | are 37.08;
- Part. 134 | are 35.96;
- Part. 136 | are 61.45;
- Part. 355 | are 19.59;
- Part. 359 | are 02.92.

- 24.08.2022 nn. 35924/7156 – a favore di _____ a carico del
Sig. _____ – ipoteca per concessione amministrativa/riscossione accesa in
forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo, per capitale € 582.743,64,
totale € 1.165.487,28, in data 23.08.2022 rep. n. 4359/7722 Agenzia delle Entrate –
Riscossione di Roma, gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;

Trascrizioni

- 07.03.2023 nn. 7982/5636 – a favore di _____ – contro i Sig.ri
_____ – Verbale di pignoramento immobili in data 28.12.2022 rep. n.
7291 Tribunale di Padova, gravante espressamente sui seguenti beni:

a. a carico di _____ **per la piena**
proprietà

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;



b. a carico di

per 2/9 di piena

proprietà

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 207 | cat. A/3 | cons. 11 vani.

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 351 | are 00.30;
- Part. 84 | are 37.08;
- Part. 134 | are 35.96;
- Part. 136 | are 61.45;
- Part. 355 | are 19.59;
- Part. 359 | are 02.92.

Servitù

Servitù di passaggio pedonale e carrabile per una larghezza pari a m. 5 lungo tutto il lato Ovest del mapp. 788 con ogni mezzo costituita con atto di donazione in data 30.03.1995 a rogito Notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) rep. n. 81879 e trascritto a Padova il 27.04.1995 ai nn.10725/7044 gravante sui seguenti beni come attualmente identificati

A favore

Mapp. 612 Fg. 10 N.C.T. (fondo dominante)

Contro

Mapp. 788 Foglio 10 N.C.T. (fondo servente)

Con cui veniva costituita

"servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di ml 5 (cinque) corrente lungo il lato Ovest dei mappali oggetto del presente atto a favore della restante proprietà del donante ivi sita di cui alle partite 5504-2825"

CONFORMITÀ

In base a quanto emerso dall'accesso agli atti in data 16.05.2023 l'edificio risulta essere stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

Abitazione edificata anteriormente al 01.09.1967; essa è in seguito stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

21.01.2003 Concessione Edilizia n. C52/02 prot. n. 5033/02 rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) al Sig. _____ per lavori di ristrutturazione di un edificio ad uso abitativo vincolato;



- 26.01.2004 Variante in corso d'opera n. C52/02/1 prot. n. 10555 rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) al Sig. _____ per lavori di ristrutturazione con ampliamento di un edificio ad uso abitativo vincolato;
- 17.05.2006 Variante in corso d'opera n. C52/02/2 prot. n. 13855 rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) al Sig. _____, per lavori di ristrutturazione di un edificio ad uso abitativo;
- 22.08.2013 Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta del Certificato di Agibilità prot. 0011403;
- 17.04.2015 Permesso di costruire n. P156/14 prot. n. 15791 rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) al Sig. _____, per ampliamento fabbricato residenziale ed installazione impianto solare da 10 kw e sistemazione area esterna²;

Difformità riscontrate

Difformità interne nella distribuzione di alcuni vani; tali difformità sono sanabili tramite C.I.L.A. e vanno eliminate con una spesa qui quantificata a corpo in complessivi € 5.000,00 comprensiva delle spese del tecnico incaricato. Si riscontra inoltre la presenza di una casetta prefabbricata in giradino che andrà rimossa con una spesa qui quantificata a corpo in complessivi Euro 3.000,00

STIMA

METODO UTILIZZATO

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.**

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Valutazione media per mq a nuovo:	€	1.400,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi ³ : 15% =	€	210,00/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 10% =	€	140,00/mq
Riduzione per stato di possesso ⁴ : 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

€/mq 1.400,00 - €/mq 210,00 - € 140,00 = €/mq 1.050,00

² Segnala lo scrivente che tali lavori non risultano essere mai stati eseguiti.

³ Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

⁴ Pari a 0% in quanto abitato dall'esecutato Sig. _____ e dalla sua famiglia.



Superficie commerciale:

destinazione	Mq:	percentuale	Mq commerciali
Abitazione	186,79 mq	100%	186,79 mq
Piano interrato abitabile	137,50 mq	40%	55,00 mq
Bocca di lupo	20,23 mq	15%	3,03 mq
Portico e veranda	24,82 mq	15%	3,72 mq
Poggioli	3,54 mq	15%	0,53 mq
TOTALE METRI QUADRATI	372,88 mq		249,07 mq

Valutazione dell'immobile

mq 249,07 x € 1.050,00/mq = € 261.523,50

a tale importo va detratto l'importo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate da cui:

€ 261.523,50 – € 5.000,00 – € 3.000,00 = € 253.523,50

valutazione a corpo:

€ 253.000,00 (Euro Duecentocinquantatremila/00)

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli od oneri gravanti sugli immobili descritti al presente lotto. Si richiama tuttavia la già citata servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto in data 30.03.1995 a rogito Notaio Merone dott. Giorgio di Camposampiero, rep. n. 81879 e trascritto a Padova il 27.04.1995 ai nn. 10725/7044 oggi gravante sul mapp. 788 Fg. 10 N.C.T. (fondo servente) a favore del mapp. 612 medesimo foglio (fondo dominante) lungo tutto il lato Ovest del mapp. 788 per una larghezza di 5 metri.



DESCRIZIONE

Trattasi, come detto, di un capannone ad uso artigianale, attualmente utilizzato come magazzino, identificato con la lettera B nello schema sopra allegato ed edificato per due piani fuori terra. Attualmente l'accesso al magazzino – altrimenti intercluso – avviene mediante strada carrabile, (definita dalla linea tratteggiata nel grafico sopra riportato), interamente sviluppata sull'area di sedime dell'abitazione descritta al lotto 1, costituita come servitù in seguito all'atto di donazione trascritto nell'anno 1995.

La strada è delimitata sul lato Est da una recinzione composta da muretto e rete metallica, e completata da un cancello lungo Via Toti. L'attuale disposizione interna – difforme da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, rende del tutto inutile la distinzione nei due subalterni attuali (sub. 1 graffato al 2 e sub 3) costituendo di fatto l'intero corpo edilizio un'unica unità organicamente organizzata, come più avanti meglio esposto.

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato con Pilastri in CA gettati in opera e muratura di tamponamento in mattoni prefabbricati in cemento dimensionata a cm 20. La copertura è a due falde, poggianti su capriate a campata unica prefabbricate in c.a. La divisione tra i piani è stata realizzata mediante struttura metallica portante con travi ad H e pavimento in lamiera grecata. L'accesso al fabbricato avviene da portone industriale con apertura a soffietto; i serramenti sono di forma rettangolare al piano terra e quadrata al piano primo, realizzati in metallo con vetro a doppia lastra accoppiata.

Al piano terra sono presenti un magazzino e due uffici collegati da un disimpegno posizionato centralmente, oltre a bagno e antibagno; i locali sono illuminati tramite ampie finestrate posizionate in ogni locale ad esclusione del bagno che risulta essere cieco; l'altezza del piano è di m. 3,10.

Il piano primo, realizzato, come detto, mediante soppalco in metallo, si compone da un ampio disimpegno collocato a Nord – Est del fabbricato e due ripostigli, il primo dei quali, di dimensioni ridotte, è posizionato a Nord in posizione centrale, mentre il secondo si sviluppa per tutto il lato Ovest dell'immobile; l'altezza media dei vani è pari a m. 3,15.

Si segnala che il soppalco attualmente si estende anche a coprire abusivamente il piano primo del subalterno 3, di forma rettangolare, sviluppato con altezza doppia e ubicato nell'angolo Sud Est dell'edificio a doppia altezza



Finiture

Pavimenti: al piano terra in piastrelle, in cemento industriale finito al quarzo e in prefinito in laminato plastico posato sopra la pavimentazione sottostante, mentre al piano primo in lamiera grecata.

Gli infissi sono in metallo e montano vetri a doppia lastra accoppiata.

Riscaldamento e produzione di acqua calda

L'edificio è riscaldato da ventilconvettori a gas.

Stato d'uso

Il fabbricato appare in discreto stato di conservazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

DATI CATASTALI

Il bene risulta catastalmente così censito:

- part. 612 | sub 1 graffato al
sub 2 | cat. C/2 | cl. 2 | cons. 236 m² | S.C. 337 m² | R. € 560,67;
- part. 612 | sub 3 | cat. C/2 | cl. 2 | cons. 34 m² | S.C. 38 m² | R. € 80,77.

Edificio ad uso magazzino, eretto su particella così censita al N.C.T.

- Fg. 10 | part. 612 | Ente Urbano | are 8.10.

CONFINI

Al N.C.E.U.

- sub. 1: confina con il sub 2 (scoperto di pertinenza) su tutti i lati, con il sub 3 sul lato sud ed Est;
- sub. 3: confina sui lati Nord e Ovest con il sub. 1, ad Est con il sub. 2 (esterno) e con il mapp 458 N.C.E.U. a Sud con il sub. 2 (esterno);
- sub. 2 costituisce l'esterno del fabbricato: i confini corrispondono ai confini del mapp. 612 N.C.T.

Al N.C.T.

- Part. 612: da Nord in senso orario: part. 456, 458, 935, 788, 169, 466, tutti stesso foglio;

L'edificio risulta accatastato. Lo stato attuale tuttavia permette di segnalare rilevanti difformità interne rispetto alle planimetrie depositate all'U.T.E.



- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 06.07.2023.

Storia catastale

AI N.C.E.U.:

Part. 612

1. Con variazione del 09.06.2005, pratica n. PD0160002 in atti dal 09.06.2005 per divisione – fusione - ristrutturazione (n. 43111.1/2005) veniva variata la particella censita all'N.C.E.U. in Comune di San Giorgio delle Pertiche alla sezione A, foglio 10, **part. 457**, sub. 3, generando così i seguenti identificativi:
 - Sez. A | fg 10. | part. 612 | subb. 1 e 2 | cat. C/2 | cl. 2 | cons. 236 m² | R. € 560,67;
 - Sez. A | fg 10. | part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cl. 2 | cons. 34 m² | R. € 80,77.
2. Con variazione identificativi per allineamento mappe del 16.07.2015 in atti dal 16.07.2015 per cancellazione sezione (n. 94/2015) veniva cancellata la sezione urbana e il bene assumeva il seguente identificativo
 - Fg. 10. | part. 612 | subb. 1 e 2 | cat. C/2 | cl. 2 | cons. 236 m² | R. € 560,67;
 - Fg. 10. | part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cl. 2 | cons. 34 m² | R. € 80,77.

AI N.C.T.:

Part. 612

1. Con frazionamento del 02.07.2002 pratica n. 152063 in atti dal 02.07.2002 (n. 6253.1/2002) la particella censita all'N.C.T. in Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 10, **part. 458** di are 13,76, variava generando il seguente identificativo:
 - Fg. 10 | part. 553 | Ente Urbano | are. 4.00.
2. Con variazione tipo mappale del 03.11.2004 pratica n. PD0255961 in atti dal 03.11.2004 (n. 255961.1/2004) la particella censita all'N.C.T. in Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 10, **part. 553** di are 4,00, variava generando il seguente identificativo:
 - Fg. 10 | part. 612 | Ente Urbano | are. 4.00.
3. Con variazione tipo mappale del 03.11.2004 pratica n. PD0255961 in atti dal 03.11.2004 (n. 255961.2/2004) la particella censita all'N.C.T. in Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 10, part. 612 di are 4,00, variava di superficie per soppressione della **part. 457** allo stesso foglio, generando così l'attuale identificativo:
 - **Fg. 10 | part. 612 | Ente Urbano | are. 8.10 (identificativo attuale).**

Provenienza

1. Al ventennio i beni in oggetto risultano in ditta al Sig. _____ per la piena proprietà, a cui erano pervenuti per atto di donazione in data 13.02.2003 a rogito



Notaio Merone dott. Giorgio di Camposampiero (PD) rep. n. 127133/31273, trascritto a Padova il 28.02.2003 ai nn. 9040/5865;

Comune Di San Giorgio delle Pertiche, N.C.E.U. Sez. A, Fg. 10

- part. 553 | cat. C2 | cons 108 m².

Comune Di San Giorgio delle Pertiche, N.C.T Fg. 10

- part. 553 | are 4.00.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 27.01.2004 nn. 3026/709 – a favore di _____ – a carico del Sig. _____ – ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 300.000,00, totale € 600.000,00, in data 15.01.2004 a rogito Notaio Merone dott. Giorgio di Camposampiero (PD), rep. n. 133961/33448 gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.E.U. Sez. A, foglio 10

- Part. 62 | sub. 1 | cat. A/4 | cons. 7,5 vani;
- Part. 553 | cat. C/2 | cons. 108 m²;
- Part. 457 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 68 m².

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 62 | are. 03.94;
- Part. 461 | are. 04.26;
- Part. 553 | are. 04.00;
- Part. 457 | are. 04.10;

- 01.03.2005 nn. 8910/2254 – a favore di _____ – a carico del Sig. _____ – ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 400.000,00, totale € 800.000,00, in data 22.02.2005 a rogito Notaio Merone dott. Giorgio di Camposampiero (PD), rep. n. 143270/36565 gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. Sez. A, foglio 10

- Part. 62 | sub. 1 | cat. A/4 | cons. 7,5 vani;
- Part. 553 | cat. C/2 | cons. 108 m²;
- Part. 457 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 68 m².

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 62 | are. 03.94;
- Part. 461 | are. 04.26;
- Part. 612 | are. 8.10.



- 16.07.2019 nn. 29421/5082 – a favore di _____ – a carico dei Sig.ri _____
– ipoteca giudiziale accesa in forza di decreto ingiuntivo
per capitale € 151.055,10, totale € 180.000,00, in data 06.06.2019 rep. n. 3343/2019
Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni:

a. a carico del Sig. _____ per la piena proprietà:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;

b. a carico della Sig.ra _____ per la quota di 2/9 di piena
proprietà: **Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10**

- Part. 207 | cat. A/3 | cons. 11 vani.

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 351 | are 00.30;
- Part. 84 | are 37.08;
- Part. 134 | are 35.96;
- Part. 136 | are 61.45;
- Part. 355 | are 19.59;
- Part. 359 | are 02.92.

- 17.11.2021 nn. 49044/8624 – a favore di _____ – a carico dei Sig.ri _____
– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per
capitale € 104.617,61, totale € 140.000,00, in data 08.10.2021 rep. n. 5452 Tribunale
di Brescia, gravante espressamente sui seguenti beni

a. a carico del Sig. _____ per la piena proprietà:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;

b. a carico della Sig.ra _____ per la quota di 2/9 di piena
proprietà: **Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10**

- Part. 207 | cat. A/3 | cons. 11 vani.

Comune di San Giorgio delle pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 351 | are 00.30;
- Part. 84 | are 37.08;
- Part. 134 | are 35.96;



- Part. 136 | are 61.45;
- Part. 355 | are 19.59;
- Part. 359 | are 02.92.

– 24.08.2022 nn. 35924/7156 – a favore di _____ – a carico del Sig. _____ – ipoteca per concessione amministrativa/riscossione accesa in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo, per capitale € 582.743,64, totale € 1.165.487,28, in data 23.08.2022 rep. n. 4359/7722 Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma, gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | _____ sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;

Trascrizioni

– 07.03.2023 nn. 7982/5636 – a favore di _____ contro i Sig.ri _____
– Verbale di pignoramento immobili in data 28.12.2022 rep. n. 7291 Tribunale di Padova, gravante espressamente sui seguenti beni:

a. a carico di _____

per la piena

proprietà

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 788 | cat. A/7 | cons. 11,5 vani;
- Part. 612 | _____ sub. 1 graffato al
sub. 2 | cat. C/2 | cons. 236 m²;
- Part. 612 | sub. 3 | cat. C/2 | cons. 34 m²;

b. a carico di _____

per 2/9 di piena

proprietà

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.E.U. foglio 10

- Part. 207 | cat. A/3 | cons. 11 vani.

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), N.C.T. foglio 10

- Part. 351 | are 00.30;
- Part. 84 | are 37.08;
- Part. 134 | are 35.96;
- Part. 136 | are 61.45;
- Part. 355 | are 19.59;
- Part. 359 | are 02.92.



Servitù

Servitù di passaggio pedonale e carrabile per una larghezza pari a m. 5 lungo tutto il lato Ovest del mapp. 788 con ogni mezzo costituita con atto di donazione in data 30.03.1995 a rogito Notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) rep. n. 81879 e trascritto a Padova il 27.04.1995 ai nn.10725/7044 gravante sui seguenti beni come attualmente identificati

A favore

Mapp. 612 Fg. 10 N.C.T. (fondo dominante)

Contro

Mapp. 788 Foglio 10 N.C.T. (fondo servente)

Con cui veniva costituita

"servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di ml 5 (cinque) corrente lungo il lato Ovest dei mappali oggetto del presente atto a favore della restante proprietà del donante ivi sita di cui alle partite 5504-2825"

CONFORMITÀ

In base a quanto emerso dall'accesso agli atti in data 16.05.2023 l'edificio risulta essere stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- 02.09.1999 Concessione Edilizia n. C11/99 prot. n. 870/99 rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) ai Sig.ri _____ per la costruzione di un annesso rustico.
- 23.12.2003 Permesso di costruire n. C48/03 prot. n. 6467 rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) al Sig. _____ per lavori di ristrutturazione con parziale cambio d'uso da agricolo ad artigianale;
- 15.06.2005 Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta del Certificato di Agibilità, prot. n. 0007285;

Difformità riscontrate

Il capannone licenziato con Pdc 48/03 del 23.12.2003 essenzialmente era suddiviso in due zone perfettamente distinte tra loro:

- a. nell'angolo Sud Est un vano a doppia altezza (subalterno 3) esteso per poco meno di un quarto della superficie coperta complessiva del fabbricato, collegato mediante porta all'adiacente edificio identificato al mappale 458 a formare una unica unità ad uso agricolo senza alcun accesso dal subalterno 2 (restante porzione del fabbricato);
- b. una unità ad uso artigianale (magazzino) sviluppata su due piani per la restante porzione del fabbricato (sub 1); il secondo piano, inoltre, sviluppato su telaio in



acciaio realizzato con travi ad H e pavimento in lamiera grecata, non si sviluppava per tutta l'estensione del piano lasciando una importante zona a doppi altezza di fronte al portone carrabile di ingresso. Il sub 2, graffato al sub 1 rappresenta lo scoperto del fabbricato dedicato all'attività della porzione artigianale.

La situazione attuale è totalmente difforme da quanto progettato e licenziato:

- a. il subalterno 3 è stato isolato dal fabbricato adiacente mediante la chiusura della porta di comunicazione prima esistente;
- b. l'altezza della zona relativa la subalterno 3 è stata ridotta, e portata all'altezza della rimanente porzione del piano terra, di fatto prolungando il solaio del piano primo anche sopra la zona del subalterno 3, di talché oggi essa non è più a doppia altezza, ma sviluppata su due piani ed interamente dedicata all'attività artigianale.
- c. La scala di accesso al piano primo è stata realizzata in posizione differente da quanto in progetto e ubicata all'angolo Sud Est del fabbricato, prima occupata dal vano sub 3.
- d. Modifiche nella distribuzione interna dei vani.

Tutte tali modifiche, pur essendo in linea teorica ammissibili da un punto di vista amministrativo, di fatto alterano i dati dimensionali di superficie destinati alla porzione artigianale, modificando quindi i parametri urbanistici licenziati con il Pdc 48/03.

Il sottoscritto ha quindi provveduto a contattare l'ufficio tecnico del Comune di S. Giorgio delle Pertiche al fine di comprendere se le norme di piano attuali potessero permettere di sanare le difformità sopra esposte.

Quanto è emerso è che la normativa vigente all'interno della Zona C1.1/98, nel quale insiste il fabbricato in questione, prevede che l'edificio ad uso artigianale non superi la superficie calpestabile di 251 mq o il volume di 1001 mc, mentre allo stato attuale esso presenta una superficie calpestabile di 296,37 mq (158,54 mq al piano terra e 137,83 mq al piano primo)

Tale fattispecie quindi definisce gli abusi sopra descritti (con l'esclusione del punto d) come **non sanabili**.

L'immobile quindi andrà riportato allo stato concesso, mediante rimozione delle modifiche apportate (demolizione e ripristino), con una spesa qui quantificata a corpo non inferiore a € 30.000,00

STIMA

METODO UTILIZZATO:

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.**



DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Valutazione media per mq:	€	600,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi ⁵ : 15%=	€	90,00/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 10%=	€	60,00/mq
Riduzione per stato di possesso ⁶ : 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

$$\text{€/mq } 600,00 - \text{€/mq } 90,00 - \text{€/mq } 60,00 = \text{€/mq } 450,00$$

La superficie commerciale dell'immobile è stata valutata sulla base di quanto effettivamente licenziato, lo scoperto verrà valutato a valore nullo in quanto ricompreso negli standard urbanistici

Sulla base di quanto sopra, per semplice calcolo algebrico, discende il valore dell'immobile (superficie commerciale pari a 307,03 mq) come segue

Valutazione dell'immobile

$$\text{mq } 307,03 \times \text{€ } 450,00/\text{mq} = \text{€ } 138.163,50$$

a tale importo va detratto l'importo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate con il conseguente ripristino dello stato assentito, da cui:

$$\text{€ } 138.163,50 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 108.163,50$$

valutazione a corpo:

€ 108.000,00 (Euro Centototomila/00)

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli od oneri gravanti sugli immobili descritti al presente lotto. Si richiama tuttavia la già citata servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto in data 30.03.1995 a rogito Notaio Merone dott. Giorgio di Camposampiero, rep. n. 81879 e trascritto a Padova il 27.04.1995 ai nn. 10725/7044 oggi gravante sul mapp. 788 Fg. 10 N.C.T. (fondo servente) a favore del mapp. 612 medesimo foglio (fondo dominante) lungo tutto il lato Ovest del mapp. 788 per una larghezza di 5 metri.

⁵ Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

⁶ Pari a 0% in quanto occupato dall'esecutato.



Padova, 07 Luglio 2023

ILCTU
dott. Arch. Carlo Marchesini



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTO PROV. DI PADOVA", "CARLO MARCHESINI", and "n° 1243".



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A.: Giuramento digitale;

ALLEGATO B.: Lotto 1 – 21.01.2003 Concessione Edilizia n. C52/02 prot. n. 503/3/02

ALLEGATO C.: Lotto 1 – 26.01.2004 Prima variante n. C52/02/1 prot. n. 10555;

ALLEGATO D.: Lotto 1 – 17.05.2006 Seconda variante n. C52/02/2 prot. n. 13855;

ALLEGATO E.: Lotto 1 – 17.04.2015 Permesso di Costruire n. P156/14 prot. n. 15791;

ALLEGATO F.: Lotto 1 – 17.04.2015 Disegni P.D.C: n. P156/14 prot. n. 15791;

ALLEGATO G.: Lotto 1 – Fine lavori e richiesta Agibilità;

ALLEGATO H.: Lotto 2 - 02.09.1999 Concessione Edilizia n. C11/99 prot. n. 8770/99;

ALLEGATO I.: Lotto 2 -23.12.2003 Permesso di Costruire n. C48/03 prot. n. 6467;

ALLEGATO J.: Lotto 2 - 23.12.2003 Disegni P.D.C. n. C48/03 prot. n. 6467;

ALLEGATO K.: Lotto 2 – Fine lavori e richiesta Agibilità;

ALLEGATO L.: Lotto 3 – 19.03.1990 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 848 prot. 5351;

ALLEGATO M.: Lotto 3 – 19.03.1990 Disegni C.E. in Sanatoria n. 848 prot. n. 5351;

ALLEGATO N.: Certificato di Destinazione Urbanistica 7330 del 02.05.2023;

ALLEGATO O.: Lotto 1 – Titolo di provenienza;

ALLEGATO P.: Lotto 2 - Titolo di provenienza;

ALLEGATO Q.: Lotti 3, 4, 5 - Titolo di provenienza;

ALLEGATO R.: Estratto dell'atto di matrimonio;

ALLEGATO S.: Allegato fotografico;

ALLEGATO T.: Planimetrie catastali;

ALLEGATO U.: Estratto di mappa evidenziato;

ALLEGATO V.: Visure catastali;

ALLEGATO W.: Ispezioni e visure ipotecarie;

