

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 452/2021

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni



data dell'udienza

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano







Sommario generale

- Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3 _relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	14
5. Formalità pregiudizievoli	15
6. Regolarità edilizia	16
7. Valutazione.....	19
Pagina intenzionalmente bianca.....	26
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 1.....	27
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 2.....	29
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 3.....	31



N.B.
Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.





Premessa

L'ill.mo sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 30.03.2022, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it

In data 01.04.2022 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, in pari data, lo depositava presso il medesimo ufficio.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato peritale è stato inviato in copia ai creditori precedenti e intervenuti ed ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio viene effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto è stato autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto ha prestato giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali ed ha proceduto alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Idoneità della documentazione QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

6

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [redacted] contro la società [redacted].

L'esecuzione immobiliare interessa otto unità immobiliari, costituite da due appartamenti, un negozio, quattro autorimessa e quota parte di un terreno, site in Comune di Campodarsego (PD), in Piazza Giovanni Paolo II, civici 2, 3 e 5, che saranno suddivise in n. 3 LOTTI distinti.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Sentenza n. 2493/2016 del 09.09.2016 relativa all'opposizione del decreto ingiuntivo promossa da parte esecutata e contro [redacted] alla quale il GI revocava il decreto ingiuntivo rideterminando il credito di parte convenuta;
- II. Atto di precetto di [redacted], notificato a parte esecutata in data 19.08.2021;
- III. Atto di pignoramento immobiliare notificato a [redacted] in data 13.12.2021;
- IV. Nota di trascrizione in forza di atto Ufficiali Giudiziari di Padova rep.n. 5373/2021 del 15.12.2021, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29.12.2021 ai nn. 56359 RG e 37525 RP, presentazione n. 1;
- V. Istanza di vendita del 27.01.2022;
- VI. Certificazione notarile ventennale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano del 29.12.2021 (priva dei certificati catastali) da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia che sono intestate alla parte esecutata per l'intera proprietà, ovvero il pignoramento è avvenuto per l'intero per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati e nella quota di proprietà di 1/2 per quanto riguarda l'unità immobiliare al Catasto Terreni;



- VII. Avviso ex art. 498 ai creditori iscritti del 22.06.2022, a firma _____ notificato
a _____, ora _____, al
_____, e relative notifiche;
- VIII. Atto di intervento da parte di _____ quale procuratore di _____ con
_____ del 30.06.2022;
- IX. Ricorso per intervento da parte di _____ del 05.07.2022.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza, pertanto il sottoscritto perito ha provveduto a richiederla al Notaio Nicola Maffei di Padova, rep. 96718 racc. 18933 del 06.06.2003, documento che si allega.

Si rileva come il pignoramento immobiliare colpisca la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ del terreno catastalmente censito presso il Comune di Campodarsego al foglio 1 mappale 667, tuttavia la società _____ ne risulterebbe piena proprietaria a seguito di atto a ministero del Notaio Michelangelo Casciano rep. 6912 racc. 4606 del 20.03.2020, mediante il quale _____, in rappresentanza della società _____ hanno dichiarato di rinunciare ai sensi dell'art. 1104 del codice civile, ai propri diritti di comproprietà su detto terreno.

A seguito di tale titolo la società esecutata diveniva piena proprietaria del terreno. Per maggior chiarezza, si ritiene di allegare l'atto di rinuncia.

Si rileva altresì come, nonostante detto terreno secondo il Piano degli Interventi, ricada interamente in Zona C1-35 - Residenziali urbane di completamento, l'insediamento ha completamente saturato la volumetria disponibile e l'immobile pertanto, attualmente destinato a verde privato ad uso comune, così come da progetti di convenzione, non potendo variare la sua destinazione, non presenta alcun valore venale in quanto destinato parte a verde privato ad uso comune e parte a viabilità privata ad uso comune in base al P.d.C. n. 280/2003 variante in c.a. alla concessione originaria, pertanto a godimento dell'intero condominio.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali

QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Il Custode Giudiziale, avv. Stefania Faggian, ci contattava _____ per comunicare l'inizio delle operazioni peritali in data 25.05.2022 presso i luoghi di causa.



Il sopralluogo si svolgeva in data 07.06.2022, alla presenza del Custode Giudiziale, della parte esecutata, del legale di questi e del sottoscritto, il quale effettuava le consuete operazioni di rilievo delle unità.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico 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:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *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;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli 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 nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., 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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono ricomprese all'interno di un edificio condominiale sito nel Comune di Campodarsego (PD), alla Piazza Giovanni Paolo II, civici 2, 3 e 5.

La zona è centrale, in località Bronzola, e l'immobile trova posto proprio davanti alla Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo, a pochi passi dalla scuola d'infanzia e dalla scuola elementare, nonché dai campi sportivi della frazione. Nelle vicinanze si trovano negozi al dettaglio, piccole attività commerciali ed alcuni bar e ristoranti. La posizione è inoltre comoda alle principali viabilità che conducono prima al centro del Comune e poi alla città di Padova, a sud, e di Castelfranco a nord.

L'edificio in cui sono inserite le unità risale per tipologia edilizia e materiali utilizzati al primo decennio di questo secolo ed è sviluppato su tre livelli fuori terra ed un interrato; conta al suo interno quattro unità commerciali poste tutte al piano terra, dodici appartamenti, sviluppati ai livelli superiori e sedici autorimesse al piano interrato.

Le fondazioni sono verosimilmente a platea in calcestruzzo armato così come le strutture in elevazione a telaio, i solai piani sono in prefabbricato di tipo predalle e bausta e la copertura è a doppia falda con manto in tegole.

Per maggior chiarezza espositiva si suddividono gli immobili in tre lotti distinti.



LOTTO 1

Proprietà per $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Campodarsego (PD)

- Foglio 1 particella 711 subalterno 23 - cat. C/1 cl. 3 consistenza mq. 76, superficie totale mq. 89, rendita euro 1'083,32;
- Foglio 1 particella 711 subalterno 9 - cat. C/6 cl. 1 consistenza mq. 25, superficie totale mq. 28, rendita euro 50,35;
- Foglio 1 particella 711 subalterno 10 - cat. C/6 cl- 1 consistenza mq. 23, superficie totale mq. 25, rendita euro 46,33.

Beni immobili in capo a _____

_____ per la quota di $\frac{1}{1}$. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 56359 R.G. e 37525 R.P. con presentazione n. 1 del 29.12.2021.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di un negozio sito al piano terra e prospiciente la Piazza Giovanni Paolo II, con accesso dal portico comune dell'edificio all'altezza del civico 3.

Una porta in ferro zincato e vetro si apre direttamente in unico ampio locale commerciale all'interno del quale, alcune partiture in cartongesso, suddividono il negozio in più ambienti. All'altra estremità rispetto all'ingresso, si trova il modesto servizio igienico, dotato di antibagno e, interposto, un modesto ripostiglio, ricavato nel sottoscala condominiale.

A completamento dell'unità, si trova un piccolo portico esclusivo di competenza.

La vetrina del negozio è costituita da un ampio infisso in ferro zincato e vetrocamera con inferriata esterna di protezione. La medesima tipologia di infisso è presente alle due finestre poste sul lato nord del locale, carenti queste dell'inferriata. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato e le porte interne in legno tamburato.

Le dotazioni impiantistiche sono adeguate alle normative ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione, tuttavia, l'ultima attività presente all'interno del negozio, avrebbe rimosso i terminali di emissione dell'impianto di riscaldamento - ad eccezione dello scaldasalviette nel servizio igienico - e l'impianto di illuminazione presenta semplicemente lampada e portalampada, non sono presenti infatti i corpi illuminanti evidentemente rimossi.

Nel primo lotto sono infine ricomprese due autorimesse adiacenti, inserite al livello interrato, alle quali si accede mediante il vano scale comune e tramite la rampa di accesso posizionata sul lato ovest dell'edificio.

Le pavimentazioni sono in cemento liscio, le pareti sono parte in blocchi di cemento e parte in calcestruzzo armato, semplicemente liscio. L'unico infisso è costituito da un basculante in lamiera.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.



Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta libera.

CONFINI

Dell'intero insediamento da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni foglio 1: mappale 665, mappale 673, mappale 677, mappale 244, mappale 676, mappale 668, mappale 667.

Del negozio, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711 piano terra: subalterno 24, subalterno 2 bcnc.

Dell'autorimessa di cui al subalterno 9, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 10, subalterno 1 bcnc, subalterno 8.

Dell'autorimessa di cui al subalterno 10, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 11, subalterno 1 bcnc, subalterno 9.

LOTTO 2

Proprietà per $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Campodarsego (PD)

- Foglio 1 particella 711 subalterno 27 - cat. A/3 cl. 2 consistenza mq. 2,5 vani, superficie totale mq. 49, totale escluse aree scoperte mq. 49, rendita euro 154,94;
- Foglio 1 particella 711 subalterno 6 - cat. C/6 cl. 1 consistenza mq. 25, superficie totale mq. 28, rendita euro 50,35.

Beni immobili in capo a

per la quota di $\frac{1}{1}$. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 56359 R.G. e 37525 R.P. con presentazione n. 1 del 29.12.2021.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Salendo tramite il vano scale condominiale, posizionato proprio a fianco del negozio descritto e corrispondente al civico 2, si arriva al primo appartamento oggetto di esecuzione. Mediante un portoncino blindato in simil legno si accede al soggiorno con angolo cottura, su questo si apre un modesto disimpegno che conduce, prima al servizio igienico e poi alla camera da letto. Nel mezzo del soggiorno, trova posto la scala a chiocciola che conduce al livello superiore, dove trova posto un ampio locale mansardato dotato di servizio igienico.

Vi è da rilevare che i vani sottotetto, così come la scala che a questi conduce, non sono presenti nella planimetria catastale e non risultano neppure dai progetti allegati alla DIA n. 158 - 2006 sulla base dei



quali è stato concesso il Certificato di Agibilità. Inoltre, i vani utilizzati al secondo piano, costituirebbero nei progetti "sottotetto non agibile, non accessibile" e ricadono dunque in un'area di edificio non abitabile. Alla luce di quanto si renderebbe necessario rimuovere la scala a chiocciola e tamponare il foro di collegamento tra i due piani. Di tali particolari si terrà conto in sede di valutazione, evidenziando come non sarà considerata la superficie del livello superiore in quanto non autorizzata.

Le finiture sono riconducibili all'epoca di costruzione, le pavimentazioni sono in gres nella zona giorno, ceramica nei servizi igienici e parquet nella camera e nella mansarda; gli infissi interni sono in legno e vetrocamera di qualità, gli infissi esterni sono costituiti da scuri in legno alla padovana; le porte interne sono in legno massello lamellare.

Le dotazioni impiantistiche, quali impianto elettrico ed idrotermosanitario sono coeve all'epoca di costruzione dell'edificio. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è situata nell'angolo cottura ed i terminali di emissione sono costituiti da termosifoni in acciaio al primo livello e da ventilconvettori al livello superiore. L'appartamento è infine dotato di impianto di videocitofono.

A completamento del lotto, vi è l'autorimessa, posta al piano interrato in prossimità della rampa di accesso. Le pavimentazioni sono in cemento liscio, le pareti sono parte in blocchi di cemento e parte in calcestruzzo armato, semplicemente liscio. L'unico infisso è costituito da un basculante in lamiera.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, e in forza di contratto di sub-locazione del 04.06.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di Este al n. 001822-serie 3T del 08.06.2021.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, intervenuto tra la società _____ e la società _____, del 01.08.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Padova al n. 011539-serie 3T in data 24.12.2018, presenta una durata di anni 4+4 e stabilisce un canone di locazione annuo _____ il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate.

Il contratto di sub-locazione, intervenuto tra la società _____ srl e _____ del 04.06.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Este al n. 001822-serie 3T in data 08.06.2021, presenta una durata di anni 4+4 e stabilisce un canone di locazione annuo _____ il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Campodarsego (PD) - località Bronzola, valore che si attesta mediamente in euro 5,20 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale (superficie abitativa



oltre ad autorimessa ragguagliata) di circa mq. 60, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 312,00.

, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero insediamento da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni foglio 1: mappale 665, mappale 673, mappale 677, mappale 244, mappale 676, mappale 668, mappale 667.

Dell'appartamento, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano primo: oggetto su scoperto condominiale, subalterno 37, subalterno 3 bcnc, subalterno 39.

Dell'autorimessa, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 1 bcnc, subalterno 18, subalterno 20.

12

LOTTO 3

Proprietà per $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Campodarsego (PD)

- Foglio 1 particella 711 subalterno 33 - cat. A/3 cl. 2 consistenza 3,5 vani, superficie totale mq. 67, totale escluse aree scoperte mq. 59, rendita euro 216,91;
- Foglio 1 particella 711 subalterno 19 - cat. C/6 cl. 1 consistenza mq. 21, superficie totale mq. 23, rendita euro 42,30.

Beni immobili in capo a

, per la quota di $\frac{1}{1}$. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 56359 R.G. e 37525 R.P. con presentazione n. 1 del 29.12.2021.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di appartamento sviluppato al piano secondo ed affacciato a sud sulla piazza antistante l'edificio. Un portoncino blindato con finitura in simil legno si apre direttamente su un ampio locale consistente nel soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che distribuisce gli altri vani dell'alloggio, la camera da letto ed il servizio igienico. Dal soggiorno e dalla camera si accede alla loggia, che costeggia l'intero appartamento a sud.

Nel disimpegno centrale, trova posto una scala a chiocciola che conduce al livello superiore, dove un corridoio distribuisce altre due camere ed un servizio igienico.

Si rileva come questi ultimi vani, così come la scala di collegamento, non siano presenti nella planimetria catastale. L'intero terzo piano, inoltre, costituente il sottotetto, non è presente nel progetto della DIA n. 158 - 2006 e risulta pertanto non autorizzato nella sua interezza.





Alla luce di quanto, per ripristinare lo stato concessionato, si renderebbe necessario rimuovere la scala a chiocciola e tamponare il foro di collegamento tra i due piani. Di tali particolari si terrà conto in sede di valutazione, evidenziando come non sarà conteggiata la superficie del livello superiore in quanto non autorizzata.

Le finiture sono riconducibili all'epoca di costruzione, le pavimentazioni sono in gres nella zona giorno, ceramica nei servizi igienici e parquet nelle camere dei due livelli; la loggia è pavimentata in ceramica. Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera di qualità, così come i velux del livello mansardato, gli infissi esterni sono costituiti da scuri in legno alla padovana; le porte interne sono in legno massello lamellare.

Le dotazioni impiantistiche, quali impianto elettrico ed idrotermosanitario sono coeve all'epoca di costruzione dell'edificio. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia situata nella loggia ed i terminali di emissione sono costituiti da termosifoni in acciaio; nel servizio igienico del primo livello è posizionato uno scaldacqua elettrico integrativo. Si sono rilevati, inoltre, due split per il condizionamento dell'aria, posizionati rispettivamente nel soggiorno ed in una camera del livello superiore. L'appartamento è infine dotato di impianto di videocitofono.

A completamento del lotto, si trova l'autorimessa esclusiva, posta al livello interrato, proprio a fianco del vano scale che conduce al piano terra. Le pavimentazioni sono in cemento liscio, le pareti sono parte in blocchi di cemento e parte in calcestruzzo armato, semplicemente liscio. L'unico infisso è costituito da un basculante in lamiera.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, _____
_____ a forza del contratto di sub-locazione del 13.11.2021, registrato presso
l'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di Padova al n. 019441-serie 3T in data 16.11.2021.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, intervenuto tra _____
_____ del 01.11.2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Este
al n. 003017-serie 3T in data 12.11.2020, presenta una durata di anni 4+4 e stabilisce un canone di
locazione annuo _____ il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate

Il contratto di sub-locazione, intervenuto tra _____ del
13.11.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Padova al n. 019441-serie
3T in data 16.11.2021, presenta una durata di anni 4+4 e stabilisce un canone di locazione annuo
_____ il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Campodarsego (PD)



- località Bronzola, valore che si attesta mediamente in euro 5,20 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale (superficie abitativa oltre ad autorimessa ragguagliata) di circa mq. 75, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 390,00.

il

canone di affitto si considera congruo.

14

CONFINI

Dell'intero insediamento da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni foglio 1: mappale 665, mappale 673, mappale 677, mappale 244, mappale 676, mappale 668, mappale 667.

Dell'appartamento, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano secondo: subalterno 39, subalterno 34, subalterno 3 bcnc, oggetto su scoperto condominiale, subalterno 32.

Dell'autorimessa, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 1 bcnc, subalterno 38.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

QUESITO

- *il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 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), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

non presenta alcun regime patrimoniale, per sua stessa natura, trattandosi di persona giuridica.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva, ad eccezione del vincolo di deroga di distanza dai confini a ministero del Notaio Giorgio Merone rep. 122918 del 02.07.2002; della convenzione edilizia a ministero del Notaio Giorgio Merone rep. 123013 del 08.07.2002, mediante il



quale la società _____ si impegnava ad osservare le condizioni stabilite nel verbale di delibera del consiglio comunale di Campodarsego del 22.04.2002; del vincolo ad uso pubblico perpetuo dell'area destinata a portico del 01.08.2006.

5. Formalità pregiudizievoli

QUESITO

- *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e 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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 12.07.2022:

ISCRIZIONI

- I. Atto di mutuo condizionato del 08.07.2003 rep. 15667 racc. 5776 a ministero del Notaio Mario Caracciolo di Padova, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova al n. 31587 RG e 7278 RP in data 16.07.2003, a favore di _____ e contro _____
a seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012 - gravante i terreni siti in Comune di Campodarsego (PD) su cui sono stati costituite le unità immobiliari catastalmente censite al foglio 1 mappale 711 subalterni 6, 9, 10, 19, 23, 27 e 33;
- II. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 1438/2013 del Tribunale di Padova del 14.02.2013, iscritta ai nn.ri 6667 RG e 768 RP in data 21.02.2013, a favore di _____ e contro _____ gravante la piena proprietà dei beni catastalmente censiti presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 711 subalterni 6, 9, 10, 19, 23, 27 e 33 e la quota di proprietà di 1/2 del terreno catastalmente censito presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 667;
- III. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 220/2012 del Tribunale di Cittadella del 18.02.2012, iscritta ai nn.ri 33097 RG e 5075 RP in data 30.10.2013, a favore di _____ e contro _____ a seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012 - gravante la piena proprietà dei beni catastalmente censiti presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 711



subalterni 6, 9, 10, 19, 23, 27 e 33 e la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del terreno catastalmente censito presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 667;

- IV. Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo rep. 2539/7718 del 10.12.2018, iscritta ai nn.ri 48630 RG e 9176 RP in data 11.12.2018, a favore di /

gravante la piena proprietà dei beni catastalmente censiti presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 711 subalterni 6, 9, 10, 19, 23, 27 e 33 e la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del terreno catastalmente censito presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 667;

16

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- V. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep.n. 5373/2021 del 15.12.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29.12.2021 ai nn. 56359 RG e 37525 RP, presentazione n. 1 gravante la piena proprietà dei beni catastalmente censiti presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 711 subalterni 6, 9, 10, 19, 23, 27 e 33 e la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del terreno catastalmente censito presso il Comune di Campodarsego (PD) al foglio 1 mappale 667.

Dal 29.12.2021 al 12.07.2022, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia **QUESITO**

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei 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;*
- *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*





SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Campodarsego (PD) in data 25.05.2022 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 03.05.2022;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (01.04.2022, 03.05.2022, 04.05.2022, 08.06.2022, 28.06.2022, 29.06.2022, 05.07.2022, 07.07.2022, 11.07.2022, 12.07.2022);

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato i beni oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Campodarsego (PD) risultano depositate:

- Concessione Edilizia P.E. n. 56-2002 del 19.06.2003, prot.n. 3281, comprensiva di tutte le comunicazioni intercorse, i progetti e le relazioni;
- Permesso di costruire in variante e a parziale sanatoria PE n. 280-2003 del 09.11.2004, comprensivo dei relativi progetti;
- DIA n. 158-2006 prot.n. 8375 del 29.04.2006 per opere in variante rispetto alla Concessione Edilizia n. 56-2002 del 19.06.2003, comprensiva dei relativi progetti;
- Domanda del Certificato di Agibilità prot.n. 12860 del 04.07.2006 e successivo Certificato di Agibilità del 05.08.2006;
- Comunicazione di inizio attività edilizia libera n. SUAP-10-2014 del 21.06.2014, prot. 2040, relativa ad opere interne al negozio di interesse.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso la Città di Campodarsego (PD), Settore Tecnico - Edilizia Privata, hanno evidenziato come visti:

- il vigente Piano degli Interventi;
- la Variante n. 17 "Riconferma delle previsioni di piano a seguito della decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati", adottata con delibera di Consiglio comunale n. 62 del 15 dicembre 2021;
- la Variante n. 16 "Apposizione vincolo preordinato all'esproprio ai sensi art. 8e segg. Dpr. 327/2001, per la realizzazione di connessioni (piste) ciclabili per lo sviluppo turistico sostenibile nel sistema delle piste ciclabili del Camposampierese", approvata con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 29 settembre 2021;



-la Variante n. 15 "Modifiche alle norme tecniche operative", approvata con delibera di Consiglio comunale n. 52 del 03 novembre 2021;

-l'art. 30, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380;

-l'art. 107 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

-il decreto sindacale n. 29 del 29 dicembre 2021 di attribuzione della qualifica di Responsabile del Settore Tecnico;

certifica che l'area ubicata nel Comune di Campodarsego (PD), distinta al Catasto Terreni, foglio 1 particella 667 di mq. 857 e particella 711 di mq. 781, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zonizzazione, viabilità e idrografia: Zona C1-35 - Residenziali urbane di completamento - ief 2,20 m³/m² - norma di riferimento art. 19 NTO;

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele: ATO n° 3 - Fiumicello - Bronzola; l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, primo comma, lettera c) e lettera m), del decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 e successive modificazioni: - fascia di 150 metri dal corso d'acqua denominato fiume "Tergola" - norma di riferimento art. 49.2 delle NTO; - zone di interesse archeologico - vincolo paesaggistico - norma di riferimento art. 49.3 delle NTO; l'area è interessata da pericolosità idraulica "P1" e normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità commerciale e le autorimesse oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede, depositate in data 12.06.2006, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione dei vani, fatta eccezione per le partiture in cartongesso all'interno del negozio.

Le unità residenziali, invece, sarebbero regolarmente censite, ma le planimetrie catastali depositate in data 12.06.2006 non rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani, in quanto allo stato dei luoghi, gli appartamenti risulterebbero sviluppati su due livelli, nelle schede catastali, invece, risultano sviluppate su un unico livello.

Dal confronto tra il rilievo effettuato in loco, le planimetrie catastali ed i progetti relativi alla DIA n. 158-2006, sulla scorta dei quali è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, sono emerse delle difformità di rilievo.

Entrambe le unità residenziali dovrebbero essere sviluppate su un unico livello, in realtà presentano scale a chiocciola che conducono a porzioni di sottotetto interamente non autorizzate.

Di ciascuno di questi aspetti si terrà conto, in sede di valutazione, imputando solamente le superfici residenziali autorizzate e decurtando dalla stima delle unità immobiliari, le spese relative alla messa in



pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione delle scale a chiocciola e del tamponamento del foro di collegamento con i livelli non regolari.

7. Valutazione QUESITO

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'espresso è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutato.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui, nel complesso delle analisi, si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;



- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del giugno 2022;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2021 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

LOTTO 1

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adotterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Piazza Giovanni Paolo II, 3

Foglio 1		mappale 711 sub. 23		negozio (cat. C/1)	
Piano Terra		superfici		coeff.	sup. ragg
Negozio	mq.	73,12		100%	73,12
Ripostiglio	mq.	10,30		100%	10,30
Servizio igienico	mq.	3,75		100%	3,75
Portico esclusivo	mq.	8,28		30%	2,48
Totale superfici ragguagliata		mq.			89,65

Foglio 1		mappale 711 sub. 9		autorimessa (cat. C/6)	
Piano Interrato		superfici		coeff.	sup. ragg
Autorimessa	mq.	26,38		100%	26,38
Totale superfici ragguagliata		mq.			26,38

Foglio 1		mappale 711 sub. 10		autorimessa (cat. C/6)	
Piano Interrato		superfici		coeff.	sup. ragg
Autorimessa	mq.	26,98		100%	26,98
Totale superfici ragguagliata		mq.			26,98



VALUTAZIONI: LOTTO 1

VALUTAZIONE LOTTO 1					
	Superficie		euro/mq		Valori
Negozio	89,65	€	700,00	= €	62.755,00
Autorimessa (sub. 9)	26,38	€	550,00	= €	14.509,00
Autorimessa (sub. 10)	26,98	€	550,00	= €	14.839,00
	Valore complessivo immobili			€	92.103,00

21

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 10%

Al valore così ottenuto si applicherà una ulteriore decurtazione riguardante le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:

- anno 2021 ed anno 2022 - negozio - pari ad euro 928,06
- anno 2021 ed anno 2022 - autorimesse - pari ad euro 244,60

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Spese condominiali insolute	Valore finale
€ 92.103,00	-10%	-€ 1.172,66	= 81.720,04 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone



IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO UNO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in complessivi euro 81'500,00 (euro ottantunomilacinquecento,00).

LOTTO 2

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C. e, come già indicato precedentemente, saranno valutate le superfici regolari, escludendo, dunque, il secondo livello dell'appartamento, ricadente in locali non autorizzati, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Piazza Giovanni Paolo II, 2

Foglio 1		mappale 711 sub. 27		abitazione di tipo economico (cat. A/3)	
Piano Primo		superfici		coeff.	sup. ragg
Ingresso-Soggiorno-Angolo cottura	mq.	24,13		100%	24,13
Disimpegno	mq.	2,06		100%	2,06
Camera	mq.	17,06		100%	17,06
Servizio igienico	mq.	5,61		100%	5,61
Totale superficie ragguagliata		mq.			48,86

Foglio 1		mappale 711 sub. 19		autorimessa (cat. C/6)	
Piano Interrato		superfici		coeff.	sup. ragg
Autorimessa	mq.	23,69		100%	23,69
Totale superficie ragguagliata		mq.			23,69

VALUTAZIONI: LOTTO 2

VALUTAZIONE LOTTO 2					
	Superficie		euro/mq		Valori
Appartamento	48,86	€	1.100,00	= €	53.746,00
Autorimessa	23,69	€	550,00	= €	13.029,50
	Valore complessivo immobili			€	66.775,50

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche



di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 10%
- riduzione per la rimozione della scala a chiocciola e tamponamento del foro - euro 5'000,00

Al valore così ottenuto si applicherà una ulteriore decurtazione riguardante le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:

- anno 2021 ed anno 2022 - appartamento - pari ad euro 305,78
- anno 2021 ed anno 2022 - autorimessa - pari ad euro 156,52
- si rileva come vi sia un accredito per le spese condominiali relative all'appartamento pari ad euro 530,12 per l'anno 2022 ed euro 147,61 per l'esercizio relativo all'anno 2023 alla luce di quanto, non saranno conteggiate le spese per le unità immobiliari di cui al LOTTO DUE;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA				
Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Rimozione scala e tamponamento foro	Valore finale	
€ 66.775,50	-10%	-€ 5.000,00	=	55.097,95 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO DUE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in complessivi euro 55'000,00 (euro cinquantacinquemila,00).

LOTTO 3

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C. e, come già indicato precedentemente, saranno valutate le superfici regolari, escludendo, dunque, il secondo livello dell'appartamento, ricadente in locali non autorizzati, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:



Immobile in Piazza Giovanni Paolo II, 2

Foglio 1		mappale 711 sub. 33		abitazione di tipo economico (cat. A/3)	
Piano Secondo		superfici		coeff.	sup. ragg
Ingresso-Soggiorno-Angolo cottura	mq.	31,80		100%	31,80
Disimpegno	mq.	4,71		100%	4,71
Camera	mq.	11,00		100%	11,00
Servizio igienico	mq.	7,39		100%	7,39
Logge	mq.	25,44		30%	7,63
Totale superficie ragguagliata		mq.			62,53

Foglio 1		mappale 711 sub. 6		autorimessa (cat. C/6)	
Piano Interrato		superfici		coeff.	sup. ragg
Autorimessa	mq.	25,22		100%	25,22
Totale superficie ragguagliata		mq.			25,22

VALUTAZIONI: LOTTO 3

VALUTAZIONE LOTTO 3					
	Superficie		euro/mq		Valori
Appartamento	62,53	€	1.100,00	= €	68.783,00
Autorimessa	25,22	€	550,00	= €	13.871,00
	Valore complessivo immobili			€	82.654,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 10%
- riduzione per la rimozione della scala a chiocciola e tamponamento del foro - euro 5'000,00

Al valore così ottenuto si applicherà una ulteriore decurtazione riguardante le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:

- anno 2021 ed anno 2022 - appartamento ed autorimessa - pari ad euro 887,70



così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Spese condominiali insolute	Rimozione scala e tamponamento foro	Valore finale
€ 82.654,00	-10%	-€ 887,70	-€ 5.000,00	68.500,90 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO TRE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in complessivi euro 68'500,00 (euro sessantottomilacinquecento,00).

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il tredici luglio duemilaventidue

Geom. Giuseppe Polignano





PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO: Intera piena proprietà.

UBICAZIONE: Comune di Campodarsego (PD), Piazza Giovanni Paolo II, 3.

QUALITA': negozio al piano terra con due autorimesse al livello interrato.

COMPOSIZIONE: locale commerciale e portico esclusivo. Superficie commerciale negozio mq. 89,65 - piano terra. Superficie autorimessa subalterno 9 mq. 26,38 - piano interrato. Superficie autorimessa subalterno 10 mq. 26,98 - piano interrato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Campodarsego (PD)	1	711	23	C/1	3	76 mq	1.083,32 €
Campodarsego (PD)	1	711	9	C/6	1	25 mq	50,35 €
Campodarsego (PD)	1	711	10	C/6	1	23 mq	46,33 €

Intestato		Proprietà per 1/1
-----------	--	-------------------

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Campodarsego (PD)	1	711	Ente Urbano	7	81		--	--

VARIAZIONI CATASTALI: -

CONFINI: Dell'intero insediamento da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni foglio 1: mappale 665, mappale 673, mappale 677, mappale 244, mappale 676, mappale 668, mappale 667.

Del negozio, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711 piano terra: subalterno 24, subalterno 2 bcnc. Dell'autorimessa di cui al subalterno 9, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 10, subalterno 1 bcnc, subalterno 8. Dell'autorimessa di cui al subalterno 10, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 11, subalterno 1 bcnc, subalterno 9.

PROVENIENZA: Atto di compravendita a ministero dott. Notaio Nicola Maffei di Padova, rep. 96718 racc. 18933 del 06.06.2003.

COMPROPRIETARI: -

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI:

- Atto di mutuo condizionato del 08.07.2003 rep. 15667 racc. 5776 a ministero del Notaio Mario Caracciolo di Padova, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova al n. 31587 RG e 7278 RP in data 16.07.2003, a favore di _____
- ora _____ a seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012;



- II. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 1438/2013 del Tribunale di Padova del 14.02.2013, iscritta ai nn.ri 6667 RG e 768 RP in data 21.02.2013, a favore di _____ e contro _____
- III. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 220/2012 del Tribunale di Cittadella del 18.02.2012, iscritta ai nn.ri 33097 RG e 5075 RP in data 30.10.2013, a favore di _____ ora _____
seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012;
- IV. Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo rep. 2539/7718 del 10.12.2018, iscritta ai nn.ri 48630 RG e 9176 RP in data 11.12.2018, a favore di _____
- V. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep.n. 5373/2021 del 15.12.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29.12.2021 ai nn. 56359 RG e 37525 RP, presentazione n. 1.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta libera.

REGOLARITA' EDILIZIA: Gli accertamenti eseguiti presso la Città di Campodarsego (PD), Settore Tecnico - Edilizia Privata, hanno certificato che l'area ubicata nel Comune di Campodarsego (PD), distinta al Catasto Terreni, foglio 1 particella 667 di mq. 857 e particella 711 di mq. 781, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zonizzazione, viabilità e idrografia: Zona C1-35 - Residenziali urbane di completamento - ief 2,20 m³/m² - norma di riferimento art. 19 NTO;

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele: ATO n° 3 - Fiumicello - Bronzola; l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, primo comma, lettera c) e lettera m), del decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 e successive modificazioni: - fascia di 150 metri dal corso d'acqua denominato fiume "Tergola" - norma di riferimento art. 49.2 delle NTO; - zone di interesse archeologico - vincolo paesaggistico - norma di riferimento art. 49.3 delle NTO; l'area è interessata da pericolosità idraulica "P1" e normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021.

In termini di regolarità edilizia si trovano depositate le seguenti istanze: - Concessione Edilizia P.E. n. 56-2002 del 19.06.2003, prot.n. 3281, comprensiva di tutte le comunicazioni intercorse, i progetti e le relazioni; - Permesso di costruire in variante e a parziale sanatoria PE n. 280-2003 del 09.11.2004, comprensivo dei relativi progetti; - DIA n. 158-2006 prot.n. 8375 del 29.04.2006 per opere in variante rispetto alla Concessione Edilizia n. 56-2002 del 19.06.2003, comprensiva dei relativi progetti; - Domanda del Certificato di Agibilità prot.n. 12860 del 04.07.2006 e successivo Certificato di Agibilità del 05.08.2006; - Comunicazione di inizio attività edilizia libera n. SUAP-10-2014 del 21.06.2014, prot. 2040, relativa ad opere interne al negozio di interesse.

PREZZO BASE: Valore stimato in complessivi euro 81'500,00,00 (euro ottantunomilacinquecento,00).





PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 2

DIRITTO VENDUTO: Intera piena proprietà.
UBICAZIONE: Comune di Campodarsego (PD), Piazza Giovanni Paolo II, 2.
QUALITA': appartamento al piano primo ed autorimessa al livello interrato.
COMPOSIZIONE: appartamento composto di due vani principali (n. 1 soggiorno con cottura, n. 1 camera) e due vani accessori (n. 1 servizio igienico, n. 1 disimpegno). Superficie commerciale appartamento mq. 48,86 - piano primo. Superficie autorimessa mq. 23,69 - piano interrato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Campodarsego (PD)	1	711	27	A/3	2	2,5 vani	154,94 €
Campodarsego (PD)	1	711	19	C/6	1	21 mq	42,30 €

Intestato	Proprietà per 1/1
-----------	-------------------

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Campodarsego (PD)	1	711	Ente Urbano		7	81	--	--

VARIAZIONI CATASTALI: Dal confronto tra il rilievo effettuato in loco, le planimetrie catastali ed i progetti relativi alla DIA n. 158-2006, sulla scorta dei quali è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, sono emerse delle difformità di rilievo. Entrambe le unità residenziali dovrebbero essere sviluppate su un unico piano, in realtà presentano delle scale a chiocciola che conducono ad un secondo livello e, nel caso dell'appartamento al LOTTO 2, i vani non regolari occupano un sottotetto non agibile e non accessibile, nel caso del LOTTO 3, invece, i locali irregolari ricadono in un piano interamente non autorizzato che dovrebbe costituire sottotetto intercluso non abitabile.

CONFINI: Dell'intero insediamento da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni foglio 1: mappale 665, mappale 673, mappale 677, mappale 244, mappale 676, mappale 668, mappale 667.

Dell'appartamento, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano primo: oggetto su scoperto condominiale, subalterno 37, subalterno 3 bcnc, subalterno 39.

Dell'autorimessa, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 1 bcnc, subalterno 18, subalterno 20.

PROVENIENZA: Atto di compravendita a ministero dott. Notaio Nicola Maffei di Padova, rep. 96718 racc. 18933 del 06.06.2003.

COMPROPRIETARI: -

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI:

- Atto di mutuo condizionato del 08.07.2003 rep. 15667 racc. 5776 a ministero del Notaio Mario Caracciolo di Padova, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova al n. 31587 RG e 7278 RP in data 16.07.2003, a favore di _____ contro _____
 _____ ora _____ seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012;



- II. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 1438/2013 del Tribunale di Padova del 14.02.2013, iscritta ai nn.ri 6667 RG e 768 RP in data 21.02.2013, a favore di _____ e contro _____
- III. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 220/2012 del Tribunale di Cittadella del 18.02.2012, iscritta ai nn.ri 33097 RG e 5075 RP in data 30.10.2013, a favore di _____
- ora _____
a seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012;
- IV. Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo rep. 2539/7718 del 10.12.2018, iscritta ai nn.ri 48630 RG e 9176 RP in data 11.12.2018, a favore di _____
e contro _____
- V. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep.n. 5373/2021 del 15.12.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29.12.2021 ai nn. 56359 RG e 37525 RP, presentazione n. 1.

OCCUPAZIONE: l'unità al momento del sopralluogo era occupata da _____

_____ registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di Este al n. 001822-serie 3T del 08.06.2021.

REGOLARITA' EDILIZIA: Gli accertamenti eseguiti presso la Città di Campodarsego (PD), Settore Tecnico - Edilizia Privata, hanno certificato che l'area ubicata nel Comune di Campodarsego (PD), distinta al Catasto Terreni, foglio 1 particella 667 di mq. 857 e particella 711 di mq. 781, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zonizzazione, viabilità e idrografia: Zona C1-35 - Residenziali urbane di completamento - ief 2,20 m³/m² - norma di riferimento art. 19 NTO;

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele: ATO n° 3 - Fiumicello - Bronzola; l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, primo comma, lettera c) e lettera m), del decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 e successive modificazioni: - fascia di 150 metri dal corso d'acqua denominato fiume "Tergola" - norma di riferimento art. 49.2 delle NTO; - zone di interesse archeologico - vincolo paesaggistico - norma di riferimento art. 49.3 delle NTO; l'area è interessata da pericolosità idraulica "P1" e normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021.

In termini di regolarità edilizia si trovano depositate le seguenti istanze: - Concessione Edilizia P.E. n. 56-2002 del 19.06.2003, prot.n. 3281, comprensiva di tutte le comunicazioni intercorse, i progetti e le relazioni; - Permesso di costruire in variante e a parziale sanatoria PE n. 280-2003 del 09.11.2004, comprensivo dei relativi progetti; - DIA n. 158-2006 prot.n. 8375 del 29.04.2006 per opere in variante rispetto alla Concessione Edilizia n. 56-2002 del 19.06.2003, comprensiva dei relativi progetti; - Domanda del Certificato di Agibilità prot.n. 12860 del 04.07.2006 e successivo Certificato di Agibilità del 05.08.2006; - Comunicazione di inizio attività edilizia libera n. SUAP-10-2014 del 21.06.2014, prot. 2040, relativa ad opere interne al negozio di interesse.

PREZZO BASE: Valore stimato in complessivi euro 55'000,00,00 (euro cinquantacinquemila,00).





PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 3

DIRITTO VENDUTO: Intera piena proprietà.
UBICAZIONE: Comune di Campodarsego (PD), Piazza Giovanni Paolo II, 2.
QUALITA': appartamento al piano secondo ed autorimessa al livello interrato.
COMPOSIZIONE: appartamento composto di due vani principali (n. 1 soggiorno con cottura, n. 1 camera) e tre vani accessori (n. 1 servizio igienico, n. 1 disimpegno, n. 1 loggia). Superficie commerciale appartamento mq. 62,53 - piano primo. Superficie autorimessa mq. 25,2 - piano interrato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Campodarsego (PD)	1	711	33	A/3	2	3,5 vani	216,91 €
Campodarsego (PD)	1	711	6	C/6	1	25 mq	50,35 €

Intestato	Proprietà per 1/1
-----------	-------------------

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Campodarsego (PD)	1	711	Ente Urbano		7	81	--	--

VARIAZIONI CATASTALI: Dal confronto tra il rilievo effettuato in loco, le planimetrie catastali ed i progetti relativi alla DIA n. 158-2006, sulla scorta dei quali è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, sono emerse delle difformità di rilievo. Entrambe le unità residenziali dovrebbero essere sviluppate su un unico piano, in realtà presentano delle scale a chiocciola che conducono ad un secondo livello e, nel caso dell'appartamento al LOTTO 2, i vani non regolari occupano un sottotetto non agibile e non accessibile, nel caso del LOTTO 3, invece, i locali irregolari ricadono in un piano interamente non autorizzato che dovrebbe costituire sottotetto intercluso non abitabile.

CONFINI: Dell'intero insediamento da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni foglio 1: mappale 665, mappale 673, mappale 677, mappale 244, mappale 676, mappale 668, mappale 667.

Dell'appartamento, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano secondo: subalterno 39, subalterno 34, subalterno 3 bcnc, oggetto su scoperto condominiale, subalterno 32.

Dell'autorimessa, secondo l'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mappale 711, piano interrato: subalterno 1 bcnc, subalterno 38.

PROVENIENZA: Atto di compravendita a ministero dott. Notaio Nicola Maffei di Padova, rep. 96718 racc. 18933 del 06.06.2003.

COMPROPRIETARI: -

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI:

- Atto di mutuo condizionato del 08.07.2003 rep. 15667 racc. 5776 a ministero del Notaio Mario Caracciolo di Padova, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova al n. 31587 RG e 7278 RP in data 16.07.2003, a favore di _____ e contro _____ a seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012;



- II. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 1438/2013 del Tribunale di Padova del 14.02.2013, iscritta ai nn.ri 6667 RG e 768 RP in data 21.02.2013, a favore di _____ e contro _____
- III. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo rep. 220/2012 del Tribunale di Cittadella del 18.02.2012, iscritta ai nn.ri 33097 RG e 5075 RP in data 30.10.2013, a favore di _____ e contro _____
- a seguito di mutamento di denominazione a ministero Notaio Giorgio Fassanelli rep. 77018 racc. 30394 del 29.03.2012;
- IV. Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo rep. 2539/7718 del 10.12.2018, iscritta ai nn.ri 48630 RG e 9176 RP in data 11.12.2018, a favore di _____ e contro _____
- V. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep.n. 5373/2021 del 15.12.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29.12.2021 ai nn. 56359 RG e 37525 RP, presentazione n. 1.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata,

REGOLARITA' EDILIZIA: Gli accertamenti eseguiti presso la Città di Campodarsego (PD), Settore Tecnico - Edilizia Privata, hanno certificato che l'area ubicata nel Comune di Campodarsego (PD), distinta al Catasto Terreni, foglio 1 particella 667 di mq. 857 e particella 711 di mq. 781, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zonizzazione, viabilità e idrografia: Zona C1-35 - Residenziali urbane di completamento - ief 2,20 m³/m² - norma di riferimento art. 19 NTO;

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele: ATO n° 3 - Fiumicello - Bronzola; l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, primo comma, lettera c) e lettera m), del decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 e successive modificazioni: - fascia di 150 metri dal corso d'acqua denominato fiume "Tergola" - norma di riferimento art. 49.2 delle NTO; - zone di interesse archeologico - vincolo paesaggistico - norma di riferimento art. 49.3 delle NTO; l'area è interessata da pericolosità idraulica "P1" e normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021.

In termini di regolarità edilizia si trovano depositate le seguenti istanze: - Concessione Edilizia P.E. n. 56-2002 del 19.06.2003, prot.n. 3281, comprensiva di tutte le comunicazioni intercorse, i progetti e le relazioni; - Permesso di costruire in variante e a parziale sanatoria PE n. 280-2003 del 09.11.2004, comprensivo dei relativi progetti; - DIA n. 158-2006 prot.n. 8375 del 29.04.2006 per opere in variante rispetto alla Concessione Edilizia n. 56-2002 del 19.06.2003, comprensiva dei relativi progetti; - Domanda del Certificato di Agibilità prot.n. 12860 del 04.07.2006 e successivo Certificato di Agibilità del 05.08.2006; - Comunicazione di inizio attività edilizia libera n. SUAP-10-2014 del 21.06.2014, prot. 2040, relativa ad opere interne al negozio di interesse.

PREZZO BASE: Valore stimato in complessivi euro 68'500,00,00 (euro sessantottomilacinquecento,00).

