

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo:

nr. 4070/2023

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Paola Rossi

Il G.E., dott.ssa Paola Rossi, in data 10.04.2024, ha posto il seguente quesito al CTU ad integrazione della sua perizia di stima relativa alla E.I. Reg. 179/2022:

Il Giudice assegna all'ing. Pierluigi Cristaldi l'incarico di:

- aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia dell'esecutato che dei comproprietari non esegutati;
- di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale;
- di verificare l'attuale valore del diritto parziario, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero.

Il CTU ricorda brevemente i beni oggetto di esecuzione:

Comune di Trebaseleghe (PD)

Beni al fg. 14 mapp. 406 sub 1-2-3-4

- N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, CL. 2 vani 5.5, Via Dante Alighieri n.52, Piano T, Sup. Cat. 109 mq, totale escluse aree scoperte 109 mq, R.C. €.553,90.
- N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, CL. 2 vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 1, Sup. Cat. 127 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, R.C. €.

24- proc. 4070-2023-]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI  
Via Palestro, 64/2 - 35138 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/87.76.690



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

604,25.

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, CL. 2 vani 6, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano 2, Sup. Cat. 127 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, R.C. €.  
604,25.

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, CL. U Mq 9, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T, Sup. Cat. 9 mq, R.C. €. 16,73.

Beni al fg 14 mapp, 736 sub 1 e 2 (successivamente mapp. 406 sub 5-6 per bonifica  
di identificativo catastale)

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 5, Cat. C/6, CL. U Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T, Sup. Cat. 10 mq, R.C. €. 18,59.

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 6, Cat. C/6, CL. U Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T, Sup. Cat. 10 mq, R.C. €. 18,59.

Beni al fg. 19 mapp. 850 e 851 (divenuto mapp, 1414 e 1415 per frazionamento del  
21/12/2010)

7. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Porz AA seminativo Cl 3 sup. 4400 mq, R. Dom.  
€.29,09, R. Agr €20,45; Porz AB seminativo arboricolo Cl 4 sup. 600 mq, R.  
Dom. €.3,95, R. Agr €2,79;

8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 1415, seminativo arboricolo Cl 4 sup. 3000 mq, R. Dom.  
€.16,76, R. Agr €13,94;

9. N.C.T.: fg. 19 mapp. 1414, seminativo arboricolo Cl 4 sup. 320 mq, R. Dom.  
€.1,78, R. Agr €1,49;

**LO SCRIVENTE CTU DA VERIFICA AGGIORNATA EFFETTUATA SUI  
BENI IN ESECUZIONE PUO' AFFERMARE** (vedasi nuove ispezioni allegate  
date 30.01.2024 e quelle effettuate all'atto della redazione della perizia) **CHE NON  
VI SONO TRASCRIPTIONI O ISCRIZIONI INTERVENUTE**

24- proc. 4070-2023-

2/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

SUCCESSIVAMENTE ALL'ESECUZIONE

Risposte alle richieste del G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1. STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI

**1.1. Di competenza dell'esecutato**

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 30670 R.G. 20721 R.P. del 20.07.2022 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 18)

a favore

per il diritto di proprietà per la quota di 672/1008,

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 672/1008:

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da  
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data  
20.06.2022 rep. n. 3110 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di Padova in data 20.07.2022 ai nn. 30670 R.G. e 20721 R.P., con il quale

vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano 2;



	3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano 1;	
	4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano T;	
	5. N.C.T.: fg. 19 Mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;	
	6. N.C.T.: fg.19 Mapp. 1415, Terreno sup. 3000 mq;	
	7. N.C.T.: fg. 19 Mapp. 1414, Terreno sup. 320 mq;	
	8. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 5, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano T;	
	9. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 6, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano T.	
	<b>nn. 1336 R.G. 750 R.P. del 09.01.2007 (VEDASI ALLEGATO N. I DOC. 13)</b>	
	a favore	
	per il diritto di proprietà per la quota di 224/336;	
	contro	
	per il diritto di proprietà per la quota di 224/336;	
	Titolo:	
	Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione Sociale avanti Notaio	
	Roberto Paone di Camposampiero (PD) in data 28.12.2006 Rep. 69424, trascritto	
	ai RR II di Padova in data 09.01.2007 ai nn. 1336/759 che interessava i seguenti	
	beni:	
	Comune di Trebaseleghe	
	1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri	






n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri

n.52, Piano 1;

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri

n.52, Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri

n.52, Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri

n.52, Piano T.

7. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;

8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq.

**nn. 20910 R.G. 11588 R.P. del 07.05.2005 (VEDASI ALLEGATON. 1 DOC. 6)**

a favore

, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80024820286, in data

16.04.2005 rep. n. 30 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Padova in data 07.05.2005 ai nn. 20910 R.G. e 11588 R.P., con il quale vengono

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

colpiti i seguenti beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

ASTE  
GIUDIZIARIE®1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano 1;3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano 2;4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T.

7. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;

8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq.

**nn. 14175 R.G. 10028 R.P. del 12.04.2002 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 3)**

a favore

per la quota di 224/336;

contro

Titolo

Atto tra vivi, compravendita del 09.04.2002 N. Rep. 47776 avanti Notaio Roberto

	<p>Paone di Camposampiero (PD), trascritta in data 12.04.2002 ai nn. 14175/10028</p>	
	<p>che interessa i seguenti immobili:</p>	
	<p>Comune di Trebaseleghe (PD)</p>	
	<p>1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;</p>	
	<p>2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 1;</p>	
	<p>3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 2;</p>	
	<p>4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;</p>	
	<p>5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;</p>	
	<p>6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52, Piano T.</p>	
	<p>7. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;</p>	
	<p>8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq.</p>	
	<p><b>Iscrizioni:</b></p>	
	<p><b>nn. 46751 R.G. 10292 R.P. del 24.10.2008 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 16)</b></p>	
	<p>a favore:</p>	
	<p>per il diritto di proprietà di 2/3</p>	
	<p>contro:</p>	
	<p>per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;</p>	




Titolo:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo avanti tribunale di Padova Cod.

Fisc. 80024820286 in data 15.09.2008 Rep. 2083, per un capitale di €. 11.116,98

ed un totale €. 12.074,82, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova in data 24.10.2008 ai nn. 46751/10292 con il quale

vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Trebaseleghe

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano 1;3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano 2;4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T.

7. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;

8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq.

**nn. 40823 R.G. 9090 R.P. del 18.09.2008 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 15)**

a favore:



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;

Titolo

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo avanti tribunale di Padova Cod.

Fisc. 80024820286 in data 03.12.2004 Rep. 2392, per un capitale di €. 30.822,47

ed un totale €. 53.622,09, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova in data 18.09.2008 ai nn. 40823/9090 con il quale vengono

colpiti i seguenti immobili:

Comune di Trebaseleghe

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano 1;3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano 2;4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T.

7. N.C.T.: fg.19 mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq.

**nn. 14930 R.G. 3526 R.P. del 21.03.2006 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 8 + ANNOTAZIONE)**

a favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 51/86 relativamente all'unità

negoziale 1 e 2, e di 1/1 relativamente all'unità negoziale 3 e 4

contro:

•

per la quota di 224/336 relativamente all'unità negoziale 1 e

2 ;

•

per il diritto di proprietà di 123/504 relativamente

all'unità negoziale 1 e 2, di 1/1 relativamente all'unità negoziale 3 e di 1/2

relativamente all'unità negoziale 4;

•

per il diritto di proprietà di 1/2 relativamente all'unità negoziale 4;

Titolo:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo avanti tribunale di Padova Cod.

Fisc. 80024820286 in data 27.02.2006 Rep. 1866/2006, per un capitale di €.

28.756,65 ed un totale €. 50.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova in data 21.03.2006 ai nn. 14930/3526 con il quale vengono

colpiti i seguenti immobili:

Comune di Trebaseleghe

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri

24- proc. 4070-2023-

10/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9ac157aea9bed3fbefec



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri

n.52, Piano 1;

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri

n.52, Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri

n.52, Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri

n.52, Piano T.

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;

2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq.

UNITA' NEGOZIALE 3 E 4 OMISSIS

**Annotazione** R.P. n. 2547 R.G. 14426 del 17.04.2018 Restrizione di beni non  
pertinente alla procedura.**1.2. Di competenza di terze parti****Trascrizioni:****nn. 12685 R.G. 223921 R.P. del 23.05.2008 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 14)**

a favore

per il diritto di usufrutto per la quota di 27/504 (o 54/1008

ndr);






per il diritto di nuda proprietà per la quota di 27/504 (o 54/1008 ndr);

contro




per il diritto di proprietà per la quota di 27/504 (o 54/1008

ndr);

Titolo:

Atto tra vivi, compravendita del 20.05.2008 N. Rep. 74945/26810 avanti Notaio

Roberto Paone di Camposampiero (PD), trascritta in data 23.05.2008 ai nn.

22392/12685 che interessa i seguenti immobili:

Comune di Trebaseleghe

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 1;

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52, Piano T.

7. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Terreno sup. 5000 mq;

8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq.

**nn. 62104 R.G. 33711 R.P. del 16.11.2006 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 12+ ANNOTAZIONE)**



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

a favore

per il diritto di proprietà:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 76/336;
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/1;

contro

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 76/336;
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/1;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da  
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova sede Cittadella, Cod. Fisc.  
90006830286, in data 16.09.2006 rep. n. 1016 trascritto presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Padova in data 16.11.2006 ai nn. 62104 R.G. e 33711  
R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 858, Fabbricato Rurale;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,

24- proc. 4070-2023-

13/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

	Piano 2;	
	3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano 1;	
	4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano T;	
	5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano T;	
	6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,	
	Piano T.	
	7. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, Terreno sup. 5 mq;	
	8. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq;	
	9. N.C.E.U.: fg. 19 mapp. 468, Cat. A/2, Mq 10.5, Via Obbia Bassa n.16, Piano T-1;	
	UNITA' NEGOZIALE 3	
	1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 340;	
	2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 857.	
	DOCUMENTO SUCCESSIVO CORRELATO	
	<b>Annotazione</b> R.P. n. 2548 R.G. 14427 del 17.04.2018 Restrizione di beni <u>non</u>	
	<u>pertinente alla procedura.</u>	
	<b>nn. 23306 R.G. 12973 R.P. del 20.05.2005 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 7)</b>	
	a favore	
		per il diritto di
	proprietà:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 4/84;</li> <li>relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/3;</li> </ul>	
	contro	






- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 4/84;

- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/3;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento esattoriale effettuato da

in data 15.05.2005 rep. n.

130/2005 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in

data 20.05.2005 ai nn. 23306 R.G. e 12973 R.P., con il quale vengono colpiti i

seguenti beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, cons. 50 mq, seminativo arboricolo;

2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq seminativo arboricolo, ;

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 1;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 2;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

7. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

8. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,



	Piano T.	
	UNITA' NEGOZIALE 2	
	1. N.C.E.U.: fg. 16 mapp. 263, Cat. A/7, Cons. 7.5 vani, Via Castellana n.27, Piano T-1;	
	<b>nn. 35769 R.G. 6753 R.P. del 29.06.2006 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 10)</b>	
	a favore	
		per il diritto di
	proprietà:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 4/84;</li> <li>relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/3;</li> </ul>	
	contro	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 4/84;</li> <li>relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/3;</li> </ul>	
	Titolo:	
	Annotazione a trascrizione, restrizione dei beni effettuato da Tribunale di Padova,	
	Cod. Fisc. 80024820286, in data 02.05.2006 rep. n. 335 trascritto presso la	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 29.06.2006 ai nn. 35769	
	R.G. e 6753 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:	
	Comune di Trebaseleghe (PD)	
	UNITA' NEGOZIALE 1	
	1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, cons. 50 mq, seminativo arboricolo;	
	2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq seminativo arboricolo;	
	UNITA' NEGOZIALE 2	
	1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri	



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano 1;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;



UNITA' NEGOZIALE 3

1. N.C.E.U.: fg. 16 mapp. 263, Cat. A/7, Cons. 7.5 vani, Via Castellana n.27, Piano T-1.

**I beni aggiudicati e oggetto di svincolo sono stati trasferiti per la quota di 4/84**

**relativamente alle unità negoziali 1 e 2, mentre per la quota di 1/3  
relativamente all'unità negoziale 3.**

**nn. 25934 R.G. 14071 R.P. del 13.05.2006 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 9)**

a favore

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 4/84;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 4/84;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/3;

contro

per il diritto di proprietà:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 4/84;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 4/84;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/3;

Titolo:

Atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili effettuato da Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80024820286, in data 02.05.2006 rep. n. 20459/2006 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 13.05.2006 ai nn. 25934 R.G. e 14071 R.P., con il quale vengono trasferiti i seguenti beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, cons. 50 mq, seminativo arboricolo;
2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq seminativo arboricolo;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;
2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 1;
3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 2;
4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;
5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;
6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,





Piano T.

UNITA' NEGOZIALE 3

1. N.C.E.U.: fg. 16 mapp. 263, Cat. A/7, Cons. 7.5 vani, Via Castellana n.27, Piano T-1;

**nn. 15095 R.G. 9398 R.P. del 06.04.2004 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 4)**

a favore

•

•

•

•

•

•

•






•




contro




Titolo:

Atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione avanti ufficio delle Entrate di Padova 1, Cod. Fisc. 06363391001 in data 15.05.1999 rep. n. 1299/35 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 06.04.2004 ai nn. 15095 R.G. e 9398 R.P., con il quale vengono trasferiti i seguenti beni:



Comune di Trebaseleghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri

n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,

Piano 1;

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,

Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,

Piano T;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,




Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,

Piano T.

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, cons. 50 mq, seminativo arboricolo;

2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq seminativo arboricolo.

**Trascrizioni:****nn. 47909 R.G. 11335 R.P. del 16.12.2009 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 17)**

a favore

, per il diritto di proprietà di 123/504 relativamente alle unità

negoziali 1 e 2,

contro

per il diritto di proprietà di 123/504 relativamente alle unità

negoziali 1 e 2,

Titolo

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna avanti Corte d'Appello di Venezia, Cod. Fisc. 80015340278, in data 08.10.2008 Rep. 2041/2008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 16.12.2009 ai nn. 47909 R.G. e 11335 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

n.52, Piano 1;

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri

n.52, Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,

Piano T;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri

n.52, Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri

n.52, Piano T;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, cons. 50 mq, seminativo arboricolo;

2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq seminativo arboricolo.

**nn. 35770 R.G. 6754 R.P. del 29.06.2006 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 11)**

a favore

per il diritto di

proprietà:

• relativamente all'unità negoziale 1 e 2 per la quota di 4/84;

• relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/3;

contro

per il diritto di proprietà:

• relativamente all'unità negoziale 1 e 2 per la quota di 4/84;

• relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/3;

Titolo:

Annotazione a iscrizione, restrizione dei beni effettuato da Tribunale di Padova,






Cod. Fisc. 80024820286, in data 02.05.2006 rep. n. 335 trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 29.06.2006 ai nn. 35770

R.G. e 6754 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, cons. 50 mq, seminativo arboricolo;

2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq seminativo arboricolo;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano 1;

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,  
Piano T;

UNITA' NEGOZIALE 3

2. N.C.E.U.: fg. 16 mapp. 263, Cat. A/7, Cons. 7.5 vani, Via Castellana n.27, Piano T-1.

**I beni aggiudicati e oggetto di svincolo sono stati trasferiti per la quota di  
4/84 relativamente alle unità negoziali 1 e 2, mentre per la quota di 1/3  
relativamente all'unità negoziale 3.**



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**nn. 27593 R.G. 6082 R.P. del 16.06.2004 (VEDASI ALLEGATO N. 1 DOC. 05)**

a favore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

per il diritto di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

proprietà:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/3;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 18/336;

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

per il diritto di proprietà:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/3;
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 18/336;

Titolo:

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 effettuato da

, in data 07/06/2004 rep. n. 102084/2004

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 16.06.2004 ai nn. 27593 R.G. e 6802 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti

beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 16 mapp. 263, Cat. A/7, Cons. 7.5 vani, Via Castellana n.27, Piano T-1;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 1, Cat. A/2, vani 5.5, Via Dante Alighieri n.52, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 2, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52, Piano 1;

24- proc. 4070-2023-

24/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 3, Cat. A/2, vani 6, Via Dante Alighieri n.52,

Piano 2;

4. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 406, Sub. 4, Cat. C/6, Mq 9, Via Dante Alighieri n.52,

Piano T;

5. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 1, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,

Piano T;

6. N.C.E.U.: fg. 14 mapp. 736, Sub. 2, Cat. C/6, Mq 10, Via Dante Alighieri n.52,

Piano T;

UNITA' NEGOZIALE 3

1. N.C.T.: fg. 19 mapp. 850, cons. 50 mq, seminativo arboricolo;

2. N.C.T.: fg. 19 mapp. 851, Terreno sup. 3320 mq seminativo arboricolo.

**2. DIVISIBILITÀ IN NATURA O MENO DEL BENE**

Il CTU, a seguito di rinnovato incontro presso gli uffici tecnici del Comune di Trebaseleghe in data 27.11.2024 avanti il tecnico comunale, Geom.

, conferma sostanzialmente la precedente stesura della perizia. Dal quanto emerso dal colloquio si è riscontrata l'inopportunità di vendere separatamente i beni e quindi di creazione di un progetto divisionale in quanto, vi è, a seguito della riscontrata situazione di gravi abusi gravanti sull'immobile 1 (sub 1 e 6), la necessità di ripristinare lo stato concessionato originale con le conseguenti pesanti spese da affrontare (variante n. 169 Prot. 44102 alla licenza edilizia n. 25/69 presentata dal Sig.

*rilasciata in data 12.12.1974. In tale variante veniva modificato unicamente il P.T. con creazione, in luogo del magazzino, di un appartamento con ingresso, cucina pranzo, disimpegno, bagno finestrato e due camere da letto. A sud est veniva ricavata un'autorimessa e a sud ovest, dalla riduzione della C.T., ricavata, con ampliamento dell'originario vano verso sud, un ulteriore garage. La C.T. veniva assai ridotta. Ne conseguivano ovvie modifiche prospettiche.)*

24- proc. 4070-2023-

25/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®




A seguito di tale ripristino si creeranno le seguenti situazioni:

al P.T., dopo la demolizione a sud-ovest delle due superfetazioni abusive adibite a garage e della tettoia a nord, si avrà la messa in ripristino del concessionato appartamento con annesso garage al P.T., un'ulteriore autorimessa ricavata dallo spostamento dell'attuale caldaia presso il locale ripostiglio nella posizione originaria più ad est;

al P.1° e 2° due appartamenti ove solo uno di questi sarà munito di autorimessa ricavata dal ripristino delle condizioni originarie concessionate dell'appartamento al P.T..

Tale lavoro di riconversione presuppone quindi la ristrutturazione del locale caldaia e dell'impianto di riscaldamento centralizzato (*la CT al piano terra è comune al primo e secondo piano*). Si comprende pertanto l'inopportunità di frazionare la vendita in più lotti indipendenti in quanto si affiderebbe l'onere della messa in ripristino della correttezza urbanistica ed impiantistica alla sola unità al P.T.. Inoltre l'autorimessa a sud-ovest, che dovrà essere ripristinata a seguito della ristrutturazione, sarebbe corretto abbinarla ad uno dei due appartamenti ai piani superiori. Per soddisfare la necessità di un ulteriore terzo posto auto si potrebbe richiedere, nella SCIA a sanatoria necessaria per regolarizzare l'abuso, la possibilità di costruire una pompeiana sul perimetro nord a debita distanza del confine.

È doveroso precisare che il ricreare l'autorimessa a sud-ovest, secondo l'ultima legittima concessione edilizia, implica dover prima demolire le contermini autorimesse abusive che ne ostacolerebbero la costruzione e fruibilità.

In conclusione chi acquisirà tale lotto all'asta dovrà ristabilire la situazione legalmente sancita col permesso di costruzione n. 169 Prot. 44102, abbinando i






rigenerati garage alle abitazioni al piano terra e ad uno dei piani superiori, potendo poi richiedere in concessione anche una pompeiana come terzo ricovero.

### 3. VALORE DEL DIRITTO PARZIARIO

Si rivede ed aggiorna di seguito la precedente stima degli immobili in conseguenza a quanto emerso dal colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Trebaseleghe.

#### CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

Per gli immobili ad uso abitativo:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- le prestazioni energetiche;
- lo stato di manutenzione;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

il valore di mercato  $V_m$ , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 1.200,00 per l'unità abitativa in condominio.

Le terrazze, i poggiali, i loggiati ed i porticati hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

L'autorimessa ha un valore commerciale pari al 70% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.






Tali valori sono stati poi ridotti del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendoli quindi ad € 1.000,00/mq.

Per i terreni:

- l'ubicazione in zona pianeggiante con buona esposizione;
- il tipo di coltivazione (seminativo, seminativo arboricolo);

il valore di mercato  $V_m$ , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 6,10 per i terreni agricoli classificati come seminativi, seminativi arboricolo.

Tale valutazione risulta in linea col valore dell'indennità di espropriazione fissato dalla

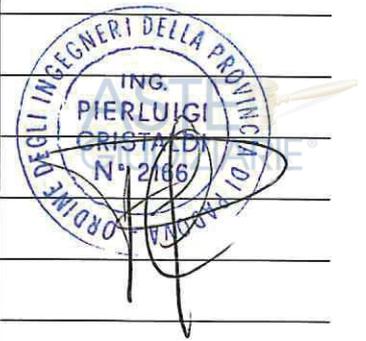
Provincia di Padova presente presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2023 (ultimo aggiornamento) per la zona di Trebaseleghe (Zona Agraria 3).

**COSTO PER LA SISTEMAZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI** (vedasi originaria perizia di stima ed allegato 3)

Nell'immobile sono stati rilevati gravi abusi relativamente all'unità n° 1 al sub 1 e alle unità ai sub 4-5-6.

L'abuso perpetrato sull'unità al sub 1 consiste nell'accorpamento all'originaria unità abitativa, legalmente autorizzata con la variante n. 169 Prot. 44102, dei due garage posti al piano terra (tra cui il sub 6 attualmente accatastato a parte) a formare, il primo, l'ampio soggiorno ed il secondo (sub 6) la stanza da letto singola a sud-ovest. Inoltre sono state eseguite, altrettanto abusivamente, modifiche interne atte a formare una zona giorno ed una notte distinte e delimitate da pareti divisorie oltre ad alcune modifiche prospettiche tali da trasformare un basculante nella finestra del soggiorno e la modifica delle dimensioni della finestra della cucina.

Lo scrivente si è confrontato più volte con l'ufficio tecnico dell'edilizia privata del






Comune di Trebaseleghe e ne è emerso che gran parte di tali abusi non sono sanabili e

pertanto si dovrà riportare l'unità in esame allo stato concessionato (CE 169). Ovvero

si dovrà ripristinare il piccolo appartamento con ingresso cucina pranzo, due camere

ed un bagno finestrato. Dalla rimessa in ripristino dello status licenziato si

rigenereranno, per sottrazione, le due autorimesse: quella sul fronte est e quella sul

fronte sud, legata all'appartamento al P.T., previa demolizione delle autorimesse

abusive e non sanabili poste sul fronte sud ovest (sub. 4-5).

Verrà pertanto previsto il loro abbattimento con una spesa di €. 1.500,00.

Anche la tettoia sul fronte nord dovrà essere demolita con una spesa di circa 1.200,00.

A differenza delle unità al sub 4-5, che non possono in alcun modo essere sanate, per

questa tettoia si potrà eventualmente chiedere successivamente un permesso di

costruzione per la realizzazione di una pompeiana (o pergola non coperta rigidamente

ma, al massimo, con presenza di teli retraibili).

La spesa stimata per ripristinare le condizioni ante abuso al sub. 1, sia per le opere

edili che per quelle impiantistiche elettriche e termiche, ammonta ad €. 40.000,00,

oltre ad €. 4.000,00 per le spese tecniche e ad €. 800,00 per la modifica catastale, per

un totale di €. 44.800,00.

Per il ripristino della centrale termica e degli impianti ad essa afferenti il costo stimato

è di €. 10.000,00.

Le baracche abusivamente costruite sul mapp. 1414 dovranno essere demolite con una

spesa di circa €.3.000,00.

### CONSISTENZE IMMOBILE

#### Superfici commerciali come da pianta catastale, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento

delle superfici in eccesso o difetto).





**Immobile 1**

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

fg. 14 mapp. 406 sub 1+6

Piano T° mq 123,70 mq 123,70

Totale mq 123,70

**Immobile 2**

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

fg. 14 mapp. 406 sub 2

Piano 1° mq 123,29 mq 123,29

Terrazzi mq 11,16 mq 11,16

Totale mq 134,45

**Immobile 3**

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

fg. 14 mapp. 406 sub 3

Piano 2° mq 123,29 mq 123,29

Terrazzi mq 11,16 mq 11,16

Totale mq 134,45

**Immobile 4**

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

fg. 14 mapp. 406 sub 4

Piano T mq 13,67 mq 13,67

**Immobile 5**

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

fg. 14 mapp. 406 sub 5

Piano T mq 13,67 mq 13,67

24- proc. 4070-2023-

30/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Immobile 6**

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

Terreni

fg. 19 mapp. 850, Terreno agricolo a seminativo/seminativo arbor. Mq. 5.000

fg. 19 mapp. 1414 Terreno agricolo arbor. Mq. 320

fg. 19 mapp. 1415, Terreno agricolo a seminativo Mq. 3.000

Totale Mq. 8.320

**LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI****COEFFICIENTI CORRETTIVI****Lotto n.1** Comune di Trebaseleghe

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

fg. 14 mapp. 406 sub 1+6

Piano T° mq 123,70x1 mq 123,70

fg. 14 mapp. 406 sub 2

Piano 1° mq 123,29x1 mq 123,29

Terrazzi mq 11,16x0.33 mq 3,72

fg. 14 mapp. 406 sub 3

Piano 2° mq 123,29x1 mq 123,29

Terrazzi mq 11,16x0.33 mq 3,72

fg. 14 mapp. 406 sub 4

Piano T mq 13,67x0,7 mq 9,57

fg. 14 mapp. 406 sub 5

Piano T mq 13,67x0,7 mq 9,57

Totale generale mq 396,86

**Lotto n.2** Comune di Trebaseleghe

24- proc. 4070-2023-

31/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

N.C.T.:

fg. 19 mapp. 850,	mq. 5.000
fg. 19 mapp. 1414	mq. 320
fg. 19 mapp. 1415,	<u>mq. 3.000</u>
Totale	mq. 8.320

ASTE  
GIUDIZIARIE®**STIMA****Lotto n.1**

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe

fg. 14 mapp. 406 sub 1+6

Totale lotto 1 abitazioni/garage mq 396,86 x € 1.000,00/mq € 396.860,00

A dedurre spese per regolarizzazione abusi sub 1+6 € -44.800,00

A dedurre spese per abbattimento tettoia fronte nord € -1.200,00

A dedurre spese stimate per la ristrutturazione della caldaia € -10.000,00

A dedurre spese per regolarizzazione abusi sub 4+5 (dem. autor.) € -1.500,00

Totale € 339.360,00

**Quota di possesso abitazioni 672/1008 € 226.240,00****Totale valore lotto 1 € 226.240,00****Totale valore lotto 1 arrotondato € 226.000,00**

----- 000 -----

**Lotto n.2**

N.C.T. Comune di Trebaseleghe

fg. 19 mapp. 850 Mq. 5.000 x € .6.1/mq = € 30.500,00

fg. 19 mapp. 1414 Mq. 320 x € .6.1/mq = € 1.952,00

fg. 19 mapp. 1415 Mq. 3.000 x € .6.1/mq = € 18.300,00

Totale lotto 4 terreni € 50.752,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

24- proc. 4070-2023-

32/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

A dedurre spesa per demolizione baracche	€. -3.000,00
--	--------------

Totale	€. 47.752,00
--------	--------------

<b>Quota di possesso terreni 672/1008</b>	<b>€. 31.834.67</b>
---	---------------------

<b>Totale valore lotto 2</b>	<b>€. 31.834.67</b>
------------------------------	---------------------

<b>Totale valore lotto 2 arrotondato</b>	<b>€. 32.000,00</b>
--	---------------------

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione integrativa di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 17.12.2024

Ing. Pierluigi Cristaldi

PIERLUIGI  
CRISTALDI  
N° 2468

**Allegati:**

- 1 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 2 Valori agricoli medi della provincia di Padova: zona agricola 3;
- 3 Planimetrie catastali, con indicazione abusi, ed ultimo progetto concessionato.