

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 179/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 19.09.2022 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 22.09.2022, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

- 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:
  - a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;



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

b. 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;

c. 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;

d. 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;

e. 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 ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in

caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare

riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non

pignorati o appartenenti a terzi;

f. 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;

g. 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;

h. 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

obblazioni 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;

i. 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;

l. 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'esi-

stenza 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione

urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi

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'esperto 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.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione

scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28.02.2023 e quindi

entro il 29.01.2023.

Il Custode delegato, Avv. Andrea Fontana, ha convocato il sottoscritto presso

l'immobile il giorno 19.10.2022 per dare inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente in data 23.11.2022 ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso

agli atti presso il Comune di Trebaseghe, ove è ubicato il bene oggetto di

pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per

l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente

normativa. Il Settore Urbanistica del Comune ha inviato il richiesto CDU per via

telematica in data 10.01.2023. L'ufficio Accesso agli Atti del Comune ha dato

appuntamento allo scrivente in data 30.01.2023 per visionare le pratiche edilizie



richieste, quindi il giorno seguente la scadenza di presentazione della perizia.

Pertanto il CTU è stato costretto in data 20.01.2023 a richiedere una proroga nei termini di consegna dell'elaborato peritale di giorni 45. Il G.E. in data 23.01.2023 ha concesso proroga fino a 30 giorni prima della successiva udienza fissata per il 02.05.2023 con conseguente deposito entro e non oltre il giorno 02.04.2023.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA** (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

proprietario per la quota di 672/1008:

relativamente alle seguenti proprietà:

Comune di Trebaseleghe (PD)

1. 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.

2. 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. € 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.



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. 5, Cat. C/6, CL. U Mq 10, Via Dante Alighieri  
n.52, Piano T, Sup. Cat. 10 mq, R.C. €. 18,59.

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

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

Dati derivanti da:

IMM. 1, IMM. 2, IMM. 3, IMM. 4:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Scrittura privata del 08/06/1999 in atti dal 29/11/1999 COMPRAVENDITA (n.  
13841.1/1999);

- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;

- Impianto meccanografico del 30.06.1989.

IMM. 5:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del 29/05/2012 Pratica n. PD0147857 in atti dal 29/05/2012

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.21762.1/2012)

- Scrittura privata del 08/06/1999 in atti dal 29/11/1999 COMPRAVENDITA (n.  
13841.1/1999);

- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;



– Impianto meccanografico del 30.06.1989.

IMM.6:

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

– Variazione del 29/05/2012 Pratica n. PD0147857 in atti dal 29/05/2012

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.21763.1/2012)

– Scrittura privata del 08/06/1999 in atti dal 29/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 13841.1/1999);

– Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;

– Impianto meccanografico del 30.06.1989.

IMM.7:

– Voltura d'ufficio del 20/05/2008 - all. ditta su volt. pregressa Voltura n. 15104.1/2010 - Pratica n. PD0268867 in atti dal 28/09/2010

– Atto del 20/05/2008 Pubblico ufficiale Paone Roberto Sede Camposampiero (PD) Repertorio n. 74945 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico

n. 12685.1/2008 Reparto PI di Padova in atti dal 27/05/2008

Tabella di variazione del 13/03/2007 Pratica n. PD0131208 in atti dal 13/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 Ottobre 2006 (n. 51572.1/2007);

– Sentenza (atto dell'Autorità giudiziaria) del 02/05/2006 Pubblico ufficiale

Tribunale Padova Sede Padova (PD) Repertorio n. 20459 - AG Sede Padova

(PD) Registrazione n. 2596 registrato in data 08/05/2006 - decreto trasferimento

beni immobili Voltura n. 14672.1/2010 - Pratica n. PD0257941 in atti dal 21/09/2010;

– Atto del 09/04/2002 Pubblico ufficiale Paone Sede Camposampiero (PD)

Repertorio n. 47776 - UR Sede Padova (PD) Registrazione n. 2799 registrato in data 23/04/2002 - C. Vendita, Voltura n. 16818.1/2002 - Pratica n. 00216144 in



atti dal 01/10/2002

– Atto del 09/04/2002 Pubblico ufficiale Paone Roberto Sede Camposampiero (PD) Repertorio n. 47776 - Compravendita (Intestazione e passaggi da

esaminare) Trascrizione n.10028.1/2002 Reparto PI di PADOVA - Pratica n. 216225 in atti dal 18/07/2002;

– Scrittura Privata del 16/11/1999 in atti dal 04/01/2000 (n.90.1/2000);

– Variazione d'ufficio del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 Ric.5904.214.99 (n. 20402.1/1999);

– Frazionamento del 12/10/1995 in atti dal 12/10/1995 (n.2652.1/1995);

IMM.8:

– Frazionamento del 21/12/2010 Pratica n. PD0371107 in atti dal 21/12/2010 presentato il 20/12/2010 (n. 371107.1/2010);

– Atto del 20/05/2008 Pubblico ufficiale Paone Roberto Sede Camposampiero (PD) Repertorio n. 74945 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico

n. 12685.1/2008 Reparto PI di Padova in atti dal 27/05/2008;

Sentenza (atto dell'Autorità giudiziaria) del 02/05/2006 Pubblico ufficiale Tribunale Padova Sede Padova (PD) Repertorio n. 20459 - AG Sede Padova

(PD) Registrazione n. 2596 registrato in data 08/05/2006 - decreto trasferimento beni immobili Voltura n. 14672.1/2010 - Pratica n. PD0257941 in atti dal

21/09/2010;

– Atto del 09/04/2002 Pubblico ufficiale PAONE Sede CAMPOSAMPIERO (PD)

Repertorio n. 47776 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2799 registrato

in data 23/04/2002 - C. Vendita voltura n. 16818.1/2002 - Pratica n. 00216144 in atti dal 01/10/2002;

– Atto del 09/04/2002 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Sede



CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 47776 - COMPRAVENDITA

(Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n.10028.1/2002 Reparto PI di PADOVA - Pratica n. 216225 in atti dal 18/07/2002;

- Scrittura Privata del 16/11/1999 in atti dal 04/01/2000 (n.90.1/2000);

- Variazione d'ufficio del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 Ric.5904.214.99 (n. 20402.1/1999);

- Frazionamento del 12/10/1995 in atti dal 12/10/1995 (n.2652.1/1995);

IMM.9:

- Frazionamento del 21/12/2010 Pratica n. PD0371107 in atti dal 21/12/2010 presentato il 20/12/2010 (n. 371107.1/2010);

- Atto del 20/05/2008 Pubblico ufficiale Paone Roberto Sede Camposampiero (PD) Repertorio n. 74945 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 12685.1/2008 Reparto PI di Padova in atti dal 27/05/2008;

- Sentenza (atto dell'Autorità giudiziaria) del 02/05/2006 Pubblico ufficiale

Tribunale Padova Sede Padova (PD) Repertorio n. 20459 - AG Sede Padova

(PD) Registrazione n. 2596 registrato in data 08/05/2006 - decreto trasferimento

beni immobili Voltura n. 14672.1/2010 - Pratica n. PD0257941 in atti dal 21/09/2010;

- Atto del 09/04/2002 Pubblico ufficiale PAONE Sede CAMPOSAMPIERO (PD)

Repertorio n. 47776 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2799 registrato

in data 23/04/2002 - C. Vendita voltura n. 16818.1/2002 - Pratica n. 00216144 in atti dal 01/10/2002;

- SCRITTURA PRIVATA del 16/11/1999 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO

Sede CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 35571 - Voltura n. 90.1/2000 in atti dal 04/01/2000;



– Scrittura Privata del 16/11/1999 in atti dal 04/01/2000 (n.90.1/2000);

– Variazione d'ufficio del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 Ric.5904.214.99 (n. 20402.1/1999);

– Frazionamento del 12/10/1995 in atti dal 12/10/1995 (n.2652.1/1995);

I beni al fg. 14 mapp. 406 sub 1-2-3-4, quelli al fg 14 mapp, 736 sub 1 e 2 (successivamente mapp. 406 sub 5-6 per bonifica di identificativo catastale) e quelli al fg. 19 mapp. 850 e 851 (divenuto mapp, 1414 e 1415 per frazionamento del 21/12/2010) pervennero alla

Cod. Fisc. per la quota di proprietà di 672/1008, per atto di compravendita del 09.04.2002 N. Rep. 47776 avanti Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), trascritta in data 12.04.2002 ai nn. 14175/10028 da potere di



**STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI** (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

**Trascrizioni:**

**nn. 30670 R.G. 20721 R.P. del 20.07.2022**

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. 850, Terreno sup. 5000 mq;

6. N.C.T.: fg. 1415, Terreno sup. 3000 mq;

7. N.C.T.: fg. 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.

**nn. 1336 R.G. 750 R.P. del 09.01.2007**

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. 850, Terreno sup. 5000 mq;

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

**nn. 20910 R.G. 11588 R.P. del 07.05.2005**

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 colpiti i seguenti beni:

Comune di Trebaseleghe (PD)

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. 850, Terreno sup. 5000 mq;

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



nn. 14175 R.G. 10028 R.P. del 12.04.2002

a favore

per la quota di 224/336;

contro

Titolo

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

Paone di Camposampiero (PD), trascritta in data 12.04.2002 ai nn. 14175/10028

che interessa i seguenti immobili:

Comune di Trebaseleghe (PD)

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. 850, Terreno sup. 5000 mq;



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

**Iscrizioni:**

**nn. 46751 R.G. 10292 R.P. del 24.10.2008**

a favore:

per il diritto di proprietà di 2/3

contro:

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 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. 850, Terreno sup. 5000 mq;

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

**nn. 40823 R.G. 9090 R.P. del 18.09.2008**

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

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. 850, Terreno sup. 5000 mq;

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

**nn. 14930 R.G. 3526 R.P. del 21.03.2006**

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:

•

•

•

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

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. 850, Terreno sup. 5000 mq;

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

UNITA' NEGOZIALE 3 E 4 OMISSIS

**SITUAZIONE URBANISTICA** (VEDASI ALLEGATO N. 9)

Sulla base del P.A.T. e del P.I nelle sue successive varianti, le aree censite in



Comune di Trebaseleghe alla data del 10/01/2023, sono così individuate:

Foglio	Mappale	Destinazione Urbanistica
14	406	Zona B - residenziale
19	850 -1414 - 1415	Zona E - agricola

Gli interventi nelle suddette aree devono rispettare le Norme tecniche operative in vigore, dettanti la principale disciplina della zona e tutte le disposizioni delle Leggi Statali, Regionali e dei Regolamenti in vigore.

**DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

L'edificio con caratteristiche di piccolo condominio ove sono ubicate le tre unità immobiliari e le due autorimesse oggetto della presente stima sono ubicate lungo Via Dante Alighieri al civico n.13, in un quartiere prettamente residenziale posto a circa 500 m dalla sede Comunale

L'immobile è parte di un comprensorio abitativo con presenza di edifici di massimo 3 piani fuori terra e con caratteristiche di condominio, caratterizzate prevalentemente dall'architettura degli anni 60-70 del vecchio secolo.

Nella zona sono presenti negozi di primaria necessità, servizi bancari, uffici postali, farmacie e scuole.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 11)**

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

**Unità immobiliari da 1 a 6**

**N.C.T.: foglio 14, mappale 406,**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.14 mapp. 406)

Nord mappale 407;

Est strada comunale via D. Alighieri;

Sud mappale 548;



Ovest mapp. 411.

**Terreni da 7 a 9**

**N.C.T.: foglio 19, mappale 850,**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.19 mapp. 850)

Nord mappale 1584;

Est mapp. 1440;

Sud mappali 1536, 1264, 114, 19;

Ovest mapp. 1414, 1415.

**N.C.T.: foglio 19, mappale 1414,**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.19 mapp. 1414)

Nord mapp. 1415;

Est mapp. 1415;

Sud mapp. 1415;

Ovest mapp. 1415.

**N.C.T.: foglio 19, mappale 1415,**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.19 mapp. 1415)

Nord mapp. 1414, 1167, 857;

Est mapp. 850;

Sud mapp. 1531, 1536;

Ovest mapp. 336.

Oggetto della presente stima sono tre unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra, primo e secondo di un piccolo condominio con scala di accesso esterna che serve i 2 piani superiori. Completano l'edificio due autorimesse oltre ad una terza che ormai è diventata parte integrante dell'immobile abitativo al piano terra costituendone una stanza. L'immobile ha caratteristiche architettoniche tipiche



degli edifici anni '70 del vecchio secolo. Presenta una pianta pressoché rettangolare con il corpo scala esterno e le due unità garage a sud.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è a falde in tegole, con grondaie e pluviali in alluminio preverniciato. Le murature perimetrali presentano un cappotto in EPS da 6 cm rivestito in graffiato. I bancali delle finestre e porte finestre sono in marmo biancone. Il pavimento dei marciapiedi esterni è in tronchetti di pietra ad opera incerta. La recinzione è con muretta in c.a. e sovrastante recinzione in acciaio con retrostante siepe. Il cancello carraio, a battente, e quello pedonale sono parimenti in acciaio.

**Unità al P.T. (mapp. 406 sub 1)**

All'unità abitativa di origine è stata aggiunta una stanza ricavata dal confinante garage a sud-ovest (sub 6). Essa ha accesso da est ed è così distribuita: ingresso su ampio soggiorno su cui affaccia una cucina abitabile sulla destra, successivamente si passa al reparto notte con un disbrigo e confluenti in esso, in senso antiorario, un bagno finestrato, una camera doppia, un ulteriore bagno finestrato ed una stanza singola ricavata dalla succitata trasformazione dell'autorimessa al sub 6. I serramenti esterni, in legno, sono muniti di vetrocamera e di tapparelle di Pvc.

I serramenti interni sono di tipo tamburato in noce anche con specchiature in vetro.

Il portone di ingresso è blindato. I pavimenti sono in monocottura e listoni in legno con battiscopa in legno ramino. I rivestimenti, molto variegati, sono in intonaco a civile e tinta, spatolato e mattoni faccia-vista in soggiorno, piastrelle di ceramica in bagno e nella fascia tra i pensili in cucina. Il primo servizio è così composto:

lavandino, wc, doccia e attacco lavatrice; il secondo presenta un lavandino un wc un bidè e la vasca. L'impianto elettrico appare a norma L46/90, è presente un videocitofono ed un impianto di allarme. L'impianto di riscaldamento è autonomo



a gas metano di rete. Gli elementi radianti sono in ghisa. È presente un impianto di climatizzazione a split.

Si è riscontrata su fronte nord una tettoia, con falda unica inclinata, che si protende sino al perimetro nord del lotto di terreno per quasi tutto il fronte. Essa ha chiara funzione di autorimessa. La sua superficie è di circa 40 mq e risulta priva di autorizzazione edilizia e pertanto è da considerarsi abusiva.

**Unità al P.1°. (mapp. 406 sub 2)**

Si accede a tale unità mediante una scala esterna posta sul fronte sud dell'edificio.

La scala è caratterizzata da balaustre in muratura con coprimuro e pavimenti in marmo, il rivestimento è in intonaco graffiato.

L'unità abitativa con accesso a sud è così distribuita: ingresso su cui affacciano da est ad ovest: una cucina abitabile e un soggiorno ad est collegati da un terrazzo, successivamente un piccolissimo sgabuzzino, l'unico bagno, finestrato, una camera doppia, una singola e, per finire, un'ulteriore stanza doppia a sud-ovest munita di terrazzo.

I serramenti interni sono in legno douglas con vetrocamera, quelli interni sono di tipo tamburato in mogano anche con specchiature in vetro. Il portone di ingresso non è blindato. I pavimenti sono in ceramica e listoni di prefinito nelle camere con battiscopa in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, piastrelle di ceramica in bagno e nella fascia tra i pensili in cucina. L'unico servizio è così composto: lavandino, wc, bidè, vasca e attacco lavatrice.

L'impianto elettrico appare a norma L46/90; è presente un citofono. L'impianto di riscaldamento è centralizzato (CT al piano terra comune con il piano secondo) a gas metano di rete. Gli elementi radianti sono in ghisa. È presente un impianto di climatizzazione a split. All'unità abitativa è associato un garage sul fronte sud (il



secondo dal confine sud – sub 5).

**Unità al P.2° (mapp. 406 sub 3)**

Si accede a tale unità mediante la scala esterna posta sul fronte sud dell'edificio.

L'unità abitativa con accesso a sud è così distribuita: ingresso su cui affacciano da est ad ovest: una cucina abitabile e un soggiorno ad est messi, in relazione da un terrazzo, successivamente un piccolissimo sgabuzzino, l'unico bagno, finestrato, una camera doppia, una singola e, per finire, un'ulteriore stanza doppia a sud-ovest munita di terrazzo.

I serramenti interni sono in legno douglas senza vetrocamera, quelli interni sono di tipo tamburato in mogano anche con specchiature in vetro. Il portone di ingresso non è blindato. I pavimenti sono in ceramica e legno di tipo prefinito con battiscopa in marmo. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, piastrelle di ceramica in bagno e nella fascia tra i pensili in cucina. L'unico servizio è così composto: lavandino, wc, bidè, doccia e attacco lavatrice. L'impianto elettrico appare a norma L46/90, è presente un citofono. L'impianto di riscaldamento è centralizzato (CT al piano terra comune con il piano primo) a gas metano di rete. Gli elementi radianti sono in ghisa. Non è presente l'impianto di climatizzazione. All'unità abitativa è associato un garage sul fronte sud (il primo dal confine sud - sub 4).



**Unità al P.T. (mapp. 406 sub 4-5)**

Trattasi di due autorimesse simili in struttura di muratura e solaio di copertura inclinato in travi di c.a tipo Varese e tavelloni in cotto.

Sono munite di basculante, non coibentato, in acciaio; il rivestimento parietale è in intonaco e tinta.

**Non si è riscontrata concessione edilizia che legittimi la costruzione di tali**

autorimesse che pertanto risultano abusive.

**Unità al P.T. (mapp. 406 sub 6)**

Trattasi di un ex autorimessa in struttura di muratura, ora parte integrante del corpo di fabbrica originale. Come da descrizione dell'unità al P.T. (sub. 1) tale garage è stato inglobato nell'abitazione e trasformato in una stanza. **Questa trasformazione risulta abusiva.**

**IMMOBILI A TERRENO SEMINATIVO (FG. 19 map. 850 -1414-1415)**

I sopra citati terreni sono collocati lungo le prime propaggini della tortuosa via Obbia Bassa a poca distanza da costruzioni civili (abitazione e fabbriche) in una zona tipicamente agricola. Sono ubicati in un'area pianeggiante caratterizzata da una buona esposizione. Presentano coltivazioni seminate e non sono recintati.

Agli stessi si accede tramite una laterale chiusa di via Obbia Bassa. Sul mapp. 1414 si sono riscontrate costruzioni a baracca di tipo abusivo che dovranno essere abbattute.



**REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6+8)**

Relativamente al fabbricato di cui ai mapp. 406 sub 1-2-3 (4-5-6) sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Trebaseleghe i seguenti documenti:

- licenza edilizia n.25 del 1969 presentata a nome di \_\_\_\_\_ per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata in data 21.02.1969. In tale progetto veniva previsto al P.T. un ampio magazzino con adiacente locale caldaia a sud, ai piani primo e secondo due unità abitative pari alle attuali (vedasi allegato 6);
- autorizzazione per abitabilità per licenza edilizia 25/69 in data 27.12.1976
- 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 (vedasi allegato 8). Ne conseguivano ovvie modifiche prospettiche.

**ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE**

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



Verrà pertanto previsto il loro l'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, 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.

Le baracche abusivamente costruite sul mapp. 1414 dovranno essere demolite con una spesa di circa €.3.000,00.

**POSSESSO DEI BENI**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà della ditta esecutata per la quota di 672/1008.

**COMPROPRIETARI**



**OCCUPAZIONE DEI BENI**

I bene in oggetto sono attualmente abitati dal Sig. \_\_\_\_\_ titolare della

ditta eseguita (P.T.), dal padre, Sig. \_\_\_\_\_, relativamente all'unità al

P.1° e l'appartamento al P.2° è affittato con regolare contratto di affitto.

I terreni sono in uso ai proprietari ma risultano abusivamente occupati.

**RAPPORTI DI LOCAZIONE** (VEDASI ALLEGATO N. 10)

E' attualmente in essere un rapporto di locazione con la Signora \_\_\_\_\_

Il contratto ha durata di 4 +4 anni a partire dal 10.07.2006 fino al 09.07.2010

rinnovabile per altri 4 anni fino al 09.07.2014. dopo la scadenza il contratto si rinnova di anno in anno in assenza di disdetta.

Il contratto è stato regolarmente registrato in data 19.07.2006 al n. 2093 Serie 3 atti privati.

In data 08/11/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22110816282261488 - 000001 la comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino alla data 09/07/2026.

Il canone iniziale ammonta ad Euro 6.480,00 annui da corrispondere in 12 mensilità di 540,00 Euro al mese. Il contratto prevede un aggiornamento del canone annuo nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Nella zona simili abitazioni vengono affittate mediamente ad €. 4÷5,2/mq, poiché l'immobile presenta una superficie lorda di circa 124 mq ne consegue che il corretto valore di affitto dovrebbe oscillare tra circa €. 496,00 e €. 645,00. Lo scrivente ritiene pertanto che tale canone sia da ritenersi congruo.



**SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Il CTU ha riscontrato la non presenza di un Condominio.

**FORMALITA' VINCOLI ED ONERI**

Non sono stati accertati formalità, vincoli od oneri.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** (VEDASI ALLEGATO N. 10)

Il CTU non ha reperito un Attestato di prestazione energetica APE.

Si ricorda che l'obbligo di presentazione di un APE per gli immobili affittati è in vigore dal 2010 quindi successiva alla originaria stipula del contratto di locazione.

**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 poggioli, 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 € 1.020,00/mq.

Per i terreni:

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

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

€/mq 6.1 per i terreni agricoli classificati come seminativi, seminativi arboreo. 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 2021 per la zona di Trebaseleghe (Zona Agraria 3).



**CONSISTENZE IMMOBILE** (VEDASI ALLEGATO N. 6-8)

**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 <u>11,16</u>
<b>Totale</b>		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 <u>11,16</u>
<b>Totale</b>		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
---------	----------	----------

**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

Per la situazione riscontrata di gravi abusi sull'immobile 1 (sub 1 e 6) ed della necessità di ripristino dello stato concessionato originale delle due autorimesse illegalmente conglobate all'appartamento, da abbinare successivamente alle unità abitative al P.1° e P.2°, lo scrivente ha dovuto, *ob torto collo*, creare un unico lotto commerciale. Chi comprerà dovrà ripristinare la situazione legalmente sancita dal permesso di costruzione n. n. 169 Prot. 44102, abbinando i rigenerati garage alle abitazioni superiori, in quanto, per regolamento, ogni unità immobiliare deve essere munita di almeno un'autorimessa.



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
---------	--------------	---------

<b>Totale generale</b>		<b>mq 396,86</b>
------------------------	--	------------------

**Lotto n.2** Comune di Trebaseleghe

N.C.T.:

fg. 19 mapp. 850, Mq. 5.000

fg. 19 mapp. 1414 Mq. 320

fg. 19 mapp. 1415, Mq. 3.000

Totale Mq. 8.320

**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 € 1.020,00/mq € 404.797,20

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 per regolarizzazione abusi sub 4+5 € -1.500,00

Totale € 357.297,20

**Quota di possesso abitazione 672/1008 € 238.198,13**

**Totale valore lotto 1 € 238.198,13**

**Totale valore lotto 1 arrotondato € 238.000,00**

----- 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



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

Totale €. 47.752,00

**Quota di possesso abitazione 672/1008** €. 31.834.67

**Totale valore lotto 2** €. 31.834.67

**Totale valore lotto 2 arrotondato** €. 32.000,00

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

Padova, 27.03.2023

N.C.T.U.  
Ing. Pierluigi Cristaldi

**Allegati:**

1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;

2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;

3 Visure catastali storiche ventennali;

4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;

5 Relazione Notarile Studio Notaio Giulia Messina Vitrano in Crotone;

6 Copia della licenza edilizia n.25 del 1969;

7 Copia dell'agibilità in data 27.12.1976;

8 Copia della variante alla Licenza edilizia n. 169 del 1974;

9 Certificato di destinazione urbanistica;

10 Copia del contratto di locazione e sua registrazione;

11 Allegato fotografico (nr.69 foto).