

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice Istruttore: Dottorressa ROSSI

Protocollo della causa: 291/22

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 04.11.2022, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice Istruttore Dottorressa Paola Rossi, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

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;

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 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;

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'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.

Le unità immobiliari si trovano a sud di Padova, in un territorio che interessa due comuni contigui: Albignasego e Maserà di Padova. L'ambito territoriale è costituito da centri di piccole dimensioni, principalmente a vocazione agricola, con aree industriali-artigianali diffuse.

Si tratta di:

- a. un'abitazione con garage e scoperto esclusivo in via Don Luigi Sturzo 17 a Maserà di Padova
- b. un magazzino con annessi e area esterna di pertinenza in vicolo P. Maroncelli ad Albignasego

CONTESTO URBANO

MASERA' DI PADOVA

Comune di oltre 9.000 abitanti a vocazione agricolo-artigianale, inserito all'interno della seconda cintura urbana di Padova, in direzione sud, e quindi parte integrante dell'area metropolitana padovana.

Il complesso sorge 800 mt. a nord-ovest del centro comunale, all'interno di una lottizzazione residenziale compresa tra appezzamenti agricoli a nord e ad ovest e via Don Luigi Sturzo, che è una strada di quartiere, a sud.

La località risulta discretamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti infatti: ufficio comunale, scuola materna, primaria e secondaria, punto di pronto soccorso, impianti sportivi, ufficio postale e alcune attività commerciali. I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono agevoli.

La tipologia edilizia prevalente, nelle immediate vicinanze, è rappresentata da fabbricati residenziali a schiera. L'offerta di attività commerciali e di servizi nella zona è discreta.



Via Don Luigi Sturzo-17 MASERA' DI PADOVA, (PD)-

ALBIGNASEGO

Il bene è ubicato nel comune di Albignasego, comune di 26 mila abitanti, facente parte dell'area metropolitana della città di Padova, e secondo comune della provincia per popolazione, dopo il capoluogo.

Il lotto sorge all'interno di un'area di forma irregolare compresa tra l'autostrada Bo-Pd a nord, via S. Pellico a sud e ad est e appezzamenti agricoli ad ovest, nella frazione di Carpanedo (2.000 ab.) situata 2,5 km. a sud-ovest del centro comunale.

La località risulta scarsamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, che sono concentrati più a nord nel centro del paese: scuola materna, primaria e secondaria, centro sportivo, parco comunale, farmacia, ufficio postale, supermercati. L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è dunque ridotta all'essenziale. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da residenze unifamiliari.

I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono discreti. Il centro di Padova è a circa 11 km.



Vicolo P. Maroncelli- ALBIGNASEGO, (PD)-

RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1

- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

- o N.C.T. Estratto di mappa;
- o N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
- o Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dai Comuni di Albignasego e di Maserà di Padova- Elaborati grafici, C.D.U.- Atto di provenienza

Punto n. 2

- Comunicazioni al debitore e inizio delle operazioni peritali -

In data 11.01.2023 alle ore 10.00 lo scrivente si recava in Vicolo Maroncelli ad Albignasego (PD) e successivamente in Via Don Luigi Sturzo, 17 a Maserà di Padova, (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dalla Dottoressa Paola Rossi G.E.

Punto n. 3

- Descrizione dei beni pignorati -

Le unità immobiliari sono composte da:

1. un'abitazione, in complesso residenziale a schiera, con scoperto privato in Maserà di Padova
2. un fabbricato ad uso magazzino agricolo-lavorazione ortaggi, con corpo celle frigo annesso, terreno e area esterna di pertinenza in Albignasego

Il bene a **Masera' di Padova** è rappresentato da un'abitazione collocata in posizione centrale all'interno di un complesso residenziale a schiera denominato "LAURA", composto da 10 villini, realizzato nel 1987, tramite piano di lottizzazione convenzionato "Toaldo", con strutture portanti in muratura bimattoni da 26 cm., pilastri in C.A., travi in C.C.A. a spessore e solai in latero cemento. L'unità in questione è quella posta alla destra della corsia carrabile di ingresso che conduce all'area di manovra-accesso ai garage posta sul retro del caseggiato.

Il fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra più un terzo piano interrato, possiede un'area scoperta antistante all'ingresso principale, divisa tra un'aiuola verde e uno spazio pavimentato con piastre in graniglia di cls, e uno spazio più piccolo, posto sul retro dell'edificio, contenente la rampa di accesso al garage interrato.

L'abitazione appare mantenuta in condizioni mediocri. La distribuzione dei vani è la seguente:

-al piano interrato sono presenti un garage, utilizzato come sgombero-deposito, che è stato ridotto a favore dell'ampliamento dell'ambiente adiacente identificato come ripostiglio-taverna. L'altezza dei locali è pari a 2,13 mt.

-al piano terra si collocano portico esterno, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio. In corrispondenza di questi due ultimi vani, si è riscontrata la presenza di scrostamenti sulle pareti dovute probabilmente a infiltrazioni umide provenienti dalle tubazioni idrauliche

-al piano primo una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno e terrazzo.

Gli interni presentano un grado di finiture di qualità ordinaria e di realizzazione non recente: i serramenti sono in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica, controfinestre in alluminio anodizzato solo sul lato nord, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato con maniglie d'ottone. Tutti i vani sono stati pavimentati con piastrelle in monocottura, tranne le camere ove è presente il parquet. Le pareti risultano intonacate e dipinte, in cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,70 mt. Lo stato di manutenzione in alcune zone (interrato e bagno del P.T.) è scadente.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con radiatori in ghisa, oltre ad un impianto di condizionamento con motore esterno e 1 split.

Le unità presenti ad **Albignasego** costituiscono la sede aziendale e produttiva della società:

e sono comprese in un'area periferica, a destinazione agricola, con accesso raggiungibile da una diramazione senza uscita di via S. Pellico. L'ingresso carrabile e pedonale all'area è protetto da cancello metallico automatizzato, il resto dello spazio non risulta recintato ma delimitato su tutti i lati da: canale irriguo (lato ovest) da canale di scolo (lato sud) scarpate dei tracciati stradali (lati nord ed est)

Al centro del lotto è collocato un fabbricato di tipo industriale, adibito a deposito-lavorazione ortaggi e da un ulteriore corpo prefabbricato, annesso al precedente, contenente le celle frigorifere. Il resto dello spazio esterno, costituito da due mappali distinti ma contigui (ENTE URBANO del fabbricato e TERRENO con destinazione catastale a vigneto), è rappresentato da aree di manovra e movimento automezzi in ghiaio e da zone di stoccaggio merci.

I fabbricati sono costituiti da:

- un corpo di fabbrica, ad un piano con altezza variabile da 7,00 a 8,00 mt. circa. Realizzato nel 2006 con pilastri in cls., muratura in setti prefabbricati di cls., copertura a falde inclinate con struttura in architravi curve di legno lamellare e rivestimento in tegole, accessibile mediante tre varchi carrabili presenti sui lati est, sud ed ovest e finestrato con infissi in alluminio su tutti i lati. La pavimentazione interna è in cemento lisciato al quarzo. Non sono presenti impianti oltre a quello di illuminazione, costituito da lampade al neon. Si compone internamente di uno spazio adibito a deposito e di un corpo più piccolo di altezza pari a 2,70 mt. utilizzato per spogliatoi e bagni, ufficio e ripostiglio.
- un secondo corpo di fabbrica, adiacente e collegato al precedente sul lato nord, costituito da due vani deposito ed un vano tecnico di altezza pari a 4,90 mt. oltre ad uno spazio per lavaggio ortaggi che si allunga verso l'esterno con un'appendice, aggiunta in epoca successiva, di altezza pari a 3,80 mt. Le finiture sono le medesime del corpo precedente, eccetto la struttura della copertura che in questo caso è stata realizzata con travi in cemento armato e pannelli in cls.
- un terzo corpo, rappresentato da un blocco contenente 5 celle frigorifere, realizzato nel 2016 con struttura prefabbricata modulare smontabile.
- una tettoia, con struttura interamente in acciaio e copertura con pannelli metallici e lucernari, che collega i due ambiti precedentemente descritti.
- Altri manufatti minori costituiti da tettoie, per ricovero attrezzi o per protezione delle unità esterne di raffreddamento, presenti sui lati est, sud ed ovest.

3.a) Dati catastali:

Per composizione, destinazione e natura dei luoghi le unità immobiliari possono essere definite in due gruppi distinti come di seguito riportato:

Unità negoziale n. 1 piena proprietà
Comune di Maserà di Padova (PD)

N.C.E.U.: Catasto dei Fabbricati:

foglio 3 mapp. 1075 sub. 7	CO.	p. T	Via Don L. Sturzo
foglio 3 mapp. 1075 sub. 17 e sub. 38 graffiati	A/2,	7 vani, p. S1-T-1	Via Don L. Sturzo 17
foglio 3 mapp. 1075 sub. 27	C/6,	33 mq. p. T	Via Don L. Sturzo 17

Comune di Maserà di Padova (PD):

N.C.T.: Catasto dei Terreni:

foglio 3 mapp. 1075 ENTE URBANO 3.660 mq.

VARIAZIONI al N.C.E.U. Tutti i subalterni derivano da:

soppressione delle particelle 202 sub 7, sub 17, sub 27 per allineamento mappe VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/06/2009 Pratica n. PD0216453 in atti dal 25/06/2009 (n. 50070.1/2009)

Il sub. 7 deriva anche da:

VARIAZIONE del 15/11/1988 Pratica n. PD0032952 in atti dal 14/02/2006 COSTITUZIONE B.C.N.C. (n. 13750.1/1988) Annotazione di immobile: cortile comune ai sub 17 e 27

VARIAZIONI al N.C.T.:

- La particella fg. 3, mapp. 1075 deriva dalla soppressione della particella 81 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/06/2009 Pratica n. PD0216452 in atti dal 25/06/2009 (n. 7924.1/2009) e da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 240782)

CONFINI: I subalterni costituenti l'Unità negoziale n. 1 confinano:

a Nord e a Ovest con sub. 1, corsia di manovra comune, ad Est con altra abitazione sub 18, a Sud con Via Don L. Sturzo

CORRISPONDENZA CATASTALE: La descrizione planimetrica NON corrisponde pienamente allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono nello spostamento della parete che separa il garage dal vano adiacente (ripostiglio-taverna). La superficie del ripostiglio risulta in tal modo aumentata di circa 16 mq. a scapito del garage, che di conseguenza perde le caratteristiche di autorimessa per le ridotte dimensioni. La destinazione e la natura dei vani appaiono in tal modo mutate.

Ai fini di una regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare si evidenzia che l'unica soluzione possibile sarà il ripristino della situazione planimetrica originaria

Unità negoziale n. 2 piena proprietà

Comune di Albignasego (PD):

N.C.E.U.: Catasto dei Fabbricati:

foglio 21 mapp. 634 C/2 p. T.— Vicolo P. Maroncelli - consistenza 625 mq.

Comune di Albignasego (PD):

N.C.T.: Catasto dei Terreni:

foglio 21 mapp. 634 ENTE URBANO 8.075 mq.

foglio 21 mapp. 633 VIGNETO 1.956 mq.

VARIAZIONI al N.C.E.U. L'unità deriva da:

-VARIAZIONE del 22/03/2016 Pratica n. PD0049375 in atti dal 22/03/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22076.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/07/2006, prot. n. PD0160605

-VARIAZIONE del 28/10/2012 Pratica n. PD0285072 in atti dal 28/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 70113.1/2012) Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pd0011817 del 16/01/2012 Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

-COSTITUZIONE del 26/07/2006 Pratica n. PD0160605 in atti dal 26/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3715.1/2006)

VARIAZIONI al N.C.T.:

- La particella fg. 21, mapp. 633 deriva dalla soppressione dei fg. 21 mappali 559, 560, 561, 562 e 102 per Tipo Mappale del 25/07/2006 Pratica n. PD0151681 in atti dal 25/07/2006 (n. 151681.1/2006), i quali derivano a loro volta dalla soppressione del fg. 21 mapp. 10 per FRAZIONAMENTO del 23/02/2005 Pratica n. PD0032832 in atti dal 23/02/2005 (n. 32832.1/2005). Il mapp. 10 deriva da Impianto meccanografico del 15/09/1970

- La particella fg. 21, mapp. 634 deriva da Tipo Mappale del 30/01/2020 Pratica n. PD0012127 in atti dal 30/01/2020 presentato il 30/01/2020 (n.12127.1/2020) e dalla soppressione dei fg. 21 mappali 559, 560, 561, 562 e 102 per Tipo Mappale del 25/07/2006 Pratica n. PD0151681 in atti dal 25/07/2006 (n. 151681.1/2006).

Il mapp. 559 deriva a sua volta dalla soppressione del fg. 21 mapp. 10 per FRAZIONAMENTO del 23/02/2005 Pratica n. PD0032832 in atti dal 23/02/2005 (n. 32832.1/2005). Il mapp. 10 deriva da Impianto meccanografico del 15/09/1970

CONFINI: I mappali 633 e 634, costituenti l'Unità negoziale n. 2 confinano:

a Nord con l'autostrada Bo-Pd, ad Est e a Sud con via S. Pellico, ad Ovest con mappali 560 e 838

CORRISPONDENZA CATASTALE: La descrizione planimetrica corrisponde allo stato dei luoghi. Si segnala la necessità di aggiornamento della planimetria al Catasto Terreni con inserimento delle porzioni di fabbricato recentemente ultimate (celle frigo e tettoie)

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 5007/2022 del 09/09/2022, dell'avv.

trascritto a Padova in data 26/09/2022 ai nn.ri 39013 R.G. e 26317 R.P., risultano colpiti i beni immobili identificati al:

unità negoziale n. 1

Comune di Maserà di Padova (PD)

N.C.E.U.: Catasto dei Fabbricati:

foglio 3 mapp. 1075 sub. 7

CO p. T

Via Don L. Sturzo

foglio 3 mapp. 1075 sub. 17 e sub. 38 graffiati

A/2, 7 vani, p. S1-T-1

Via Don L. Sturzo

foglio 3 mapp. 1075 sub. 27

C/6, 33 mq. p. T

Via Don L. Sturzo

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'

contro

unità negoziale n. 2

Comune di Albignasego (PD):

N.C.E.U.: Catasto dei Fabbricati:

foglio 21 mapp. 634 C/2 p. T consistenza 625 mq.

Comune di Albignasego (PD):

N.C.T.: Catasto dei Terreni:

foglio 21 mapp. 634 ENTE URBANO 8.075 mq.

foglio 21 mapp. 633 TERRENO 1.956 mq.

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'

contro

Esiste corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova gli immobili pignorati dell'unità negoziale 1 identificati al:

Comune di MASERA' DI PADOVA-Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro		
1	3	1075	7			CO					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2019 Pratica n. PD0128420 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 101634.1/2019)	
2	3	1075	17 38			A/2	1	7 vani	Totale: 148 mq Totale escluse aree scoperte: 144 mq	632,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2019 Pratica n. PD0128431 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 101644.1/2019)	
3	3	1075	27			C/6	1	33 mq.		81,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2019 Pratica n. PD0128447 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 101657.1/2019)	
Indirizzo				VIA DON LUIGI STURZO n. 17 Piano S1 - T - 1								

Comune di MASERA' DI PADOVA-Catasto dei Terreni-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.)	Deduz.	Reddito Euro		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	1075			ENTE URBANO	36 60				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/06/2009 Pratica n. PD0216452 in atti dal 25/06/2009 (n. 7924.1/2009)
Notifica										

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in reg di separaz. dei beni
2			Abitazione per 1/1 in reg di separaz. dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/01/2018 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 140487 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3165.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 05/02/2018	

Dal 29.01.2018 risultano in piena proprietà dei seguenti soggetti:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di Atto di COMPRAVENDITA del 29.01.2018 Notaio Beniamino ITRI di Lonigo, Repertorio n. 140487/31806 trascritto il 05/02/2018 al n. 4662 del Registro Generale e al n. 3165 del Registro Particolare.

Il venditore si è riservato il diritto di abitazione generale vitalizio sui beni compravenduti

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ANTERIORI AL VENTENNIO:

Dal 12.05.2004 risultano in piena ed esclusiva proprietà del seguente soggetto:

Proprietà per 1/1 bene personale Ciò è avvenuto a seguito di Atto di COMPRAVENDITA del 12.05.2004 Notaio Paolo SPERANZA di Padova Repertorio n. 296009/21890 trascritto il 18.05.2004 al n. 22175 del Registro Generale e al n. 13527 del Registro Particolare.

Dal 11.01.1995 risultano in piena ed esclusiva proprietà del seguente soggetto:

- Proprietà per 1/1 Ciò è avvenuto a seguito di Atto di COMPRAVENDITA del 11.01.1995 Notaio Francesco CRIVELLARI di Padova Repertorio n. 116823 trascritto il 16.01.1995 al n. 1324 del Registro Generale e al n. 891 del Registro Particolare.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova gli immobili pignorati dell'unità negoziale 2 identificati al:

Comune di ALBIGNASEGO-Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1	21	634				C/2	2	625 mq	Totale: 1.410 mq	1.517,09	VARIAZIONE del 22/03/2016 Pratica n. PD0049375 in atti dal 22/03/2016 Protocollo NSD. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22076.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/07/2006, prot. n. PD0160605
Indirizzo				VICOLO P. MARONCELLI Piano T							

Comune di ALBIGNASEGO -Catasto dei Terreni-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.)	Deduz.	Reddito Euro	Agrario	
						ha are ca		Dominicale		
1	21	633			VIGNETO	19 56		23,74	13,13	Tipo Mappale del 25/07/2006 Pratica n. PD0151681 in atti dal 25/07/2006 (n. 151681.1/2006)
2	21	634			ENTE URBANO	80 75				Tipo Mappale del 30/01/2020 Pratica n. PD0012127 in atti dal 30/01/2020 presentato il 30/01/2020 (n. 12127.1/2020)
Notifica										

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/01/2018 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 140486 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 3164.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 05/02/2018	

Dal 29.01.2018 risultano in piena ed esclusiva proprietà dei seguenti soggetti:

Proprietà per 1/1 Ciò è avvenuto a seguito di ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 29.01.2018 Rep: 140486/31805 Notaio: Beniamino ITRI di Lonigo, trascritto a Padova il 05.02.2018 al n. 4661 del Registro Generale e al n. 3164 del Registro Particolare.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ANTERIORI AL VENTENNIO:

Dal 25.05.2006 risultano in piena proprietà dei seguenti soggetti:

-

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

-

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di Atto di CONVENZIONE MATRIMONIALE SEPARAZIONE DEI BENI del 25.05.2006 Notaio Riccardo SPERANZA di Padova Repertorio n. 8574/1268 trascritto il 14.06.2006 al n. 32223 del Registro Generale e al n. 17827 del Registro Particolare.

Dal 08.03.2005 risultano in piena proprietà del seguente soggetto:

-

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di Atto di COMPRAVENDITA del 08.03.2005 Notaio Francesco CRIVELLARI di Padova Repertorio n. 244628/27943 trascritto il 11.03.2005 al n. 11214 del Registro Generale e al n. 6423 del Registro Particolare.

Dal 27.12.1996 risultano in piena proprietà del seguente soggetto:

-

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di Atto di COMPRAVENDITA del 27.12.1996 Notaio Francesco CRIVELLARI di Padova Repertorio n. 144279 trascritto il 09.01.1997 al n. 667 del Registro Generale e al n. 559 del Registro Particolare.

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione dalle verifiche effettuate presso gli enti competenti, e sulla scorta delle analisi dello stato dei luoghi, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente, eccetto le seguenti:

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO costituito con atto del Notaio Daria Righetto di Due Carrare del 03.08.2016 Rep. n. 7288/3724, trascritto a Padova il 01.09.2016 ai n.ri 30290 R.G. e 19625 R.P.,

- a favore di
- contro
- gravante sulle particelle censite al Comune di Albignasego fg. 21 mappali 633 e 634

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO costituito con atto del Notaio Francesco Crivellari di Padova del 20.05.2005 Rep. n. 245785, trascritto a Padova il 27.05.2005 ai n.ri 24734 R.G. e 13868 R.P.,

- a favore di
- contro
- gravante sulle particelle censite al Comune di Albignasego fg. 21 mappali 559 e 562 originari degli attuali

VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITA' costituito con atto del Notaio Francesco Crivellari di Padova del 20.05.2005 Rep. n. 245785, trascritto a Padova il 27.05.2005 ai n.ri 24735 R.G. e 13869 R.P.,

- a favore di
- contro
- gravante sulle particelle censite al Comune di Albignasego fg. 21 mappali 559 e 562 originari degli attuali

VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITA' costituito con atto del Notaio Paolo Speranza di Padova del 22.02.2001 Rep. n. 270647, trascritto a Padova il 13.03.2001 ai n.ri 8864 R.G. e 5573 R.P., e ai n.ri 8865 R.G. e 5574 R.P.,

- a favore di
- contro
- gravante sulle particelle censite al Comune di Albignasego fg. 21 mappali 10 e 102 originari degli attuali

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

unità negoziale n. 1

- **31/05/2016 Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento con atto del 31.05.2016 Rogante: notaio DILIBERTO FRANCESCO SAVERIO di Campodarsego Rep. n. 23644/12415, durata 5 anni, Somma capitale euro 500.000,00, Somma totale euro 1.000.000,00, trascritta in data 07.06.2016 ai nn.ri 19014 /3454

- a favore di
- contro
- gravante sul diritto di PROPRIETA' per l'intero dei beni in MASERA' DI PADOVA

- **03/05/2018 Atto esecutivo o cautelare sequestro preventivo** del 03.05.2018 Rep. n. 602/2017 TRIBUNALE DI PADOVA trascritto a Padova in data 08.05.2018 ai nn.ri 17086/11159.,

- a favore di
- contro
- gravante sul diritto di PROPRIETA' per l'intero dei beni in MASERA' DI PADOVA

- **09/09/2022 Atto di Pignoramento** del 09.09.2022 rep. 5007/2022 trascritto a Padova in data 26.09.2022 ai nn.ri 39013/26317

- a favore di
- contro
- gravante sul diritto di PROPRIETA' per l'intero dei beni in MASERA' DI PADOVA

unità negoziale n. 2

- **31/05/2016 Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento con atto del 31.05.2016 Rogante: notaio DILIBERTO FRANCESCO SAVERIO di Campodarsego Rep. n. 23644/12415, durata 5 anni, Somma capitale euro 500.000,00, Somma totale euro 1.000.000,00, trascritta in data 07.06.2016 ai nn.ri 19014 /3454

- a favore di
- contro per la quota di ½ ciascuno
- gravante sul diritto di PROPRIETA' per l'intero dei beni in ALBIGNASEGO

- **03/05/2018 Atto esecutivo o cautelare sequestro preventivo** del 03.05.2018 Rep. n. 602/2017 TRIBUNALE DI PADOVA trascritto a Padova in data 08.05.2018 ai nn.ri 17086/11159.,

- a favore di
- contro
- gravante sul diritto di PROPRIETA' per l'intero dei beni in ALBIGNASEGO N.C.E.U. fg.21 mapp.634

- **09/09/2022 Atto di Pignoramento** del 09.09.2022 rep. 5007/2022 trascritto a Padova in data 26.09.2022 ai nn.ri 39013/26317
- a favore di
- contro
- gravante sul diritto di PROPRIETA' per l'intero dei beni in ALBIGNASEGO

3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione edilizia riguardante la realizzazione dei fabbricati costituenti l'unità negoziale n. 1 risulta:

06/02/1989 – Permesso di Agibilità n. 26/87/A rilasciato a per NUOVA
COSTRUZIONE N. 10 VILLINI A SCHIERA

19/08/1988 – Concessione edilizia in variante n. 26/87 rilasciata a per NUOVA
COSTRUZIONE N. 10 VILLINI A SCHIERA

11/12/1987 – Concessione edilizia n. 26/87 rilasciata a per NUOVA
COSTRUZIONE N. 10 CASE A SCHIERA

L'unità immobiliare NON risulta regolare in relazione alla conformità edilizia per le medesime motivazioni già espresse al punto 3a pag. 8 in ordine alle difformità catastali.

Dall'esame di tutta la documentazione edilizia riguardante la realizzazione dei fabbricati costituenti l'unità negoziale n. 2 risulta:

20/10/2016 – Permesso di Costruire n. 47/2016 Prot.16639/2016 Pratica 583/2016 rilasciato a per AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO AGRICOLO PER CELLE FRIGO, RICOVERO ATTREZZI, TETTOIA DI COLLEGAMENTO/MOVIMENTAZIONE PRODUZIONI ORTICOLE LAVORATE E SANATORIA DI TETTOIE ESISTENTI AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/01NEL RISPETTO DELL'ART 44 DELLA L.R.V. 11/2004

10/10/2006 – Certificato di Agibilità Prot. 31202 Pratica 606/2006 rilasciato a per FABBRICATO IN VIC. P. MARONCELLI DI CUI AL P.C. n. 48/2005 E SUCCESSIVA D.I.A. n. 2006d100

26/06/2006 – Dichiarazione Inizio Attività n. 2006d100 Prot.20277 Pratica 372/2006 intestata a per VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.C. n. 48/2005 INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO TECNOLOGICO

30/05/2005 – Permesso di Costruire n. 48 Prot.16148 Pratica 887 rilasciato a per COSTRUZIONE DI UN ANNESSO AGRICOLO

L'unità immobiliare risulta regolare in relazione alla conformità edilizia

3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento

3.h) Opere abusive e sanatoria

Non si rilevano opere in abuso edilizio.

Rientrano in ogni caso nella tipologia delle situazioni da regolarizzare le opere finalizzate al ripristino dell'esatta consistenza dei vani al piano interrato, già descritte in precedenza riguardo **all'unità negoziale 1.**

Lo scrivente stima sommariamente nella misura di 5.000 euro circa le spese complessive per opere di cantiere

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

Le spese fisse di manutenzione e gestione, in assenza di dati certi, possono essere stimate in circa 500 euro all'anno per entrambe le unità.

Non risultano debiti per spese condominiali riferite all'unità negoziale 1

Punto n. 4
- Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in DUE lotti distinti:

Lotto 1

piena proprietà

Comune di Maserà di Padova (PD)

N.C.E.U.: Catasto dei Fabbricati:

foglio 3 mapp. 1075 sub. 7

foglio 3 mapp. 1075 sub. 17 e sub. 38 **graffati**

foglio 3 mapp. 1075 sub. 27

Comune di Maserà di Padova (PD):

N.C.T.: Catasto dei Terreni:

foglio 3 mapp. 1075

CO.

p. T

Via Don L. Sturzo

A/2,

7 vani,

p. S1-T-1

Via Don L. Sturzo 17

C/6,

33 mq.

p. T

Via Don L. Sturzo 17

ENTE URBANO

3.660 mq.

Lotto 2

piena proprietà

Comune di Albignasego (PD):

N.C.E.U.: Catasto dei Fabbricati:

foglio 21 mapp. 634 C/2 p. T.— Vicolo P. Maroncelli - consistenza 625 mq.

Comune di Albignasego (PD):

N.C.T.: Catasto dei Terreni:

foglio 21 mapp. 634 ENTE URBANO

8.075 mq.

foglio 21 mapp. 633 VIGNETO

1.956 mq.

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO:-

Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati (), riguardo ai prezzi di offerta o di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Abitazioni in Maserà di Padova (PD)

O.M.I.: oscillante tra 950 €/mq. e 1.150 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.050 €/mq.

B. Imm: oscillante tra 891 €/mq. e 1.089 €/mq. Si deduce un valore medio di 990 €/mq.

Offerte Mercato: oscillante tra 700 €/mq. e 1.000 €/mq. Si deduce un valore medio di 850 €/mq.

Si ritiene opportuno, per lo stato di manutenzione scadente dell'immobile, riferirsi ad un valore unitario medio di € 800/mq.

Depositi-Magazzini in Albignasego o zone limitrofe (PD)

O.M.I.: oscillante tra 510 €/mq. e 600 €/mq. Si deduce un valore medio di 555 €/mq

B. Imm: oscillante tra 278 €/mq. e 506 €/mq. Si deduce un valore medio di 392 €/mq.

Offerte Mercato: oscillante tra 350 €/mq. e 750 €/mq. Si deduce un valore medio di 550 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di € 500/mq.

Terreni agricoli in Albignasego (PD)

Per i terreni la valutazione si riferisce ai Valori Agricoli Medi della REGIONE AGRARIA N. 4 PIANURA DI PADOVA dell'Agenzia del Territorio, pari a:

VIGNETO € 64.000,00/ha, che si traducono in € 6,40/mq

Tali valori risultano leggermente superiori rispetto a quelli desunti dal repertorio di offerte commerciali per terreni agricoli presenti nei siti specializzati

Si ritiene pertanto opportuno riferirsi a un valore unitario medio di € 5,00/mq.

LOTTO 1

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. INTERRATO				
GARAGE	10,1	2,13	0,50	5,1
RIPOSTIGLIO	42,7	2,13	0,50	21,4
P. TERRA				
AREA ESTERNA	214,0	---	0,02	4,3
INGRESSO	16,1	2,70	1,00	16,1
CUCINA	17,8	2,70	1,00	17,8
SOGGIORNO	21,7	2,70	1,00	21,7
WC	2,9	2,70	1,00	2,9
RIPOSTIGLIO	5,7	2,70	1,00	5,7
P. PRIMO				
CAMERA	8,9	2,70	1,00	8,9
CORPO SCALE	7,5	2,70	1,00	7,5
DISIMPEGNO	1,7	2,70	1,00	1,7
BAGNO	8,3	2,70	1,00	8,3
CAMERA	17,8	2,70	1,00	1,2
CAMERA	14,1	2,70	1,00	14,1
TERRAZZO	7,4	---	0,33	2,4
MURATURA DI PERTINENZA	11,0		1,00	11,0
TOT. SUP. COMMERCIALE				150,10

Valore commerciale: 800,00 €/mq. X 150,10 mq. = € **120.080,00**

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 120.080,00 X 0,85 = € 102.068,00

arrotondato a: € **102.000,00**

Dedotti i costi per regolarizzazione catastale ed edilizia pari a: € 5.000,00

Valore a base d'asta: € **97.000,00 (novantasettemila,00)**

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, per beni con destinazioni simili alle unità in questione, si rilevano cinque immobili nel territorio di **Maserà di Padova**:

1. Via Gorizia, 1- Abitazione al P. T-1-2 con scoperto privato di mq. 270,93 e garage. Cl. en. F. Occupato da esecutati.
Valutato 210.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **93.000,00 euro**
2. Via Pola, 9/A - Abitazione al piano terra di mq 106 ca, con area coperta e scoperta di pertinenza. Cl. en. G. Occupato senza titolo.
Valutato 151.600,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **106.000,00 euro**
3. Piazza Giovanni Paolo II, 12/int 1- Appartamento al piano terra, di mq 78,75, con cortile esclusivo di pertinenza di mq 110,50 e garage al piano primo sottostrada, di mq 19,50, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "B" (Leopardi). Cl. en. C. Occupato senza titolo.
Valutato 195.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **94.000,00 euro**
4. Via Marinetti, 11/B- VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - IV° INCANTO - Abitazione su tre piani, composta di tre vani ed accessori, con cortile esclusivo e garage pertinenziale. Cl. en. A1. Libero.
Valutato 180.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **162.000,00 euro**

5. Viale Dello Sport, 1- Porzione di trifamiliare, abitazione ai piani terra e primo con sottotetto non abitabile, ripostiglio e garage al piano primo sottostrada e annesso cortile di pertinenza esclusiva di mq. 193 ca. Occupato senza titolo.
Valutato 156.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **185.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si ridimensionano rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 120% al 250% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali

E' parere dello scrivente, in considerazione di quanto riportato, che il più probabile valore complessivo a base d'asta possa essere il seguente:

Valore totale a base d'asta: € 97.000,00 (novantasettemila,00)
Probabile valore di aggiudicazione: € 90.000,00

LOTTO 2

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
AREA ESTERNA	6.528,00	---	0,02	4,00
CORPO PRINCIPALE				
MAGAZZINO-LAVORAZIONE	413,00	8,09	1,00	413,00
ZONA LAVAGGIO	127,00	3,40-5,20	1,00	127,00
CELLA FRIGO	55,80	3,87	1,00	55,80
CELLA FRIGO	40,40	3,87	1,00	40,40
LOCALE TECNICO	46,50	3,87	1,00	46,50
BLOCCO SERVIZI SPOGLIATOI	52,00	2,70	1,00	52,00
AREA TETTOIA	301,00	4,55-5,88	0,10	30,10
BLOCCO CELLE FRIGO	511,20	7,00	1,00	511,20
TOT. SUP. COMMERCIALE				1.406,60

Valore commerciale fabbricati e cortile: 500,00 €/mq. X 1.406,60 mq. = € **703.300,00**

Valore commerciale terreno annesso: 5,00 €/mq. X 1.956,00 mq. = € **9.780,00**

TOTALE = € **713.080,00**

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 713.080,00 X 0,85 = € **606.118,00**

arrotondato a: € **606.000,00**

Valore a base d'asta: € **606.000,00** (seicentoseimila,00)

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, per beni con destinazioni simili alle unità in questione, si rilevano sette immobili nel territorio di **Albignasego**:

6. Via dell'Industria, 169- VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Capannone industriale. Occupato senza titolo.
Valutato 1.801.310,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **490.000,00 euro**
7. Via Battaglia, 169: Fabbricato industriale. Cl. en. G. Libero.
Valutato 3.700.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **658.600,00 euro**
8. Via dell'Artigianato, 20- VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Capannone industriale di forma rettangolare della sup. coperta di 1.929 mq, dotato di ampia area esterna di mq 6.965 mq. Libero..
Valutato 1.030.000,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **1.030.000,00 euro**
9. Via Leonino da Zara, 8- Capannone a destinazione artigianale con scoperto esclusivo, disposto su due piani fuori terra e composto al piano terra da: locale ad uso laboratorio (sup. mq 300 ca.) con zona direzionale; al piano primo da: due locali ad uso magazzino (sup. mq 255 ca.) con zona direzionale. Cl. en. G. Occupato da esecutato.
Valutato 327.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **235.000,00 euro**
10. Via Marco Polo, 11- VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Unità industriale composta da: corpo uffici, su due piani (piano terra e piano primo), di compl. 442,64 mq; corpo fabbrica principale, su un piano (piano terra) e magazzino (piano primo), di compl. 3.580,07 mq; corpo di fabbrica secondario, su un piano (piano terra), di compl. 679,12 mq; tettoia di collegamento dei due corpi di fabbrica (piano terra), di compl. 339 mq. Scoperto di pertinenza. Libero.
Valutato 780.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **624.000,00 euro**
11. Via San Bellino, 44- Capannone ad uso artigianale disposto ai piani terra e primo di mq. 903; magazzino con porticato ai piani terra e primo di mq. 168; unità immobiliare ad uso abitazione di mq. 105; magazzino con tettoia di mq. 11; il tutto insistente su area coperta e scoperta esclusiva di pertinenza di mq. 3.280 e quota di 1/2 di piena proprietà dell'annessa area urbana di mq. 40. Libero.
Valutato 230.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **250.000,00 euro**
12. Via San Bellino, 32/A- Proprietà per 1/2 di CAPANNONE ARTIGIANALE di forma rettangolare, ha superficie coperta di circa 493,83 mq, è suddiviso in una prima parte con altezza interna pari a 2,75 ml, composta da due uffici, un magazzino ed un piccolo locale che si affacciano sul corridoio centrale che immette nel laboratorio, con altezza interna pari a circa 5,18 ml, dotato di centrale termica con accesso esterno e servizio igienico disimpegnato
Valutato 95.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **48.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si ridimensionano rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 110% al 20% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali

E' parere dello scrivente, in considerazione di quanto riportato, che il più probabile valore complessivo a base d'asta possa essere il seguente:

Valore totale a base d'asta:	€ 606.000,00 (seicentoseimila,00)
Probabile valore di aggiudicazione:	€ 500.000,00

Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi.; -

LOTTO 1

Lo strumento urbanistico vigente del comune di **MASERA' DI PADOVA**, indica l'area dei beni in oggetto come:

Z.T.O. "B", "B2", E "B4" **RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.** (art. 16 delle N.T.O.)

ARTICOLO 16 – Z.T.O. "B", "B2" e "B4" residenziali di completamento edilizio

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

In queste zone il P.I. si attua generalmente per IED.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, in ogni caso, tutti gli Interventi così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R.80/2001 e s.m.i.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Nelle aree libere l'edificazione è regolata dalle norme di zona riportate nella successiva tabella.

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "B" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché dell'inserimento di adeguate aree a standard (verde e parcheggio) ha facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti concessori o autorizzativi alla realizzazione delle opere mancanti, a spese del richiedente il Permesso di Costruire e previa stipula di una convenzione.

In tal caso, la dotazione minima di aree a parcheggio da vincolare/cedere ad uso pubblico dovrà essere pari ad almeno 1 posta auto per alloggio.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N°46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a dette attività esclusi locali accessori

Sono sempre ammessi locali cantinati interrati o seminterrati. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

La distanza dalle strade viene fissata da m 5.00 con facoltà del Comune, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata e sempre nel rispetto dell'art. 13 ter.

Nelle sottozone "B2" e "B4", che sono dichiarate degradate, ogni intervento edilizio o urbanistico mirato allo sfruttamento dell'indice massimo di edificabilità fondiaria si intende subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero): in questo caso, l'indice di edificabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi

Detto piano fisserà, nel rispetto dell'indice di edificabilità previsto, gli ulteriori parametri edilizi ed urbanistici da rispettare.

In queste zone il P.I. si attua per IED nei casi di interventi sugli edifici esistenti così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R.380 e s.m.i.

Zona "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq. 1.5
Superficie minima del lotto	mq. --
Rapporti di copertura massimo	mc/mq. 40%
N. max dei piani abitabili escluso piano cantina, interr. o seminterr.	n.2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	mt. 5,00
Distanza minima dai confini	mt. 5,00
Distanza minima tra fabbricati diversi	mt. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	mt. 5,00

Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq. 30%
Idem passaggi pavimentati	mq/mq. 10%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

LOTTO 2

Lo strumento urbanistico vigente del comune di **ALBIGNASEGO**, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dei beni in oggetto come: ZONA AGRICOLA E - (art. 35 delle N.T.O.)

Articolo 35 – Z.T.O. “E” - Zone agricole

Sono definite Z.T.O. di tipo “E” le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L. R. 11/2004, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal P.I..

La zona agricola del Comune di Albignasego è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) sottozona agricola;
- b) sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola;
- c) sottozona agricola di tutela urbana.

35.1 Norme per gli interventi edilizi nelle zone agricole

35.1.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 17 relativamente ai complessi ed edifici con valori storico-ambientale, negli edifici esistenti in ambito agricolo, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 43 e 44 comma 5 della L. R. 11/2004 e s.m.i.:

a) sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.

L'ampliamento fino ad 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza al fabbricato o in adiacenza all'organismo edilizio esistente anche mediante cambio d'uso.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;

b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/2004,

nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc compreso l'esistente;

c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a mc 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;

d) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-florofrutticolo di cui alla L. R. 19/1999 e s.m.i., è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti del 10% (dieci per cento) della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-florovivaistica e comunque non eccedente il limite di 250 mq

e) sono consentiti interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, esclusivamente all'interno del fondo rustico aziendale, degli annessi rustici esistenti realizzati in conformità a titoli abilitativi, senza aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria assentita, tramite la presentazione di uno specifico progetto di recupero di riordino compositivo per finalità agricolo-

produttivo e per la commercializzazione, previo dotazione per quest'ultima di aree a standard a parcheggio, dei propri prodotti agricoli, ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola. All'atto del rilascio del permesso di costruire è istituito un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I..

Tale intervento va comunque giustificato tramite relazione tecnica agronomica redatta dal progettista o comunque, da un tecnico abilitato con specifica competenza che giustifichi l'intervento e individui le caratteristiche aziendali.

35.2 Nuova edificazione

a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/2004 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44:

- la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'I.N.P.S., e comunque non oltre 1.200 mc

- la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali fatte salve eventuali scelte più restrittive del P.A.T.;

- la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture così come descritte nella D.G.R. n° 172 del 03/02/2010. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di mq 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;

- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;

b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L. R. 11/2004, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di mq 20,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 4 delle presenti N.T.O.;

c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L. R. 33/2002 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

d) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;

e) non è ammessa la realizzazione di fabbricati con destinazione agro-industriale.

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato con specifica competenza secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ufficio A.V.E.P.A. competente territorialmente.

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle specifiche norme di legge, interventi agricoli ed attrezzature speciali quali centri ippici, ecc. con le attrezzature connesse; per tali progetti dovranno essere presentati degli studi di fattibilità tecnica ed economica che andranno a stabilire le caratteristiche dell'intervento sia in termini qualitativi che quantitativi da sottoporre ad accordo pubblico – privato secondo il principio perequativo di cui al successivo art. 59 delle presenti N.T.O. e art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Anche in questo caso la richiesta va accompagnata da una specifica relazione tecnica sottoscritta dal progettista o, comunque, da tecnico abilitato con specifica competenza.

35.3 Annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede.

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo.

La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione del progetto di variazione di destinazione d'uso.

Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura e sono soggetti a perequazione, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 800 mc e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato con specifica competenza, con conseguente totale demolizione degli annessi rustici non più funzionali.

35.4 Vincoli

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non ulteriore edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al primo comma è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L. R. 11/2004 e s.m.i..

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 36, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L. R. 11/2004 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

35.5 Caratteri degli interventi

Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale, sulla scorta dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere, di norma, le tipologie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare le visuali di interesse storico ambientale.

35.6 Parametri edificatori

35.6.1 Distanze residenza, strutture agricolo-produttive e piccoli allevamenti di tipo familiare

35.6.1a Distanza minima dalle strade

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.I. 1° aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purché non sopravanzi rispetto al fronte stradale.

35.6.1b Distanza minima dai confini di proprietà (esclusi gli allevamenti zootecnici) per le abitazioni e gli annessi rustici: m 5,00

35.6.1c Distanza minima tra i fabbricati (esclusi gli allevamenti zootecnici)

- tra pareti finestrate: m 10,00
- da edifici a confine: m 10,00 oppure in aderenza
- tra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00

35.6.1d Distanza minima dai limiti di zona (esclusi gli allevamenti zootecnici)

- per le abitazioni: m 5,00
- per gli annessi rustici: m 10,00

35.6.2 Distanza minima delle nuove abitazioni e loro ampliamenti dagli allevamenti zootecnici esistenti

35.6.2a distanza minima delle nuove abitazioni e loro ampliamenti dagli allevamenti zootecnici a carattere familiare, esclusa la residenza del proprietario, relativamente alla quale, le distanze minime possono essere dimezzate:

- dalle stalle: m 30,00
- dalle concimaie: m 40,00
- dai silos: m 20,00

35.6.2.b distanza minima delle nuove abitazioni e loro ampliamenti dagli allevamenti zootecnici non intensivi, esclusa la residenza del proprietario, relativamente alla quale, le distanze minime possono essere dimezzate:

- dalle stalle: m 40,00
- dalle concimaie: m 50,00
- dai silos: m 30,00

35.6.4 Limiti di altezza e piani

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare l'altezza massima di m 7,50.

Sono consentite altezze diverse, con un limite massimo di 12 m rispetto alla cornice di gronda, sulla base di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50 comma 1 lettera d, n° 2 ed approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura.

Esclusivamente per gli impianti tecnologici sono consentite altezze diverse da quelle sopra riportate, con un massimo di 14 m.

35.7 Sottozona agricola

Comprende le parti di territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

Punto n. 6

- Allegati; -

Vista la natura dei beni pignorati viene allegato il certificato di destinazione urbanistica. Si allegano altresì le visure catastali

1. Documentazione Fotografica
2. C.D.U.
3. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
4. Visure Storiche per Immobile
5. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
6. Licenza Edilizia.- Elaborati grafici

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott.sa Paola Rossi

Padova, 27 gennaio 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Caputo