

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 48/2023 R.G. ES.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola ROSSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune di Teolo | PD | via Contea n. 34 - Coord. Google 45°20'05.6"N 11°39'59.7"E

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	7
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' Istanza di vendita	7
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA.....	8
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	10
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	11
7.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	18
8.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	25
9.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	27
10.	CONFINI DI PROPRIETA'	27
11.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	28
12.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	30
13.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	32
14.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	33
15.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	33
16.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	33
17.	FORMAZIONE DEL LOTTO	33
18.	STIMA DEL VALORE DEI LOTTI	34



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Paola ROSSI, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A - 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;

3

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 proprietà 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

4

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;

1. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'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;

5

- 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.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

(omissis)...

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al

6

momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso **l'Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo o aggiornando i documenti agli atti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetria Catasto Fabbricati;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- aggiornamento formalità pregiudizievoli.

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Teolo (PD)** e presso **Parco Regionale dei Colli Euganei** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi;
- schede urbanistiche;
- è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica.

Durante i sopralluoghi sono stati identificati gli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in parte allegato alla presente relazione, mettendo a disposizione le rimanenti fotografie a richiesta.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento in data 06/02/2023 e nell'istanza di vendita del 14/03/2023 sono di seguito identificati.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

Beni immobili come di seguito identificati in Comune di Teolo (PD):

- via Contea n. 34 Piano S1-S2-T, foglio 23, **part. 621**, cat. D/10, rendita Euro 3310,00;
- via Contea n. 34 Piano T, foglio 23, **part. 810**, cat. D/10, rendita Euro 54,00;
- via Contea n. 34 Piano T, foglio 23, **part. 619** sub. 6, cat. D/10, rendita Euro 82,00;
- area rurale, foglio 23, **part. 620**, cons. 5;
- semin. arbor., foglio 23, **part. 808**, cl. 4, cons. 1340, rendita Euro 7,61 R.D., Euro 5,88 R.A.;
- ente urbano, foglio 23, **part. 621**, ha 0 are 13 ca 61;
- ente urbano, foglio 23, **part. 810**, ha 0 are 0 ca 39;

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA

Dalla visura per immobile del 03/07/2023 e del 28/09/2023

- **Immobile di catasto fabbricati**

1- Immobile

Comune di TEOLO (PD)

- Foglio 23 **Particella 621**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TEOLO (PD)

Foglio 23 Particella 621

VIA CONTEA n. 34 Piano S1 - S2 - T

Rendita: Euro 3.310,00 Categoria D/10

Intestazione attuale dell'immobile n. 1

Diritto di: **Proprietà per ¾**

Diritto di: **Proprietà per 1/4** in regime di separazione dei beni.

2- Immobile

Comune di TEOLO (PD)

- Foglio 23 **Particella 810**

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TEOLO
(PD) Foglio 23 Particella 810
VIA CONTEA n. 34 Piano T
Rendita: Euro 54,00 Categoria D/10
Intestazione attuale degli immobili



Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

3- Immobile

Comune di TEOLO (PD)

- Foglio 23 **Particella 619 Subalterno 6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TEOLO (PD)

Foglio 23 Particella 619

VIA CONTEA n. 34 Piano T

Rendita: Euro 82,00 Categoria D/10

Intestazione attuale dell'immobile n. 4

9



Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

- **Immobile di catasto terreni**

4- Immobile

Comune di TEOLO (PD)

- Foglio 23 **Particella 620**

Particella con destinazione: AREA RURALE

Superficie: 5 mq

Intestazione attuale dell'immobile



Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



5- Immobile

Comune di TEOLO (PD)

• Foglio 23 **Particella 808**

Redditi: dominicale Euro 7,61 agrario Euro 5,88

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4 Superficie: 1.340 mq

Intestazione attuale degli immobili



Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

6- Immobile

Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 **Particella 621**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati Comune di TEOLO (PD)

Foglio 23 Particella 621

Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 1.361 mq

10

7- Immobile

Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 **Particella 810**

Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 39 mq

Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 810 Aree di enti urbani e promiscui

- Partita speciale 1 Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati



**5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI
DEL BENE COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E
DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Rispetto a quanto indicato nella visura catastale, gli elementi identificativi dei beni descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita sostanzialmente corrispondono.



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

6. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta a seguire un estratto del Certificato Notarile prodotto dal notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto nel collegio notarile dei Distretti Riuniti di Palermo, e Termini Imerese. Per una consultazione completa ed esaustiva del documento, si rimanda al certificato originale depositato agli atti e alla successiva documentazione integrativa in data 10 maggio 2023 che costituiscono copia integrante del presente documento.

Procedura A carico di;

Oggetto: verbale di pignoramento immobili del 60/02/2023 numero di repertorio 1102 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Padova, trascritto il. 21/03/2023 ai numeri 9918/7012 a favore di

sui seguenti immobili:

11

- Teolo (Pd) foglio 23, **particella 621** Natura D10 fabbricati per attività agricole indirizzo, via Contea, numero civico 34, piano terra.
- Teolo (Pd) foglio 23 **particella 810** natura D10 fabbricati per attività agricole indirizzo, via Contea, numero civico 34, piano terra.
- Teolo (Pd) foglio 23, **particella 619**, subalterno 6, natura D10. Fabbricati per attività agricole indirizzo via contea numero civico 34, piano terra.
- Teolo (Pd) Foglio 23, **particella 620** Natura T- terreno, consistenza 5 centiare.
- Teolo (Pd) Foglio 23, **particella 808** Natura T- terreno, consistenza 13 are 40 centiare.
- Teolo (Pd) Foglio 23, **particella 621** Natura T- terreno, consistenza 13 are 61 centiare.
- Teolo (Pd) Foglio 23, **particella 810** Natura T- terreno, consistenza 39 centiare.

Il notaio Giulia Messina vitrano, notaio in Corleone, iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese virgola, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate., ufficio provinciale di Padova. Territorio, servizio di

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pubblicità immobiliare.

CERTIFICA CHE



- * All'Esecutato gli immobili sono pervenuti:
- In parte 1/4 per atto di compravendita del 04/08/2010 numero di repertorio 24827 notaio Benazzato Alberto sede Padova, Trascritto il 09/08/2010, numeri 32456/18742 da potere di



- In parte per 3/4 Da potere di

Si segnala convenzione di separazione dei beni del 04 – 08 - 2010 Numero di repertorio 24825-4833, notaio Benazzato Alberto Sede Padova, trascritto il 09-08-2010 nn 32455- 18741A favore di

- In parte per 1/4 unitamente per atto di
compravendita del 12-07-1986 notaio Sergio Cardarelli di Este, trascritto il 04/08/1986 nn. 16966/11920 da potere di

12

- * A
l'immobile era pervenuto:
- in parte in dipendenza della successione a
e deceduto il . (Dichiarazione di successione presentata a Padova,
nottata al n. 220 vol. 12) trascritta a Padova l'11/01/1978 ai nn. 671/541.
- in parte in virtù dell'atto di divisione del 28/09/1979 AI ROGITI DEL NOTAIO
OSCHER ANDRIOLO DI NOVENTA VICENTINA, REPERTORIO N. 41.913,
TRASCritto A PADOVA IN DATA 24 OTTOBRE 1979 AI NN. 18443/14124 da
potere di

- * nel ventennio reso in esame anteriore al pignoramento non si rilevano ulteriori
provenienze.



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

IMMOBILE FG. 23 PLLA 810 EX 662 EX 365

* All'esecutato l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 04/08/2010 Numero di repertorio 24827/4834 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto il 09/08/2010 nn. 32457/18743 da potere di

- * Ai venditori l'immobile era pervenuto:
- in parte in dipendenza della successione a
(dichiarazione di successione presentata a Padova, annotata al n. 220 vol. 12) trascritta a Padova l'11 gennaio 1978 ai nn. 671/541;
 - in parte in virtù dell'ATTO DI DIVISIONE IN DATA 28 SETTEMBRE 1979 AI ROGITI DEL NOTAIO OSCHER ANDRIOLO DI NOVENTA VICENTINA, REPERTORIO N. 41.913, TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 24 OTTOBRE 1979 AI NN. 18443/14124;
 - in parte per ATTO DI DOTAZIONE E DIVISIONE IN DATA 11 MARZO 1994 AI ROGITI DEL NOTAIO SERGIO CARDARELLI DI PADOVA, REPERTORIO N. 59231, TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 1 APRILE 1994 AI NN. 7401/5198.
 - Nel ventennio reso in esame anteriore al pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze.

13

IMMOBILE PARTICELLA 619 FG. 23 (EX PLLA 233 UNITA ALLA PLLA 709 EX 623 EX 365)

* All'esecutato l'immobile è pervenuto:
- in parte per 1/4 per atto di compravendita del 04/08/2010 Numero di repertorio 24827 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto il 09/08/2010 nn. 32456/18742 da potere di

si segnala convenzione di separazione dei beni del 04/08/2010 Numero di repertorio 24825/4833 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto il

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

09/08/2010 nn 32455/187412 a favore di



- in parte **619/6 per 2/4** per atto di compravendita del 04/08/2010 Numero di repertorio 24827/4834 notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto il 09/08/2010 nn 32457/18743 da potere di



- in parte ATTO DI COMPRAVENDITA in data 12 LUGLIO 1986 AI ROGITI DEL NOTAIO SERGIO CARDARELLI DI ESTE, REPERTORIO N. 37884, TRASCRITTO A PADOVA IN DATB 4 AGOSTO 1986 AI NN. 16966/11920 da potere di
- in parte per ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE IN DATA 11 MARZO 1994 AI ROGITI DEL NOTAIO SERGIO CARDARELLI DI PADOVA, REPERTORIO N. 59231 TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 1 APRILE 1994 AI NN. 7401/5198;
- in parte per ATTO DI DIVISIONE AUTENTICATO NELLE FIRME IN DATA 22 MAGGIO 2002 DAL NOTAIO SERGIO CARDARELLI DI PADOVA, REP. 73238, TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 7 GIUGNO 2002 AI NN. 22674/15850.
- in parte con

14

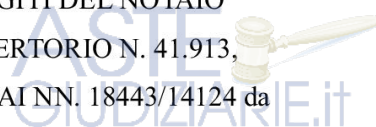
e per usufrutto di

in dipendenza della successione a

(dichiarazione di successione presentata a Padova,

annotata al n. 220 vol. 12) trascritta a Padova l'11 gennaio 1978 ai nn. 671/541;

- in parte in virtù dell'atto di divisione del 28/09/1979 AI ROGITI DEL NOTAIO OSCHER ANDRIOLO DI NOVENTA VICENTINA, REPERTORIO N. 41.913, TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 24 OTTOBRE 1979 AI NN. 18443/14124 da



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

potere di

- in parte in comunione con per 1/4 della ex p.lla 233 per atto di compravendita del 12 e 21 luglio 1986 notaio Sergio Cardarelli trascritto il 04/08/1986 nn 16969/11923 da potere di

* Nel ventennio reso in esame anteriore al pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze.

IMMOBILE PARTICELLA 620 EX 233

* All'esecutato l'immobile è pervenuto:

- in parte **per 1/8** per atto di compravendita del 04/08/2010 Numero di repertorio 24827 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto il 09/08/2010 nn 32456/18742 da potere di

si segnala convenzione di separazione dei beni del 04/08/2010 numero di repertorio 24829/4833 Notaio Bennazzato Alberto sede Padova trascritto il 09/08/2010 nn 32455/18741 a favore di

15

- in parte **p.lla 620 per 2/4** per atto di compravendita del 04/08/2010 Numero di repertorio 24827/4834 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto il 09/08/2010 nn 32457/18743 da potere di

- in parte 620 per 1/4 e unitamente a per 1/8 ciascuno e a per 1/4 e per 1/4 giusto ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE IN DATA 11 MARZO 1994 AI ROGITI DEL NOTAIO SERGIO CARDARELLI DI PADOVA, REPERTORIO N. 59231, E TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 1 APRILE 1994 AI NN. 7401/5198 da potere di

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

- in parte in dipendenza della successione a
(dichiarazione di successione presentata
a Padova, annotata al n. 220 vol. 12) trascritta a Padova l'11 gennaio 1978 ai
nn. 671/541.
- in parte in virtù dell'atto di divisione del 28/09/1979 AI ROGITI DEL NOTAIO
OSCHER ANDRIOLO DI NOVENTA VICENTINA, REPERTORIO N. 41.913,
TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 24 OTTOBRE 1979 AI NN. 18443/14124 da
potere di
- in parte in comunione con per 1/4 della ex p.la 233 per atto
di compravendita del 12 e 21 luglio 1986 notaio Sergio Cardarelli trascritto il
04/08/1986 nn 16969/11923 da potere di
- Nel ventennio reso in esame anteriore al pignoramento non si rilevano ulteriori
provenienze.

IMMOBILE P.LLA 808 EX 529 EX 224

16

- * All'esecutato l'immobile è pervenuto:
- in parte 808, per 1/4 per atto di compravendita del 04/08/2010 Numero di repertorio
24827 Notaio BENAZZATO ALBERTO sede PADOVA trascritto il 09/08/2010 nn
32456/18742 da potere di
- * **si segnala convenzione di separazione dei beni del 04/08/2010** numero di
repertorio 24825/4833 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA trascritto
il 09/08/2010 nn 32455/18741 a favore di
- in parte per ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 12 LUGLIO 1986 AI ROGITI
DEL NOTAIO SERGIO CARDARELLI DI ESTE, REPERTORIO N. 37884,
TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 4 AGOSTO 1986 AI NN. 16966/11920 da

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

- in parte per ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE IN DATA 11 MARZO 1994 AI ROGITI DEL NOTAIO SERGIO CARDARELLI DI PADOVA, REPERTORIO N. 59231, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 1 APRILE 1994 AI NN. 7401/9198;
- in parte in dipendenza della successione a

(dichiarazione di successione presentata

a Padova, annotata al n. 220 vol. 12) trascritta a Padova l'11 gennaio 1978 ai nn. 671/541;

- in parte in visti dell'atto di divisione del 28/09/1979 AI ROGITI DEL NOTAIO OSCHER ANDRIOLO DI NOVENTA VICENTINA, REPERTORIO N. 41.913, TRASCRITTO A PADOVA IN DATA 24 OTTOBRE 1979 AI NN. 18443/14124 da potere di

- * Nel ventennio reso in esame anteriore al pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze.

17

Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- * **ISCRIZIONE NN 32458/7604 del 09/08/2010** IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 04/08/2010 Numero di repertorio 24828/4835 Notaio BENAZZATO ALBERTO Sede PADOVA a favore di

a carico di

Durata 20 anni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

* **TRASCRIZIONE NN. 9918/7012 del 21/03/2023 VERBALE DI**
PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/02/2023 numero di repertorio 1102 Uff.
Giud. Tribunale di Padova
A favore di

A carico di

Con ispezione telematica del 22.02.2024 lo scrivente ha provveduto alla verifica e
aggiornamento delle formalità pregiudizievoli riscontrando l'assenza di nuove
formalità.

**7. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE
EDILIZIE RILASCIATE**

18

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO C.D.U

Con riferimento a quanto indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Teolo in data
15/02/2024 si individuano le seguenti destinazioni e vincoli. Per una lettura esaustiva
del certificato si rimanda al documento in originale consultabile nella sezione allegati
della relazione.

Catasto Terreni al foglio **23**, mappale/i. n. **621-810-619-620-808**, risultano avere la
seguente destinazione e vincoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA		
Foglio		Mappale
23		621
PIANO INTERVENTI		
Foglio	Mappale	ZONA PIANO INTERVENTI
23	621	E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico - E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico
P.A.T.		
Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 1 - PAT
23	621	Zone boscate con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Vincolo forestale (Rif. L.R. 52/78 artt. 14-15) Art. 13
23	621	Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (Rif. P.T.R.C. art. 19-P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 17
23	621	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (Rif. P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 21
23	621	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003-Grado 4 Art. 22
23	621	Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art. 23
23	621	Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 24
23	621	Zona di protezione agro-forestale (Rif. P.A. art. 14) Art. 24
23	621	Ambiti naturalistici di livello regionale Art. 30
23	621	P.U.R.T. - Piano Urbano delle Risorse Termali
Tav. 2 - Carta delle Invarianti		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 2 - PAT
23	621	Territorio coperto da foreste e boschi (LR 52/78) Art. 53
23	621	Paesaggi agrari di collina (Rif.P.A. art. 33 c.1-4) Art. 54
23	621	Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei DOC Vigneti serenissima (Rif. Avepa) Art. 58
Tav. 3 - Carta delle Fragilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 3 - PAT
23	621	Aree idonee a condizione Art. 64
23	621	Ambito di paesaggio n. 18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif. PTRC) Art. 74
Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 4 - PAT
23	621	ATO 3 - Ambito dalla grande Valenza Ambientale Art. 78
23	621	Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art. 102
23	621	Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art. 103
23	621	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art. 105 Art. 105

19

PARTICELLA		
Foglio		Mappale
23		810
PIANO INTERVENTI		
Foglio	Mappale	ZONA PIANO INTERVENTI
23	810	E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico - E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico
P.A.T.		
Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 1 - PAT
23	810	Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (Rif. P.T.R.C. art. 19-P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 17
23	810	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (Rif. P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 21
23	810	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003-Grado 4 Art. 22
23	810	Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art. 23
23	810	Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 24
23	810	Zona di protezione agro-forestale (Rif. P.A. art. 14) Art. 24
23	810	Ambiti naturalistici di livello regionale Art. 30
23	810	P.U.R.T. - Piano Urbano delle Risorse Termali
Tav. 2 - Carta delle Invarianti		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 2 - PAT
23	810	Paesaggi agrari di collina (Rif.P.A. art. 33 c.1-4) Art. 54
23	810	Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei DOC Vigneti serenissima (Rif. Avepa) Art. 58
Tav. 3 - Carta delle Fragilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 3 - PAT
23	810	Aree idonee a condizione Art. 64
23	810	Ambito di paesaggio n. 18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif. PTRC) Art. 74
Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 4 - PAT
23	810	ATO 3 - Ambito dalla grande Valenza Ambientale Art. 78
23	810	Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art. 102
23	810	Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art. 103
23	810	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art. 105 Art. 105

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA		
Foglio		Mappale
23		619
PIANO INTERVENTI		
Foglio	Mappale	ZONA PIANO INTERVENTI
23	619	E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico - E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico
23	619	Edificio soggetto a grado di tutela e di interesse storico-ambientale (artt. 18-19 N.T.O.) - scheda n. 284

P.A.T.		
Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 1 - PAT
23	619	Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (Rif. P.T.R.C. art. 19-P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 17
23	619	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (Rif. P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 21
23	619	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003-Grado 4 Art. 22
23	619	Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art. 23
23	619	Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 24
23	619	Zona di protezione agro-forestale (Rif. P.A. art. 14) Art. 24
23	619	Ambiti naturalistici di livello regionale Art. 30
23	619	P.U.R.T. - Piano Urbano delle Risorse Termali
Tav. 2 - Carta delle Invarianti		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 2 - PAT
23	619	Paesaggi agrari di collina (Rif.P.A. art. 33 c.1-4) Art. 54
23	619	Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei DOC Vigneti serenissima (Rif. Avepa) Art. 58
Tav. 3 - Carta delle Fragilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 3 - PAT
23	619	Aree idonee a condizione Art. 64
23	619	Ambito di paesaggio n. 18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif. PTRC) Art. 74
Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 4 - PAT
23	619	ATO 3 - Ambito dalla grande Valenza Ambientale Art. 78
23	619	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale Art. 96
23	619	Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art. 102
23	619	Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art. 103
23	619	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art. 105 Art. 105

20

PARTICELLA		
Foglio		Mappale
23		620
PIANO INTERVENTI		
Foglio	Mappale	ZONA PIANO INTERVENTI
23	620	E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico - E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico
P.A.T.		
Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 1 - PAT
23	620	Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (Rif. P.T.R.C. art. 19-P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 17
23	620	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (Rif. P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 21
23	620	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003-Grado 4 Art. 22
23	620	Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art. 23
23	620	Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 24
23	620	Zona di protezione agro-forestale (Rif. P.A. art. 14) Art. 24
23	620	Ambiti naturalistici di livello regionale Art. 30
23	620	P.U.R.T. - Piano Urbano delle Risorse Termali
Tav. 2 - Carta delle Invarianti		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 2 - PAT
23	620	Paesaggi agrari di collina (Rif.P.A. art. 33 c.1-4) Art. 54
23	620	Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei DOC Vigneti serenissima (Rif. Avepa) Art. 58
Tav. 3 - Carta delle Fragilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 3 - PAT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23	620	Aree idonee a condizione Art. 64
23	620	Ambito di paesaggio n. 18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif. PTRC) Art. 74
Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 4 - PAT
23	620	ATO 3 - Ambito dalla grande Valenza Ambientale Art. 78
23	620	Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art. 102
23	620	Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art. 103
23	620	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art. 105 Art. 105

PARTICELLA		
Foglio		Mappale
23		808
PIANO INTERVENTI		
Foglio	Mappale	ZONA PIANO INTERVENTI
23	808	E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico - E/IP - zona agricola di interesse paesaggistico
23	808	Interessato dalla fascia di rispetto stradale
P.A.T.		
Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 1 - PAT
23	808	Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (Rif. P.T.R.C. art. 19-P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 17
23	808	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (Rif. P.T.C.P. Tav. 1.b-art. 26.a) Art. 21
23	808	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003-Grado 4 Art. 22
23	808	Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art. 23
23	808	Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 24
23	808	Zona di protezione agro-forestale (Rif. P.A. art. 14) Art. 24
23	808	Ambiti naturalistici di livello regionale Art. 30
23	808	P.U.R.T. - Piano Urbano delle Risorse Termali
23	808	Viabilità Art. 39
Tav. 2 - Carta delle Invarianti		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 2 - PAT
23	808	Paesaggi agrari di collina (Rif.P.A. art. 33 c.1-4) Art. 54
23	808	Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei DOC Vigneti serenissima (Rif. Avepa) Art. 58
Tav. 3 - Carta delle Fragilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 3 - PAT
23	808	Aree idonee a condizione Art. 64
23	808	Ambito di paesaggio n. 18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif. PTRC) Art. 74
Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità		
Foglio	Mappale	ZONA TAV. 4 - PAT
23	808	ATO 3 - Ambito dalla grande Valenza Ambientale Art. 78
23	808	Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art. 102
23	808	Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art. 103
23	808	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art. 105 Art. 105

21

Sono fatte salve ulteriori disposizioni in merito alle fasce di rispetto e di tutela derivanti da norme superiori ed eventualmente qui non esplicitamente indicate.

B) PRATICHE EDILIZIE comune

Le pratiche a seguire, reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Teolo, sono relative all'edificio in oggetto e si riferiscono a tre diverse richieste di sanatoria mai concluse. Allo stato attuale l'immobile risulta privo di autorizzazione edilizia e di certificato di agibilità.

Pratica condono edilizio 579/86 prot. 2327/86

Dalla relazione depositata in allegato all'istanza di sanatoria con data 21.11.2011 a

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

firma del tecnico geom Vanzan Loris che dichiara:

“Costruzione di un annesso agricolo senza richiesta né rilascio né di autorizzazione né di licenza edilizia. L’opera abusiva è disposta su due piani: piano seminterrato e piano terra. Al piano seminterrato troviamo: un magazzino di mq 44.76, una cantinola di mq 14,41, una cantina di mq 39,55, mentre al piano terra troviamo: una terrazza praticabile di mq 35,49, un porticato di mq 25.33, un ricovero attrezzi di mq 50,71, un deposito concimi di mq 7.18, un magazzino di mq 20,47, un disbrigo di mq 5,06, un deposito concimi di mq 1,98. Il tutto si estende su di una superficie utile di mq 246,92 pari ad un volume utile di mq 576,78.”

Alla presentazione della pratica hanno fatto seguito da parte del comune di Teolo:

- Richiesta integrazione documenti del 05/04/98
- Richiesta integrazione pratica del 01/10/1998 con richiesta di versamento oneri di urbanizzazione primaria per L. 471.470
- versamento oneri di urbanizzazione secondaria per L. 8.033.290
- smaltimento rifiuti e ripristino ambientale L. 484.460
- richiesta integrazione del 20/11/2006 con comunicazione di diniego della concessione a sanatoria nel caso di inosservanza al procedimento.

La pratica non è mai stata ultimata.

Richiesta di condono edilizio ai sensi L. 724/94 – Pratica n. 208/95 Via Contea 34 Prot. 2268.

Dalla relazione depositata in allegato all’istanza di sanatoria, con data 21.11.2011 a firma del tecnico geom Vanzan Loris si rileva tra le superfici da condonare:

- *ABUSO 1 - Cambio di destinazione d’uso da annesso agricolo ad uso agrituristico. Si tratta di opere realizzate in assenza e difformità della licenza o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*
- *ABUSO 2 – Ampliamento edificio preesistente da adibirsi ad uso agriturismo. Si tratta di opere realizzate in assenza e difformità della licenza o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*

Alla presentazione della pratica hanno fatto seguito da parte del comune di Teolo:

- Richiesta di integrazione documentale del 28 febbraio 1996;

- Richiesta di integrazione documentale del 14 maggio 1997;
- Richiesta di integrazione documentale in data 7 ottobre 1997 con richiesta versamento oneri di urbanizzazione primaria per L. 11.151.460 versamento oneri di urbanizzazione secondaria per L. 8.033.290 contributo sul costo di costruzione L. computo metrico estimativo x 6% oltre all'interesse su base annua da calcolare.
- Richiesta integrazione del 20/11/2006 con comunicazione di diniego della concessione a sanatoria nel caso di inosservanza al procedimento.

La pratica non è mai stata ultimata e non risulta mai ottenuto il cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo ad uso agriturismo.

Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/03 Legge Regionale 21/04.

Pratica 291/2004 prot. 17987 del 09/12/2004 via Contea

Dalla relazione depositata in allegato all'istanza di sanatoria con data 21.11.2011 a firma del tecnico geom Vanzan Loris si rileva tra le superfici da condonare

- *ABUSO 1 – Ampliamento del precedente edificio al fine di ricavare un porticato al piano terra a servizio dell'agriturismo, il tutto senza richiesta ne rilascio di Concessione o di Permesso a Costruire. L'opera abusiva presenta una superficie di mq 20,11 e sviluppa una volumetria utile di mc 52,28.*
- *ABUSO 2 – Ampliamento del precedente edificio al fine di ricavare un porticato, al piano seminterrato, a servizio dell'agriturismo, il tutto senza richiesta ne rilascio di Concessione o di Permesso a Costruire. L'opera abusiva presenta una superficie utile di mq 46,72 e sviluppa una volumetria utile di mc 151,37.*
- *ABUSO 3 – Costruzione di un ripostiglio, al piano interrato di mq 6,41 e di un porticato al piano seminterrato di mq 15,17, il tutto senza richiesta ne rilascio di Concessione o di Permesso a Costruire. L'opera abusiva presenta una superficie utile totale di mq 21,58 e sviluppa una volumetria utile di mc 57,55.*
- *ABUSO 4 – Costruzione di servizio, al piano seminterrato e di pertinenza dell'agriturismo, il tutto senza richiesta ne rilascio di Concessione o di Permesso a Costruire. L'opera abusiva presenta una superficie utile totale di mq 6,76 e sviluppa una volumetria utile di mc 15,54.*

23

Alla presentazione della pratica hanno fatto seguito da parte del comune di Teolo:

- richiesta documentazione integrativa 14.11.2005
- richiesta documentazione integrativa del 16.06.2009 che prevedeva tra le varie richieste anche il deposito delle attestazioni di avvenuto versamento delle rate delle oblazioni, il versamento a conguaglio degli oneri concessori per un importo di Euro 4.147,97.

La pratica non è mai stata ultimata.

C) PRATICHE EDILIZIE Ente Parco Colli Euganei

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno dell'area di competenza dell'ente Parco Colli Euganei e tutte le autorizzazioni edilizie o varianti sono subordinate al parere dell'Ente.

Con istanza del 14.03.2013 il sig. _____ ha presentato istanza per un parere relativo alla "ricomposizione ambientale e volumetrica dell'edificio" facendo presente che il medesimo è stato oggetto in tempi diversi di richieste di condono edilizio e precisamente indicando le seguenti pratiche:

- Condono edilizio n. 567/86 prot. n. 2327 del 02.04.1986 ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47.
- Condono edilizio n. 208/95 prot. 2279 del 02.03.1995 eseguito ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994.
- Condono edilizio n. 29/2004 prot. 17987 del 09.12.2004 ai sensi della L.R. 21/04.

Con comunicazione del 27 gennaio 2014 l'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei ha espresso parere favorevole condizionato:

"ai sensi e per gli effetti della Legge Condono Edilizio L. 47/1985, per i lavori di CONDONO EDILIZIO E RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE – VOLUMETRICA DI EDIFICIO RESIDENZIALE ADIBITO AD AGRITURISMO in quanto le opere realizzate risultano compatibili con il vincolo e non alterano significativamente lo stato dei luoghi sottoposti a tutela a condizione che:

- **Entro un anno** dal rilascio dell'autorizzazione in sanatoria venga dato corso al progetto di ricomposizione architettonica dei volumi allegato alla presente richiesta nel quale tutte le murature dovranno essere completamente intonacate.

24

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

Il progetto di ricomposizione ambientale – volumetrica non ha avuto seguito e pertanto l'autorizzazione si intende decaduta.



8. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Dopo una approfondita analisi e ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Teolo (PD) è risultato che le tre diverse pratiche edilizie a sanatoria non sono mai state ultimate e pertanto, allo stato attuale, **l'edificio risulta privo di autorizzazioni edilizie e di agibilità anche parziali. In assenza di pratiche edilizie, come dichiarato anche nelle relazioni tecniche a corredo delle sanatorie presentate dal Geom. Vanzan, l'edificio risulta completamente abusivo.**

Si ritiene che, come da prassi normalmente adottata presso gli uffici tecnici comunali, per le vecchie domande di sanatoria rimaste inevase, la definizione della pratica potrebbe essere raggiunta, salvo verifica con il comune a cura di parte acquirente, con l'ottenimento di un nuovo parere presso l'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei e con la successiva richiesta al comune di Teolo (PD) per il completamento e integrazione delle pratiche edilizie relative alle sanatorie mai concluse. Dovranno essere versate le somme previste mai corrisposte, oltre ai relativi congruagli e al calcolo degli interessi aggiornati; le somme previste verranno calcolate dall'Ufficio tecnico comunale al momento della definizione della pratica edilizia.

Non si è in possesso di alcuna documentazione in merito alla regolarità di utilizzo dei locali come attività agrituristica, la domanda di condono edilizio **ai sensi L. 724/94 – Pratica n. 208/95 Via Contea 34 Prot. 2268** richiedeva per l'*ABUSO 1 - Cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo ad uso agrituristico. Come precedentemente indicato la pratica non è mai stata completata, il permesso mai rilasciato e pertanto si ritiene che il cambio d'uso non sia mai stato effettuato.*

Dalla verifica delle comunicazioni inoltrate dal comune di Teolo per la richiesta di integrazione delle pratiche a sanatoria sono risultati in via indicativa e preventiva i seguenti costi i seguenti costi:

25



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)



comunicazione del 7 ottobre 1997		
versamento conguaglio dell'oblazione	lire	9.063.080
oneri di urbanizzazione primaria	lire	11.515.460
oneri di urbanizzazione secondaria	lire	8.033.290
contributo sul costo di costruzione	computo metrico estimativo X 6%	

comunicazione del 1 ottobre 1998		
versamento conguaglio oblazione	Lire	1.617.520,00
oneri urbanizzazione primaria	lire	1.477.380,00
oneri urbanizzazione secondaria	lire	471.470,00
smaltimento rifiuti e ripristino ambientale	lire	484.460,00

comunicazione del 14 novembre 2005		
versamento conguaglio oneri pari a	euro	1.875,95

comunicazione del 20 novembre 2006		
termine di 30 gg per presentazione della documentazione richiesta necessaria al rilascio della concessione a sanatoria ; l'inosservanza comporterà l'improcedibilità della domanda con conseguente DINIEGO DELLA CONCESSIONE A SANTORIA - con apertura di un procedimento per abuso edilizio e la conseguente applicazione di ogni sanzione amministrativa		

comunicazione del 16 giugno 2009		
versamento conguaglio oneri pari a	euro	4.147,97

L'ultimazione delle pratiche edilizie a sanatoria anche a distanza di molti anni è una consuetudine in uso presso molti Enti pubblici ma non è una certezza e pertanto, anche se tale possibilità è stata verificata dallo scrivente al momento della redazione del presente elaborato, **tale incombenza dovrà essere verificata da parte acquirente prima della presentazione della proposta di acquisto e potrà quindi decidere in autonomia la strada da intraprendere.** I costi relativi alla chiusura delle pratiche edilizie a sanatoria potranno essere definiti dal comune solo al momento della presentazione delle integrazioni richieste.

Si sono rilevate alcune baracche abusive all'interno della boscaglia a sud est dell'edificio e del lotto, non rilevabili, realizzate con lamiera e materiali di fortuna, è stato previsto un costo di rimozione, pulizia e smaltimento all'interno del quadro

economico generale.

In via preventiva si ipotizza un costo indicativo per spese tecniche per la conclusione delle pratiche edilizie in essere fino all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie di circa Euro 8.000,00.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non essendo presente alcun titolo edilizio legittimante l'edificio, non risulta presente nemmeno alcuna certificazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti. Non si è in grado di stabilire se gli impianti siano o meno funzionanti, al momento del sopralluogo l'attività di agriturismo non era operante e c'è stata difficoltà di confronto con la proprietà che non ha offerto alcun tipo di collaborazione.

In merito alla Classe da attribuire all'unità immobiliare, si ritiene comunque che, trattandosi di un immobile dalle ampie superfici disperdenti, non coibentato, che confina direttamente con l'esterno e quindi con volumi d'aria non riscaldati, realizzato con materiali di diversa tipologia, anche di scarsa qualità energetica, non goda nel complesso di buone prestazioni relative al contenimento dei consumi; si ritiene in via preliminare di poter attribuire una classe di merito riferibile alla parte più bassa della scala.

I serramenti sono di varia tipologia come pure le murature perimetrali, anche i solai di copertura hanno caratteristiche costruttive e modalità di realizzo differenti. Nulla si può dire della situazione impiantistica che probabilmente non risulta a norma con le normative vigenti anche se probabilmente funzionante.

10. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa del 13 febbraio 2024 e alle particelle pignorate dalla procedura (Foglio 23 particelle 808, 810, 619, 620, 621), si individuano i seguenti confini di proprietà

A NORD: con le particelle 727, 710, 624, 829;

A EST: con le particelle 829, 225;

A SUD: con le particelle 237 e strada comunale via Contea

A OVEST: con strada comunale via Contea

27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

11. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Teolo è un comune italiano di 8.897 abitanti della provincia di Padova in Veneto. Si tratta di un comune sparso in quanto la sede municipale non si trova nell'omonimo borgo ma nella frazione di Treponti. Il suo territorio si sviluppa in gran parte tra i pendii dei Colli Euganei.

L'edificio oggetto di valutazione si colloca alla fine di via Rovarolla, all'inizio di via Contea, in prossimità dei limiti amministrativi con il comune di Vo (PD) (coordinate Google 45°20'05.0"N 11°40'00.5"E).

Si tratta di un edificio costituito da un originario corpo di fabbrica ad uso agricolo che si sviluppava a un piano terra (livello strada di accesso) e ad un livello inferiore (nella parte bassa in pendenza del terreno); l'attuale conformazione fisica dell'edificio e la destinazione d'uso dei locali, non regolarizzati amministrativamente con il comune di Teolo e con l'Ente Parco Colli Euganei, deriva da continue trasformazioni edilizie e da aggregazioni di locali, portici e tettoie che hanno portato alla richiesta di sanatorie edilizie e a un progetto di ricomposizione ambientale – volumetrica di un edificio con originaria destinazione agricola adibito ad agriturismo approvato in data 27/01/2014 dall'Ente Parco dei Colli Euganei non attuato nei tempi previsti e pertanto decaduto, la legittimazione del fabbricato non è mai avvenuta da parte del comune di Teolo.

La descrizione fa riferimento a quanto sommariamente verificato in sede di sopralluogo in merito alla distribuzione interna dei locali; per quanto attiene le superfici nette si riferisce alla tavola 1 del progetto in sanatoria, prodotto in ottemperanza alla legge 326 del 24/11/2003 e alla L.R. n. 21/04 dal Geom. Loris Vanzan e depositato agli atti.

L'accesso all'edificio avviene da via Contea attraverso un percorso privato a uso comune con finitura in ghiaia e possibilità di parcheggio nella zona sud lungo una serie di alberature ad alto fusto, anche il piano sottostrada della struttura può essere raggiunto in auto attraverso un idoneo percorso.

Durante il sopralluogo, come riportato nelle fotografie allegate, i locali risultavano in parte arredati e attrezzati per l'attività da svolgere (anche se mai autorizzati); la presente relazione fa riferimento alla sola struttura edilizia e non valuta l'attività e gli

28

arredi presenti all'interno dei locali.

Dal sopralluogo si sono potuti individuare al **piano terra**:

- Portico nord mq 51.42 c.a.
- Portico ovest mq 20.11 c.a.
- Zona pranzo su vano di forma regolare con camino e soffitto orizzontale soffitto con tavolato e travi in legno a vista mq 58.52 c.a.
- La zona bagni con antibagno è collegata alla sala precedentemente indicata ed è composta da due diversi locali divisi per sesso.
- Zona pranzo che si sviluppa lungo i lati sud e ovest dell'edificio prospetta sua area verde con pareti finestrate a nastro lungo il perimetro dell'edificio, il soffitto è in pendenza con travature in legno a vista su tavolato in legno, superficie c.a. mq 62.84.
- La zona cucina è composta da due vani tra loro collegati e con diversa altezza (h. 2.68 e 2.48), si sviluppa con locale collegato posto lungo il prospetto sud con destinazione a dispensa e altezza interna misurata h 2.56.; la superficie totale della cucina è pari a circa mq 37.68
- Un ulteriore locale di circa 14 mq risulta ricavato nella parte nord est dell'edificio e risultava adibito alla cottura della carne alla brace, l'accesso avviene dall'esterno anche attraverso un piccolo collegamento realizzato in muratura ma non autorizzato individuato nella zona est dall'uscita della cucina.

29

Piano sottostrada

Si tratta di un piano interdetto al pubblico, vi si accede dal piano superiore attraverso una scaletta esterna protetta da una tettoia che permette di sbarcare all'interno di un

- Portico di mq 46 c.a.
- Locali cantina composti da due diversi spazi il primo di forma regolare e più appartato di circa 40 mq e un secondo utilizzato anche come zona di passaggio che si sviluppa con una forma a "L" attorno al primo con una superficie di circa mq 38. Collegato al precedente vano è presente un ripostiglio di circa mq 2 e un servizio igienico con antibagno di circa 5.70 mq complessivi.
- Collegato al vano cantina è presente un ambiente con destinazione

“preparazione alimenti” che presenta una piccola bussola di ingresso in fase di realizzazione (mai ultimata, con muratura in tramezze di laterizio al grezzo).

- A est del locale precedentemente descritto e collegato con quest’ultimo sono presenti una dispensa, di circa 10 mq, una cella frigo di circa 4.70 mq un spogliatoio di circa 7.20 mq. Quest’ultimo è raggiungibile anche dall’esterno attraverso un portico e un percorso con scala esterna di collegamento che conduce al piazzale del piano superiore.
- Presente anche un locale di servizio (non visionato dal sottoscritto) dotato di solo accesso dall’esterno.

12. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Premesse: il calcolo delle superfici di seguito riportato è da considerarsi puramente indicativo e non definitivo, trattandosi di edificio non autorizzato, privo di agibilità e di un progetto edilizio ufficiale al quale fare riferimento.

Si rammenta che è facoltà del Comune di Teolo concedere la possibilità di completamento delle partiche edilizie a sanatoria non concluse depositate presso i propri uffici con la richiesta di eventuali integrazioni e/o varianti o diversamente dichiarare abusivo il fabbricato e non sanabile.

Tale incombenza dovrà essere verificata da parte acquirente prima della presentazione della proposta di acquisto e potrà quindi decidere in autonomia la strada da intraprendere.

Per quanto attiene alle superfici commerciali del fabbricato, sono state ricavate graficamente dalle planimetrie di progetto confrontate con le planimetrie catastali e

30

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con quanto autorizzato (permesso decaduto) dall'Ente Parco Colli Euganei, inserendo solo le superfici dei corpi principali ritenute le più probabili nel caso di presentazione di nuova istanza autorizzativa, al netto dei volumi che dovrebbero essere eliminati a seguito del progetto di ricomposizione architettonica già autorizzato dall'ente Parco Colli e poi decaduto.

Le misure riportate nella tavola 1 di "rilievo planimetrico del terreno – piante – prospetti – sezioni" sono state confrontate con le misure rilevate a campione durante il sopralluogo, non trattandosi di un rilievo completo dell'edificio le superfici e le dimensioni indicate devono essere considerate indicative in quanto derivanti da approssimazioni ed arrotondamenti.

Le particelle oggetto di pignoramento riferite all'edificio risultano:

- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 621 (edificio su due piani)
- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 810 (porzione di portico e corte esclusiva)
- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 619 Subalterno 6 (porticati)

31

Rif.	piano	riferimento	superficie lorda mq	coefficiente	superficie commerciale mq
01	terra	portico nord	57,96	0,3	17,39
02	terra	pergolato	50,17	0,2	7,53
03	terra	pranzo cucine	213,98	1,0	213,98
04	terra	cottura alle brace	19,26	0,3	5,78
05	IS	portico	36,01	0,3	10,80
06	IS	locali accessori	175,44	0,3	52,63
07	IS	pergolato	10,83	0,2	1,62
A		totale parziale			309,73

Il calcolo della superficie commerciale recepisce l'autorizzazione emessa del Parco colli Euganei (anche se decaduta), in merito alla *RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE – VOLUMETRICA DI EDIFICIO RESIDENZIALE ADIBITO AD AGRITURISMO*,

Le superfici catastali dei terreni pignorati al netto delle superfici coperte dal fabbricato risultano:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rif.	Fg.	particella	qualità	superficie
08	23	808	seminativo arborato	1340,00
09	23	621	ente urbano	927,76
10	23	620	area rurale	5,00
11	23	810	ente urbano	39,00
12	23	619	ente urbano	443
B		totale parziale		2754,76

Si fa presente che le superfici catastali dei terreni, indicate nelle visure potrebbero differire dal rilievo reale del lotto:

- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 808 - Superficie: 1.340 mq
- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 620 – Superficie: 5 mq
- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 621 - Superficie: 1.361 mq Ente Urbano
- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 619 - Superficie: 443 mq Ente Urbano
- Comune di TEOLO (PD) Foglio 23 Particella 810 - Superficie: 39 mq – Ente Urbano

32

Superficie catastale complessiva mq 3.188

Note: la particella 619 ai terreni, rappresenta uno spazio comune di accesso per l'immobile destinato ad agriturismo posto a sud e per alcuni edifici residenziali posti a nord, si tratta di un bene gravato da servitù.

Considerata anche l'articolazione degli spazi e le dimensioni dei beni, non è possibile verificare nel dettaglio tutte le dimensioni, le caratteristiche costruttive e funzionali dei beni, la corrispondenza alla norma degli impianti, salvo quanto si è potuto verificare dall'indagine visiva durante i sopralluoghi. Non è stata eseguita alcuna indagine specifica in merito alla caratterizzazione dei suoli.

13. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

campione, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state rilevate solo alcune lievi variazioni interne ed esterne che vanno aggiornate con la presentazione di un nuovo elaborato per un costo presunto di circa euro 1.000,00.

Non si è eseguita alcuna verifica, in merito all'esatta corrispondenza dei confini catastali con quelli risultanti dalle mappe, si tratta di una attività non richiesta dall'incarico.

Si evidenzia tuttavia che la rispondenza dello stato di fatto è solo indicativa in quanto le risultanze catastali devono corrispondere anche allo stato autorizzato che nel caso in esame non esiste.

14. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

In base a quanto appurato durante il sopralluogo, l'edificio predisposto per l'attività agrituristica era chiuso e inutilizzato. All'interno dell'area in proprietà sono presenti molti oggetti e materiali edili da smaltire, baracche abusive realizzate con materiali di risulta da abbattere.

33

15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare non è parte di un condominio.

16. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

17. FORMAZIONE DEL LOTTO

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, comprensivo delle parti di scoperto ad uso comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Premesse sui criteri di Stima

Considerata l'assenza di titoli autorizzativi anche parziali che legittimino l'edificio oggetto di stima, allo stato attuale il bene è da considerarsi completamente abusivo in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

E' facoltà del Comune di Teolo concedere la possibilità di completamento delle pratiche edilizie a sanatoria non concluse depositate presso i propri uffici con la richiesta di eventuali integrazioni e varianti o diversamente, dichiarare abusivo il fabbricato e non sanabile.

Tale incombenza dovrà essere verificata da parte acquirente prima della presentazione della proposta di acquisto e potrà quindi decidere in autonomia la strada da intraprendere.

Va tuttavia considerato che è prassi comune presso quasi tutte le Amministrazioni comunali permettere il completamento delle pratiche edilizie a sanatoria già in essere previo l'ottenimento, nel caso specifico, di un nuovo parere da parte dell'Ente Parco Colli, fino all'ottenimento del relativo titolo abilitativo.

La seguente valutazione considera l'unica ipotesi progettuale già approvata dall'Ente Parco Colli (ora decaduta) riferita alla RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE – VOLUMETRICA DI EDIFICIO RESIDENZIALE ADIBITO AD AGRITURISMO ricavandone le superfici commerciali e calcolando in modo preventivo i costi di adeguamento necessari per il ripristino della struttura e dell'area pertinenziale. Si tratta di valutazioni indicative e non definitive in quanto eseguite su un progetto di massima privo delle necessarie autorizzazioni, senza un computo metrico dettagliato che definisca materiali e particolari costruttivi.

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, l'ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, la qualità e vetustà degli impianti, il

34

risultato architettonico, l'attuale andamento del mercato immobiliare, gli eventuali costi di adeguamento e di ristrutturazione e ripristino e smaltimento.

La tipologia del bene, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non rendono possibile una stima per comparazione; non sono presenti nel mercato in zone simili e vicine immobili con peculiarità assimilabili che siano stati oggetto di recente compravendita.

Dalle informazioni reperite da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore, sulla scorta della propria esperienza professionale, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, compresi i costi e le spese di adeguamento per i lavori necessari alla regolarizzazione edilizia del bene. A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per zone di riferimento limitrofe, si fa presente che per il sito dell'Agenzia delle Entrate non è presente una valutazione riferita alla zona specifica in quanto priva di sufficienti e significative transazioni immobiliari a destinazione commerciale.

Osservatorio Mercato Immobiliare

La zona non è mappata

Borsino immobiliare

Quotazione unità commerciali

Valore minimo Euro 810 Valore medio Euro 875 Valore massimo Euro 940

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Nella determinazione del valore del bene pignorato non si sono potuti utilizzare i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, le informazioni normalmente fornite da Astalegale non trattano beni che per tipologia e destinazione d'uso possano essere comparati all'immobile oggetto di valutazione.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

I costi e le spese quantificate non sono relative alla ristrutturazione edilizia del bene o

35

al miglioramento energetico dell'edificio ma considerano i soli lavori previsti dal progetto di RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE – VOLUMETRICA DI EDIFICIO RESIDENZIALE ADIBITO AD AGRITURISMO a suo tempo autorizzata dall'Ente Parco Colli Euganei, autorizzazione ora decaduta che potrebbe comunque risultare la più verosimile da attuare.

Gli importi indicati sono da considerarsi indicativi e non definitivi e vincolanti; non è possibile in questa fase preventivare i costi di regolarizzazione edilizia da versare al Comune per l'ottenimento del cambio di destinazione e sanatoria, verranno calcolati dall'ente a seguito della presentazione dell'istanza di chiusura delle sanatorie presentate.

Non è possibile effettuare alcuna indagine in merito ad eventuali inquinanti presenti nei terreni oggetto di alienazione. La valutazione di questi aspetti deve essere effettuata a cura del potenziale acquirente in funzione anche delle prospettive di utilizzo del bene. A seguito dell'indagine effettuata e delle informazioni assunte, sono stati applicati dei valori unitari di stima differenziati in funzione della tipologia del bene, delle sue caratteristiche fisiche e costruttive e della destinazione d'uso, dell'assenza di autorizzazioni edilizie.

36

LOTTO UNICO |

Edificio privo di autorizzazione edilizia su scoperto pertinenziale con accesso principale comune ad altre unità.

Diritto venduto | Proprietà per 1/1 sui beni oggetto di pignoramento e istanza di vendita

Calcolo valore di stima edificio							
Rif.	piano	riferimento	superficie lorda mq	coefficiente	superficie commerciale mq	valore unitario euro/mq	valore complessivo di stima euro
01	terra	portico nord	57,96	0,3	17,39	875	15.214,50
02	terra	pergolato	50,17	0,2	7,53	875	6.584,81
03	terra	pranzo cucine	213,98	1,0	213,98	875	187.232,50
04	terra	cottura alle brace	19,26	0,3	5,78	875	5.055,75
05	1S	portico	36,01	0,3	10,80	875	9.452,63
06	1S	locali accessori	175,44	0,3	52,63	875	46.053,00
07	1S	pergolato	10,83	0,2	1,62	875	1.421,44
A		totale parziale			309,73		271.014,63

Calcolo valore di stima terreni						
Rif.	Fg.	particella	qualità	superficie	valore unitario	
08	23	808	semintivo arborato	1340,00	10	13.400,00
09	23	621	ente urbano	927,76	15	13.916,40
10	23	620	area rurale	5,00	10	50,00
11	23	810	ente urbano	39,00	10	390,00
12	23	619	ente urbano	443	8,00	3.544,00
B		totale parziale		2754,76		31.300,40
PROBABILE VALORE DI STIMA A LIBERO MERCATO ARROTONDATO (A+B)						302.000,00

Costi indicativi per lavori di adeguamento edilizio secondo progetto di ricomposizione ambientale							
Rif.	piano	riferimento	superficie lorda mq	coefficiente	superficie commerciale mq	valore unitario euro/mq	valore complessivo di stima euro
13		demolizione portico piano 1S			120,63	10,00	1.206,34
14		realizzazione nuovo portico piano 1S			104,43	130,00	13.575,77
15		realizzazione pergolo piano terra			50,17	80,00	4.013,60
16		realizzazione pilastri pergolo ovest PT			3,00	3000,00	9.000,00
17		realizzazione pergolo lato est P1S compresa demolizione esistente			10,83	80,00	3.866,40
18		Ripristino e pulizia area esterna, demolizione baracche a forfait					10.000,00
19		Costi indicativi di ripristino iva esclusa					41.662,11
20		Costi indicativi per lavori di adeguamento edilizio secondo progetto di ricomposizione ambientale					41.500,00

Il bene verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione dei valori

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

precedentemente espressi.

Probabile valore di stima dell'immobile equo e prudentiale al netto dei lavori di regolarizzazione risulta pari a euro 260.500,00

- Riduzione per mancata legittimazione dell'edificio, per assenza di garanzie e per la tendenza al ribasso delle procedure competitive – 20%

- Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale euro 9.000,00 c.a. oltre IVA e accessori

Come precedentemente esposto non sono stati indicati gli importi da corrispondere al Comune di Teolo (oneri concessori, sanzioni e interessi, diritti di segreteria, ...) che potranno essere definiti dallo stesso solo al momento della presentazione della pratica edilizia.

STIMA DEL LOTTO: euro 199.400,00 (centonovantanovemilaquattrocento/00)

Diritto venduto: Proprietà per 1/1

38

CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato della proprietà del bene come precedentemente individuata, possa ammontare a

Euro 199.400,00 euro arrotondati (centonovantanovemilaquattrocento/00).

Padova, 29.02.2024

Tanto per l'incarico ricevuto

Mauro Bassini architetto

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 Palazzo A
35030 RUBANO (PD)