

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo:

nr. 563/07

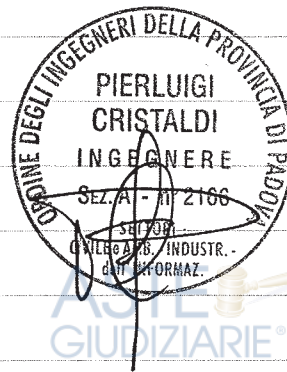
Giudice dell'Esecuzione:

Dott. GIOVANNI G. AMENDUNI

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giovanni Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 05.05.2008, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n°28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 14.05.2008, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza;
2. provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G.e. per i provvedimenti di competenza;

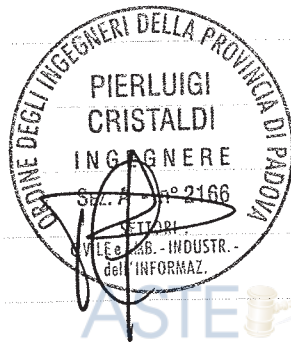


Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI
Via Savona, 33 - 35142 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/65.71.07

3. descriva i beni pignorati, anche a mezzo 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:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- 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;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., 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;
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva,;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla Legge 28/02/1985 n°47 e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

4. Indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento



anche agli 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, 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;

5. 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.;
6. identifichi, sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, **anche di natura condominiale** gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, 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;
7. verifichi altresì 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 obbligazione propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data



e della relativa trascrizione).

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 15.10.2008 e quindi entro il 30.08.2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

IMMOBILE C)

Ditta

residente nel Comune di Galzignano Terme (PD), via L. Benedetti n. 27, C. Fisc.

proprietario per 6/10, proprietario per 4/10 in regime di comunione dei beni;

N.C.E.U. – Comune di Galzignano Terme (PD)

Sez. Urb. A, foglio 3, mapp. 573, via L. Benedetti n. 27, P.T.-1, cat. A/7, cl. u, vani 9, R.C. € 999,34 (vedasi allegati n° 3 e 4);

N.C.T. – Comune di Galzignano Terme (PD)

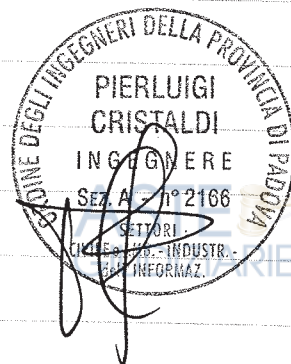
foglio 3, mappali:

1354, qualità classe: VIGNETO 3, sup. ha 00.24.29, R.D. € 19,44, R.A. € 11,92;

981; qualità classe: VIGNETO 3, sup. ha 00.02.85, R.D. € 2,28; R.A. € 1,40;

1355; qualità classe: ENTE URBANO, sup. ha 00.07.58 (mapp. fabbricati correlato: Sez. Urb. A – foglio 3 mapp. 573) (vedasi allegati n° 2 e 4).

L'immobile era già di proprietà del Sig. Cod Fisc.



██████████ per la quota di 5/10 fino al 1979, anno del decesso del comproprietario Sig.

██████████ di lui padre.

Con atto di trascrizione a Padova contro l'eredità del padre Sig. ██████████ in data 04/06/1981 ai numeri 10136 R.G. e 8548 R.P., al sig. ██████████ d in pari quota alle sorelle ██████████ fu trasferita la proprietà dei seguenti beni:

N.C.E.U. fg. 3 mapp. 573 PT e I° Cat. A/7 vani 9

N.C.T. Fg. 3 mapp. 284 di are 34.72

Il Sig. ██████████ cedette un ulteriore 1/10 dell'intera proprietà.

Con frazionamento n° 3530.3/1989 in atti dal 29/04/1992 il terreno N.C.T. Fg. 3 mapp. 284 di are 34.72 veniva frazionato nei mappali 981 di are 02.85 e 284 di are 31.87.

Con successivo atto di cessione di Quota Immobiliare a rogito notaio Gianluigi Giavi di Padova, in data 31/07/1993 repertorio n° 18672, trascritto a Padova in data 03/08/1993 ai numeri 19127 R.G. e 13586 R.P., le sigg. ██████████

██████████ cedettero al fratello ██████████ che accettò le rispettive quote per un totale di 4/10 dei seguenti beni:

N.C.E.U. fg. 3 mapp. 573 via L. Benedetti n°13 (ora Civico n°27) PT e I° Cat. A/7 Cl U, vani 9.

L'area di sedime e di pertinenza risulta identificata con i mappali n. 284 e 981 del Fg. 3 dell'N.C.T. di detto comune, di superficie complessiva di mq 3472,00, precisandosi che detta area, per circa 1200 mq, è destinata a strada pubblica.

Con tipo mappale del 07/02/2005 n° 27134.1/2005 in atti dal 07/02/2005 dal terreno N.C.T. Fg. 3 mapp. 284 di are 31.87 veniva ricavato l'Ente Urbano mapp. 1355 di are 07.58 (area di pertinenza dell'edificio) e il mappale 1354 di are 24.29.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dopo tali trasferimenti il sig. [REDACTED] ora in comunione di beni con la moglie

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] è diventato proprietario esclusivo dei suddetti beni per la quota di 6/10 e
proprietario in regime di comunione dei beni per la quota di 4/10.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C)

Trascrizioni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nn. 10136 R.G. - 8548 R.P. del 04/06/1981

a favore:

[REDACTED] n
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED] n

Titolo:

trascrizione contro l'eredità di [REDACTED] con il quale venivano assegnate a ciascuno la quota di 1/5 della proprietà dei seguenti beni:

Quota di una metà indivisa su fabbricato con annesso scoperto in Comune di Galzignano, fabbricato denunciato con scheda registrata il 16 marzo 1972 al n. 91 (scheda 0516478) Galzignano - N.C.E.U. Fg. III - mapp. 573 P.T.-I Cat. A/7 vani 9; ..omissis., C.T. FG. III mapp. 284 are. 34.72 ..omissis.,

nn. 19127 R.G. - 13586 R.P. del 03/08/1993

a favore:

[REDACTED] n
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Titolo:

atto di cessione di quota immobiliare in data 31 luglio 1993 n°18672 Rep. Notaio

Gianluigi Giavi di Padova col quale le signore [redacted]

[redacted] hanno venduto al proprio fratello [redacted] che tutti i diritti ad esse

cedenti spettanti pari alla complessiva quota di 4/10 su di un fabbricato con

relativa area pertinenziale sito in Comune di Galzignano Terme, via Benedetti, e

così censuariamente identificato:

Comune di Galzignano Terme – N.C.E.U. – Partita n. 399 – Sezione A Fg. 3

Mapp. N. 573 – via Libero Benedetti n. 13 ora civico n. 27 P.T.-1 – Cat. A/7 – Cl.

U – vani 9 – R.C. L. 1.935.000. L'area di sedime e di pertinenza risulta identificata

con i mapp. nn. 284 e 981 del foglio 3 del N.C.T. di detto Comune della superficie

complessiva di mq. 3472 precisandosi che detta area per circa 1200 mq è destinata

a strada pubblica ... omissis...

nn. 65990 R.G. - 34877 R.P. del 24/12/2007

a favore:

[redacted]

[redacted]



contro:

[redacted]

[redacted]

[redacted] relativamente alla unità n°1 per la quota di 1/2;

[redacted]

██████████ relativamente alla'unità n°2 per la quota di 3/5 ;

██████████

██████████ relativamente alla'unità n°3 per la quota di 1/2.

Titolo:

Atto giudiziario in data 26.10.2007 presso il Tribunale di Padova: atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili che colpisce i seguenti

beni:

4. Comune di Due Carrare

N.C.E.U. Fg. 12 mapp. 615 sub 2, via IV Novembre, P.T-1-2, cat. A/7 Vani 8.5;

Fg. 12 mapp. 615 sub 3, via IV Novembre, P.T, cat. C/6 mq., 64;

N.C.T. . Fg. 12 mapp. 615 di are 06.00

5. Comune di Galzignano Terme

N.C.E.U. Sez. A Fg. 3 mapp. 573, via L. Benedetti , P.T-1, cat. A/7 Vani 9;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 981, are 02.85;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1354, are 24.29;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1355, are 07.58;

6. Comune di Abano Terme

N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 721, sub.8, via Monte Lonzina , P.1-2, cat. A/2 Vani 4;

N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 721, sub.19, via Monte Lonzina , P.S1, cat. C/6 mq. 31;

Iscrizioni:

nn. 28063 R.G. - 7747 R.P. del 17/06/2005

a favore:

contro:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Titolo

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 09/06/2005

*n° 32408/8368 atti Dr. Gianluigi Giavi di Padova, mediante il quale la
ha concesso alla parte mutuataria la somma di
€ 00.000,00. La durata del mutuo è stata stabilita in 120 mesi . omissis .. ,*

Immobili concessi in ipoteca

Comune di Galzignano

N.C.E.U. Sez. A Fg. 3 mapp. 573, via L. Benedetti, P.T-1, cat. A/7 Van 9;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1354, are 24.29;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1355, are 07.58;

nn. 39103 R.G. - 10763 R.P. del 04/08/2005

a favore:

contro:

[REDACTED]
con sede in [REDACTED]

Sig. [REDACTED] to a [REDACTED]

[REDACTED] terzo datore di ipoteca;

[REDACTED] ata a [REDACTED]

[REDACTED] terzo datore di ipoteca;



Titolo:

dell'atto in data 02.08.2005 n° 32520/8423 di repertorio Dott. Gianluigi Giavi
Notaio in Padova, mediante il quale e' stato convenuto quanto di seguito riportato:

*Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, con la quale la
concedeva alla*

*società [redacted] [redacted] ma di €. 300.000,00 da
rimborsare in anni 13 dalla data di stipulazione del contratto ... (omissis) ...*

Immobili concessi in ipoteca

*1A) della Società [redacted] in piena ed
esclusiva proprietà: - Laboratorio artigianale con accessori interni e con annesso
cortile esclusivo (unità n°1) facente parte del fabbricato ad uso laboratorio
artigianale sito in comune di Due Carrare, via V. De Sica n°2, insistente sull'area
censita al C.T. dello stesso comune al foglio. 1 con il mappale 915 della superficie di
mq 3247 (E.U.) ... (omissis) ... Tale immobile è così censuariamente identificato:*

*Comune di Due Carrare – Catasto fabbricati - foglio 1 mapp. 915 sub 1 graffato
mapp. 915 sub 5, strada di lottizzazione (ora via V. De Sica) P.T. – Z.C. I Cat. D/7
R.C. €. 2.014,18, con la proporzionale quota di comproprietà condominiale sulle
parti ad uso comune dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c.*

*1B) del Sig. [redacted] in proprietà (bene personale) per la quota di 6/10 ed
unitamente alla Sig.ra [redacted] in regime di comunione dei beni, per la quota di
4/10 della proprietà e congiuntamente per l'intera piena proprietà:*

*fabbricato abitativo sito in Comune di Galzignano Terme (PD), via L. Benedetti n°13
con la relativa area di sedime e pertinenza, il tutto così censuariamente identificato:*

*Comune di Galzignano Terme – catasto fabbricati sez. A fg. 3 mapp 573 – via Libero
Benedetti n. 13 (rectius n°17) – P.T.-1 – cat. A/7 - Cl. U vani 9 – Rendita €. 999,34;*



Comune di Galzignano Terme – Catasto Terreni – foglio 3 mapp. 1355 – Ha. 0.07.58

– Ente Urbano. Mapp. 1354 – Ha. 0.24.29 – Vigneto – Cl 3 – R.D. €. 19,44 – R.A. €

11,92. (omissis)

nn. 42620 R.G. - 11608 R.P. del 06/09/2005

a favore:

Cod. Fisc.

contro:

Titolo

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. LGS 46/99 e dal

D. LGS. 193/01 per la somma di €. 23.704,16.

Beni colpiti dall'ipoteca:

Comune di Galzignano Terme

N.C.E.U. Sez. A Fg. 3 mapp. 573, via L. Benedetti, P.T-1, cat. A/7 Vani 9;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 981, are 02.85;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1354, are 24.29.

nn. 32252 R.G. - 8134 R.P. del 19/06/2007

contro:



con sede in

Sig

Sig. [redacted] nato a [redacted]

Cod. Fisc. [redacted]

a favore:

con sede

in

Titolo:

Atto giudiziario in data 12.06.2007 presso il Tribunale di Padova sezione distaccata di Este: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a nome del richiedente

Studio [redacted] con indirizzo

che colpisce i seguenti beni:

Comune di Due Carrare

N.C.E.U. Fg. 1 mapp. 915 sub 1 cat. D/7;

Fg. 1 mapp. 915 sub 5;

N.C.E.U. Fg. 12 mapp. 615 sub 2, via IV Novembre, P.T-1-2, cat. A/7 Vani 8.5;

Fg. 12 mapp. 615 sub 3, via IV Novembre, P.T, cat. C/6 mq., 64;

N.C.T. Fg. 12 mapp. 615, are 06.00.

Comune di Galzignano Terme

N.C.E.U. Sez. A Fg. 3 mapp. 573, via L. Benedetti, P.T-1, cat. A/7 Vani 9;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 981, are 02.85;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1354, are 24.29;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1355, are 07.58.

Comune di Abano Terme

N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 721, sub.8, via Monte Lonzina, P.1-2, cat. A/2 Vani 4;

N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 721, sub.19, via Monte Lonzina, P.S1, cat. C/6 mq. 31;



nn. 53988 R.G. - 13082 R.P. del 15.10.2007

contro:

con sede in

Sig. [redacted] nato a

, Cod. Fisc. [redacted]

, Cod. Fisc. [redacted]

Sig. [redacted] nato a

, Cod. Fisc. [redacted]

Sig. [redacted] nato a

, Cod. Fisc. [redacted]

a favore:

[redacted] con sede in

Cod. Fisc. [redacted]

Titolo

Atto giudiziario in data 25.09.2007 presso il Tribunale di Firenze: ipoteca
giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a nome del richiedente [redacted]

[redacted] on indirizza

che colpisce i seguenti beni:

Comune di Due Carrare

N.C.E.U. Fg. 1 mapp. 915 sub 1 cat. D/7;

Fg. 1 mapp. 915 sub 5;

N.C.E.U. Fg. 12 mapp. 615 sub 2, via IV Novembre, P.T-1-2, cat. A/7 Vani 8.5;

Fg. 12 mapp. 615 sub 3, via IV Novembre, P.T, cat. C/6 mq., 64;

Comune di Galzignano Terme

N.C.E.U. Sez. A Fg. 3 mapp. 573, via L. Benedetti, P.T-1, cat. A/7 Vani 9;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.C.T. Fg. 3 mapp. 981, are 02.85;

N.C.T. Fg. 3 mapp. 1354, are 24.29;

Comune di Abano Terme

N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 721, sub. 8, via Monte Lonzina, P.1-2, cat. A/2 Vani 4;

N.C.E.U. Fg. 15 mapp. 721, sub. 19, via Monte Lonzina, P.S1, cat. C/6 mq. 31;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C):

Il Piano Regolatore Generale vigente (vedasi allegato 7) inserisce l'immobile e i terreni soggetti a pignoramento, nella Zona Territoriale Omogenea denominata ZONA "E2", area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva di nuova formazione. I suddetti sono inoltre inclusi entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli ed in particolare ricadono nella zona "PR", zona di protezione agro forestale ed sono perciò soggetti in primo luogo alle N.T.A. del Piano Ambientale (P.A.). Gli interventi ammessi all'interno di tale area sono normati dall'art. 15 del vigente P.R.G nei limiti dell'art. 14 del vigente P.A..

**IMMOBILE D):**

Il Piano Regolatore Generale vigente (vedasi allegato 8) inserisce l'immobile soggetto a pignoramento, nella Zona Territoriale Omogenea denominata ZONA

IMMOBILE C)

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato all'interno del Parco dei Colli, a circa 400 m dal centro di Galzignano Terme (PD), lungo via Libero Benedetti, strada di collegamento tra il comune di Galzignano e quello di Torreggia; è inserito in una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di villette singole o piccoli edifici in linea di massimo tre piani fuori terra. Il centro di Galzignano è dotato di piccoli esercizi commerciali e scuole. Il collegamento del suddetto con il centro di Padova è garantito da autobus di linea urbana (linea AT).



L'impianto elettrico è a norma della legge 46/90.

IMMOBILE C):

N.C.E.U.: Sez. Urb. A, foglio 3, mappale 573;

mappali terreni correlati: foglio 3, mappale 1355

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T.)

Nord mappale 1354;

Est mappale 981 e via L. Benedetti;

Sud mappale strada delle Mure

Ovest mappale 682.

N.C.T.: foglio 3, mappale 1354

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T.)

Nord strada vicinale;

Est mappale 981;

Sud mappale 1355;

Ovest mappale 682.

N.C.T.: foglio 3, mappale 981

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T.)

Nord strada vicinale e mappale 354;

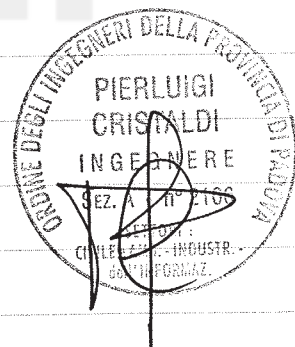
Est via L. Benedetti;

Sud mappale 1355;

Ovest mappale 1354.

L'immobile è costituito da una villa singola di due piani fuori terra costruita tra gli anni 1966 e 1968; circondata dal verde dei colli Euganei; sul lato nord è presente un terreno di proprietà coltivato ad ulivi.

La recinzione esterna in corrispondenza della villa è costituita da inferriate in



acciaio verniciato montate sui muri di contenimento del terreno rivestiti in trachite; in corrispondenza del terreno coltivato ad ulivi è costituita da pali in ferro e rete metallica. I percorsi pedonali e la scalinata esterni e il plateatico sono in trachite ad opera incerta. L'accesso carraio in pendenza è costituito da un vialetto asfaltato. Il rivestimento esterno è realizzato in intonaco e tinta con effetto spugnato; in corrispondenza dell'ingresso sono presenti inserti in trachite ad opera incerta. I serramenti esterni sono costruiti da persiane in legno verniciato ed infissi in legno douglas con vetro singolo. Le soglie e i bancali dei davanzali sono in marmo. Il portoncino dell'ingresso principale e quello dell'ingresso dalla cucina sono in legno entrambi non blindati. Il portone d'ingresso del garage è in legno verniciato. Le grondaie ed i pluviali sono in rame. Il tetto a due falde con manto in coppi. Al piano terra sono ubicati ingresso, soggiorno e cucina. Nell'ingresso è presente una scala rivestita in marmo rosa con parapetto in legno che permette di accedere al piano superiore dove si sviluppa la zona notte costituita da quattro camere doppie, un ampio bagno con lavandino, bidet, wc e vasca e un lungo corridoio. Attraverso la stessa scala, a livello del primo pianerottolo, è possibile accedere al piano intermedio dove si trovano un disbrigo, il garage e un bagno con lavandino, bidet, wc e vasca.

Il pavimento del garage, del disbrigo, del bagno del piano intermedio, della cucina è in monocottura. Il pavimento dell'ingresso è in palladiana; quello del soggiorno è in marmo grigio, quello delle camere lato sud-est, sud-ovest e nord-ovest, nonché del bagno e del ripostiglio del secondo piano sono in ceramica. Il pavimento della camera sul lato nord-est e del corridoio del secondo piano è costituito da un prefinto in legno iroko. I rivestimenti murari sono in intonaco a civile e tinta tranne che in corrispondenza del vano scala e del corridoio del primo piano, dove è stato



realizzato un intonaco a marmorino, in corrispondenza del soggiorno e della parte superiore delle pareti laterali del bagno del primo piano, dove è stata disposta carta da parati e nei bagni, dove le pareti laterali sono rivestite in parte (bagno del primo piano) o a tutta altezza (bagno del piano intermedio) con ceramica. Le porte interne sono in noce tamburate. Quelle di accesso alla cucina e al soggiorno presentano una specchiatura realizzata con vetro opalino.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano di rete con terminali in ghisa e la caldaia, posta all'esterno sul lato ovest, è di recente sostituzione. L'acqua calda nel bagno è garantita dalla presenza di un boiler elettrico. L'impianto elettrico non è a norma della legge 46/90.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C):

Per dell'immobile oggetto di stima, è stata rilasciato dal Comune di Galzignano

Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori di costruzione il 30/09/1965. In data

6/11/1968 il medesimo Comune ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Durante il sopralluogo è stata riscontrata dal sottoscritto una discordanza tra il realizzato e il progetto concessionato e accatastato in quanto l'ampio locale al piano intermedio denominato "sgombero" è stato, in epoca recente, suddiviso in un ampio garage, un disbrigo ed un bagno. Pertanto, non essendoci variazioni prospettiche sarà sufficiente presentare una D.I.A. in sanatoria e pagare la relativa oblazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C):

UNITA': N.C.E.U. foglio 3, mappale 573 con N.C.T. mapp. 1355 E.U. di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pertinenza

Piano terra (abitazione) mq 80,97 = mq 80,97

Piano terra (sgombero-garage) mq 79,36 = mq 79,36

• Piano primo (abitazione) mq 159,11 = mq 159,11

(terrazze) mq 20,89 = mq 20,89

Totale mq 340,33

Giardino (parte del mapp. 1355) mq 598 = mq 598,00

Terreno: N.C.T. foglio 3, mappale 1354

Superficie = mq. 2.429,00

Terreno: N.C.T. foglio 3, mappale 981

Superficie = mq. 285,00

- LOTTO 3°: IMMOBILE C nel suo complesso poiché i terreni agricoli sono valutati inscindibili dall'unità abitativa.

UNITA': N.C.E.U. foglio 3, mappale 573 con N.C.T. mapp. 1355

E.U. di pertinenza

Piano terra (abitazione)	mq 80,97 x 1.00	=	mq 80,97
Piano terra (sgombero-garage)	mq 79,36 x 0.70	=	mq 55,55
Piano primo (abitazione)	mq 159,11	=	mq 159,11
(terrazze)	mq 20,89 x 0,33	=	mq 6,96
Totale parz			mq 302,59
Giardino (parte del mapp. 1355)	mq 598 x 0.10	=	mq 59,80
Totale gen.			mq 362,39



• LOTTO 3°: IMMOBILE C):

UNITA': N.C.E.U. foglio 3, mappale 573 con N.C.T. mapp. 1355 E.U. di
pertinenza

mq. 362,39 x €/mq. 1.300,00 = €. 471.107,00

A tale valore di stima applichiamo l'abbattimento delle spese a cui dovrà soccombere
la parte acquirente per risolvere le seguenti problematiche:

- necessità di presentare una D.I.A. in sanatoria;
- pagare la relativa oblazione di € 516,00;
- presentare all'U.T.E. la relativa variazione catastale.

Per tener conto dei precedenti punti si ritiene equo abbattere il valore commerciale
di un valore a corpo stimato in €. 3.016,00.

Conseguentemente l'immobile assume il valore di € 468.091,00

N.C.T. foglio 3, mappale 1354

Terreno mq 2.429,00 x €/mq. 8,00 € 19.432,00



N.C.T. foglio 3, mappale 981

Terreno mq 285,00 x €/mq. 5,89

€ 1.678,65

Totale € 489.201,65

Valore totale arrotondato

€ 489.200,00

Quota di possesso 6/10 esclusivi, 4/10 in regime di comunione dei beni.

Quota di possesso 8/10

Valore per quota

€ 391.360,00

N.B.: non è ipotizzabile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione.

Redditività terreni agricoli:

Relativamente al mappale 1354 si è stimata la presenza di circa 100 ulivi. Da dati statistici, ciascuna pianta produce mediamente 20 kg di olive. Pertanto la produttività media di olive è pari a circa 20 q. Considerando il prezzo per l'anno 2007 a quintale delle olive pari a € 150,00, la presunta redditività di tale appezzamento è valutata pari a € 3000,00/anno.