

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 23.10.2024, ha incaricato 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, già perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva, alla redazione dell'aggiornamento della precedente perizia dal 29.08.2008.

Al sottoscritto perito gli è stato formulato il seguente quesito:

- provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;
- descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:
 - a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 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



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

catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura



condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero



dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno

2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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



l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta entro 90 giorni dalla comunicazione di incarico (in data 23.10.2024) e quindi entro il 21.01.2025.

Il CTU ha trovato seria difficoltà nel reperire la pratica originaria in quanto risalente ad oltre 16 anni fa, eseguita secondo la vecchia procedura ed ormai non più presente nei propri archivi se non in forma cartacea, con allegati parzialmente esaustivi. Pertanto ha perso oltre un mese e mezzo per ricostruire la perizia originaria presentata nell'agosto del 2008.

Lo scrivente ha poi formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso i Comuni di Galzignano Terme, Abano Terme e Due Carrare, ove sono ubicati i beni, non ancora posti in asta, oggetto di pignoramento, per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato previsto dalla vigente normativa.

Sollecitati gli Uffici Comunali preposti, questi hanno riferito al CTU di non essere riusciti ad evadere quanto richiesto e che i tempi per l'espletamento della pratica



necessitano, mediamente tra i vari comuni, di un ulteriore mese.

Per quanto sopra, il CTU ha formulato in data 17.01.2025 una richiesta di proroga di almeno 45 giorni per l'acquisizione dei documenti comunali e permettere quindi al CTU una corretta stesura dell'aggiornamento della perizia.

Il G.E in data 20.01.2025 ha accordato tale proroga differendo l'udienza al giorno 21.05.2025.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il perito ha rinnovato la verifica della regolarità del censimento catastale, constatando alcune variazioni verificatesi tra il 2008 (anno della perizia originaria) ed il 2025 ed espone quanto segue:

gli immobili risultano oggi così catastalmente descritti:

IMMOBILE B)

Ditta:

N.C.E.U. – Comune di Due Carrare (PD)

- foglio 12, mappale 615, sub. 2 via 4 novembre n. 108, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 1, vani 8,5, R.C. € 921,88 (vedasi allegati n° 3 e 4);
- foglio 12, mappale 615, sub. 3 via 4 novembre n. 108, P.T., cat. C/6, cl. 1, mq. 64, R.C. € 99,16 (vedasi allegati n° 3 e 4);

N.C.T. – Comune di Due Carrare (PD)

- foglio 12, mappale 615, sup. ha 00.06.00 E.U..

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: Comune di Due Carrare (PD) foglio 12, mappale 615, sub. 2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione territoriale del 21/03/1995 in atti dal 12/01/1998 proveniente dal



comune di Carrara San Giorgio;

Per N.C.E.U.: Comune di Due Carrare (PD) foglio 12, mappale 615, sub. 3

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione territoriale del 21/03/1995 in atti dal 12/01/1998 proveniente dal comune di Carrara San Giorgio;

Per N.C.T.: Comune di Due Carrare (PD) foglio 12, mappale 615

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/03/1995 in atti dal 19/01/1999.

Il terreno, su cui è stato poi edificato l'immobile, pervenne al Sig.

Cod Fisc. congiuntamente alla Sig.ra

Cod Fisc. per acquisto fattone con atto a rogito notaio

Fulvio Vaudano di Padova, del giorno 10/04/1990 repertorio n°33828, registrato a Padova il 23/04/1990 al n° 3406 e trascritto a Padova in data 02/05/1990 ai numeri 10847 R.G. e 7545 R.P., dall'



Il terreno è così censito: N.C.T. fg 12 mapp. 615 (già 590/c) di are 6.00.

Tale atto era stato preceduto da:

1. atto di trasferimento dei beni tra il

in accoglimento del decreto del Min.Int. in data 20/12/1985 con il quale è stato riconosciuto agli effetti civili il decreto del di Padova con cui venivano estinti gli Enti comunque denominati esistenti

IMMOBILE C)

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

- Sez. Urb. A, foglio 3, mapp. 573 ora 1355, 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, mappale 1354, qualità classe: VIGNETO 3, sup. ha 00.24.29, R.D. € 19,44, R.A. € 11,92;
- foglio 3, mappale 981; qualità classe: VIGNETO 3, sup. ha 00.02.85, R.D. € 2,28; R.A. € 1,40;
- foglio 3, mappale 1355; qualità classe: ENTE URBANO, sup. ha 00.07.58 (mapp. fabbricati correlato: Sez. Urb. A – foglio 3 mapp. 573) (vedasi allegati n° 3 e 4).



Dati derivanti da:

- Per N.C.E.U.: Comune di Galzignano Terme (PD) foglio 3, mapp. 1355 (ex 573),
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione identificativi per allineamento mappe del 30/06/2015 in atti dal 30/06/2015 cancellazione sezione (n. 30/2015);
 - Atto del 31/07/1993 Pubblico ufficiale GIAVI G. Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 18672 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 6213 registrato in data 03/08/1993 - cessione di quote Voltura n. 13091.1/1993 - Pratica n. 344811 in atti dal 29/11/2002;
 - Variazione del 09/03/2015 Pratica n. PD0063504 in atti dal 09/03/2015

bonifica identificativo catastale (n.53633.1/2015);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Per N.C.T.: Comune di Galzignano Terme (PD) foglio 3, mappale 1354

- Tipo Mappale del 07/02/2005 Pratica n. PD0027134 in atti dal 07/02/2005 (n. 27134.1/2005);

- Atto del 31/07/1993 Pubblico ufficiale Giavi Sede Padova (PD) Repertorio n. 18672 - UR Sede Padova (PD) Registrazione n. 6213 registrato in data 03/08/1993 - C/V Voltura n. 8439.1/1993 - Pratica n. 231759 in atti dal 22/08/2001;

- Frazionamento in atti dal 29/04/1992 (n. 3530.3/1989);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Per N.C.T.: Comune di Galzignano Terme (PD) foglio 3, mappale 981

- Atto del 31/07/1993 Pubblico ufficiale Giavi Sede Padova (PD) Repertorio n. 18672 - UR Sede Padova (PD) Registrazione n. 6213 registrato in data 03/08/1993 - C/V Voltura n. 8439.1/1993 - Pratica n. 231759 in atti dal 22/08/2001;

- Frazionamento in atti dal 29/04/1992 (n. 3530.3/1989);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1979 - UR Sede Este (PD) Registrazione Volume 2 n. 774 registrato in data 07/05/1980 - Voltura n. 120 in atti dal 15/10/1981;

- Impianto meccanografico del 01/03/1971;

Per N.C.T.: Comune di Galzignano Terme (PD) foglio 3, mappale 1355

- Tipo Mappale del 07/02/2005 Pratica n. PD0027134 in atti dal 07/02/2005 (n. 27134.1/2005);



- Atto del 31/07/1993 Pubblico ufficiale Giavi Sede Padova (PD) Repertorio n.

18672 - UR Sede Padova (PD) Registrazione n. 6213 registrato in data

03/08/1993 - C/V Voltura n. 8439.1/1993 - Pratica n. 231759 in atti dal

22/08/2001;

- Frazionamento in atti dal 29/04/1992 (n. 3530.3/1989);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1979 - UR Sede Este

(PD) Registrazione Volume 2 n. 774 registrato in data 07/05/1980 - Voltura n.

120 in atti dal 15/10/1981;

- Impianto meccanografico del 01/03/1971.

L'immobile era già di proprietà del Sig.

D889M, per la quota di 5/10 fino al 1979, anno del decesso del comproprietario Sig.

Con atto di trascrizione a Padova contro l'eredità del padre _____ in data

04/06/1981 ai numeri 10136 R.G. e 8548 R.P., al sig. _____ ed 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. _____ ricevette 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. _____ ed

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. Dopo tali trasferimenti il sig. _____ in comunione di beni con la moglie nata a _____ 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.



A seguito della morte del sig. _____

avvenuto in data

13.08.2023, i beni di cui sopra sono passati in asse ereditario ai figli (

IMMOBILE D)

N.C.E.U. – Comune di Abano Terme (PD)

- foglio 15, mappale 721, sub. 8, via Monte Lonzina n. 10, P.1.- 2, cat. A/2, cl. 2, vani 4, R.C. € 371,85 (vedasi allegati n° 3 e 4);
- foglio 15, mappale 721, sub. 19, via Monte Lonzina n. 10, P.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 31, R.C. € 38,42 (vedasi allegati n° 3 e 4);

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: Comune di Abano Terme (PD) foglio 15, mappale 721, sub. 8

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 29/07/2015 Pratica n. PD0159372 in atti dal 29/07/2015 variazione di toponomastica (n. 111634.1/2015);
- Variazione nel classamento del 24/06/2009 Pratica n. PD0210121 in atti dal 24/06/2009 variazione di classamento (n. 43726.1/2009);
- Scrittura privata del 22/07/1997 Pubblico ufficiale Giuseppe Mele Sede Monselice (PD) Repertorio n. 77912 - compravendita Voltura n. 14051.1/1997 in atti dal 13/11/1999;
- Costituzione del 12/03/1997 in atti dal 12/03/1997 (n.10603.1/1997);

Per N.C.E.U.: Comune di Abano Terme (PD) foglio 15, mappale 721, sub. 19

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 29/07/2015 Pratica n. PD0159363 in atti dal 29/07/2015 variazione di toponomastica (n. 111630.1/2015);
- Variazione nel classamento del 24/06/2009 Pratica n. PD0210132 in atti dal 24/06/2009 variazione di classamento (n. 43737.1/2009);
- Scrittura privata del 22/07/1997 Pubblico ufficiale Giuseppe Mele Sede Monselice (PD) Repertorio n. 77912 - compravendita Voltura n. 14051.1/1997 in atti dal 13/11/1999;
- Costituzione del 12/03/1997 in atti dal 12/03/1997 (n.10603.1/1997).



L' immobile pervenne al Sig.

congiuntamente alla Sig.ra

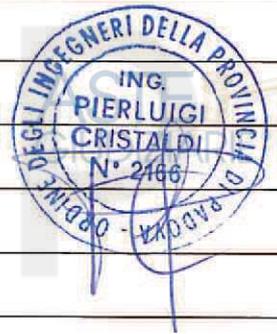
con atto di compravendita notaio Giuseppe Mele di Monselice, del giorno 22/07/1997 repertorio n° 77912, trascritto a Padova in data 20/08/1997 ai numeri 23670 R.G. e

16615 R.P., dalla

In tale atto la parte acquirente si accolla e fa propria la quota frazionata pari a Lire 70.000.000 del mutuo gravante sull'immobile, concesso alla parte venditrice dalla

in forza dell'atto condizionato di mutuo in data 03/10/1994 n° 46967 di Rep. del notaio Giorgio di Sante di Monselice, registrato ad Este il 5/10/1994 al n° 1881 Mod. 1° ed iscritto in data 05/10/1994 al n° 22172 R.G. e n° 4485 R.P. presso la Conservatoria di Padova.

In precedenza il terreno (fg. 15 mapp. 59c) su cui è stato edificato l'immobile in carico all'esecutato era stato acquistato con atto di compravendita notaio Giuseppe Mele di Monselice Rep. n° 63124 del 11.02.1994 registrato ad Este il 1/03/1994 al n° 313 e trascritto a Padova in data 7/03/1994 ai nn. 5127 R.G. e 3633 R.P. stipulato tra la



Tale atto è stato preceduto dai seguenti:

– atto di identificazione catastale in data 18.11.1993 avanti il segretario generale del Comune di Abano Terme, dott. Carlo Leonori trascritto a Padova in data 16.12.1993 al n. 28187 R.G. e n. 19481 R.P.. In tale atto si approva l'identificazione catastale dei terreni precedentemente venduti in data 21.12.1992 ovvero Comune di Abano Terme N.C.T. foglio 15 mappale 721 (ex 59c) di are 09.50.;

– atto di compravendita avanti il notaio Riccardo Mezzetti repertorio n. 63933 in data 21.12.1992 registrato a Padova il 29.12.1992 ai nn. 10562 Atti Pubblici e trascritto a Padova il 29.12.1992 ai n. 30463 R.G. e n. 20829 R.P. in cui il Comune di

tra gli altri il terreno così censito: N.C.T.

partita 182, foglio 15, mappale 59 (n.d.r. da intendersi 59c) di mq 950.

Il Comune di Abano Terme, a sua volta, aveva acquisito il terreno con atto di donazione in data 9/08/1971 n° 81389 notaio Antonio Nalin di Padova registrato a Padova in data 19/08/1971 al n° 7065 Atti Pubblici e trascritto in data 27/08/1971 al n° 11959 R.G. e n° 9800 R.P. dai sigg.

Sulle premesse di cui sopra, il C.T.U. ha accertato la corrispondenza degli elementi identificativi di detti beni quali risultano dall'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto.

IL C.T.U. ha accertato inoltre l'attualità di tutte le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati e l'attualità dei certificati catastali a seguito dei frazionamenti susseguitisi. Ha comunque ritenuto opportuno ripetere le risultanze ipotecarie e catastali (visure storiche ventennali).

Esaminati gli atti della procedura esecutiva, il C.T.U. trascrive di seguito lo:

STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALL. 4 ATTUALE PERIZIA E ALL. 5 PERIZIA DEL 2008)

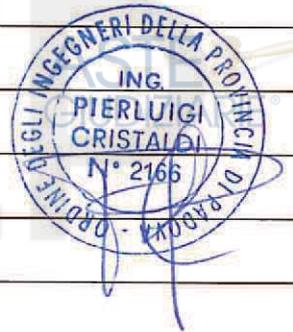
CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

IMMOBILE B)

Trascrizioni:

nn. 10847 R.G. - 7545 R.P. del 02/05/1990

a favore:



contro:

Titolo:

atto di compavendita in data 10 aprile 1990 Rep. n° 33828 Notaio Dr. Fulvio

Vaudano con il quale veniva trasferito il seguente terreno:

Comune di Carrara San Giorgio:

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

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

a favore:



contro:

relativamente all'unità n°1 per la quota di 1/2;

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

relativamente all'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:

I. 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

2. 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;

3. 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. 20173 R.G. - 3216 R.P. del 09/08/1990

a favore:



contro:

Titolo

Instrumento in data 7 agosto 1990 n° 35383 atti Dr. Fulvio Vaudano di Padova,

..omissis.., mediante il quale la promise a

mutuo alla ditta mutuataria . somma di L.

120.000.000 con l'obbligo di farne la restituzione nel termine di anni 13... omissis..,

Immobili concessi in ipoteca

Appezamento di terreno edificabile sito in comune di Carrara San Giorgio e così

censito:

Comune di Carrara san Giorgio – N.C.T. Fg. 12 mapp. 615 (già 590 c) di are 06.00

Con sovrastante fabbricato unifamiliare su due piani ... omissis...

nn. 41823 R.G. - 11354 R.P. del 18/08/2005

a favore:

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 €. 11.368,27.

Beni colpiti dall'ipoteca:

Comune di Due Carrare

N.C.E.U. Fg. 12 mapp. 615 sub 2, Via IV Novembre, P.T.-1, Cat. A/7 vani 8.5.

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

contro:



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

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:



Titolo

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

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;

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;

IMMOBILE C)

Trascrizioni:

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

a favore:

contro:

Titolo:

trascrizione contro l'eredità di _____ 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

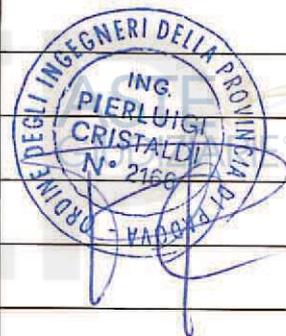
Galzignano, fabbricato denunciato con scheda registrata il 16 marzo 1972 al n. 91

(scheda 0516478) Galzignano – N.C.E.U. Fg. III – mapp. 573 P.T.-1 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:



contro:

Titolo:

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

Gianluigi Giavi di Padova col quale le signore

hanno venduto al proprio fratello

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:



contro:

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:

1. 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

2. 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;

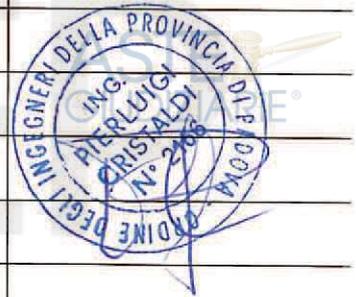
3. Comune di Abano Terme

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. 18240 R.G. - 10840 R.P. del 11/05/2010

a favore:



per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;

contro

Titolo:

Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili in data 16.04.2010 Rep. 634
 eseguito da ufficiale giudiziario sede di Este Cod. Fisc. 91011490280 che colpisce i
 seguenti beni:

Comune di Galzignano Terme

N.C.E.U. Sez. A Fg. 3 mapp. 573, via L. Benedetti 13, P.T-1, cat. A/7 ;

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

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

nn. 16397 R.G. - 11767 R.P. del 14/05/2012

a favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 2/10;

contro

Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili in data 11.04.2012 Rep. 449
 eseguito da ufficiale giudiziario sede di Padova Cod. Fisc. 80015080288 che
 colpisce i seguenti beni:

Comune di Galzignano Terme

N.C.E.U. Sez. A Fg. 3 mapp. 573, via L. Benedetti 13, P.T-1, cat. A/7 ;



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

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

Iscrizioni:

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

a favore:

contro:

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 €.

200.000,00. 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 Vani 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:

Titolo:

dell'atto in data 02.08.2005 n° 32520/8423 di repertorio Dott. Gianluigi Giavi

Notaio in Padova, mediante il quale è stato convenuto quanto di seguito riportato:

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, con la quale la

concedeva alla

società

la somma di € 300.000,00 da

rimborsare in anni 13 dalla data di stipulazione del contratto ... (omissis) ...

Immobili concessi in ipoteca

1A) della Società ' _____

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. 1 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) in proprietà (bene personale) per la quota di 6/10 ed unitamente alla 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:



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:

a favore:



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

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:



a favore:

Titolo

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

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;

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.

IMMOBILE D)

Trascrizioni:

nn. 23670 R.G. - 16615 R.P. del 20/08/1997

a favore:



Titolo:

atto tra vivi di compravendita in data 22/07/1997 Rep. n° 77912 Notaio Dr.

Giuseppe Mele in Monselice con il quale venivano acquistati i seguenti beni:

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;

... Omissis.. La parte acquirente si accolla e fa proprio, per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, la quota frazionata pari a Lire 70.000.000 del mutuo gravante sull'immobile, concesso alla parte venditrice dalla

in forza dell'atto condizionato di mutuo in data 3

ottobre 1994 n° 46967 di repertorio del notaio Giorgio di Sante di Monselice, registrato ad Este il 5 ottobre 1994 al n. 1881 mod.1 e iscritto in data 5 ottobre 1994 ai nn 22172 R.G. e n. 4485 R.P. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, omissis.....

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

a favore:



contro:

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:

1. 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

2. 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;

3. 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. 32252 R.G. - 8134 R.P. del 19/06/2007

contro:



a favore:

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

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:

a favore:

Titolo

Atto giudiziario in data 25.09.2007 presso il Tribunale di Firenze: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a nome del richiedente con indirizzo P.zza della Libertà n°13 – Firenze;



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;

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.

nn. 35000 R.G. - 5158 R.P. del 19.10.2012

a favore

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 relativamente all'unità negoziale 1;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2

contro

]

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 relativamente all'unità negoziale 1;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2

titolo

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo avanti Tribunale di Padova

emesso in data 23.04.2012 Rep. 3906/2012 e trascritto ai RR.II. di Padova ai nn.

35000/5158 in data 19.10.2012 che colpisce i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Padova

N.C.E.U.: Sez. C Fg. 15 Mapp. 119 sub 2 Cat. A3 vani 10.5 Via Chioggia 22 Piano TE

N.C.E.U.: Sez. C Fg. 15 Mapp. 119 sub 3 Cat. C6 mq 11 Via Chioggia 22:

Unità negoziale 2

Comune di Abano Terme (PD)

N.C.E.U.: Fg. 15 Mapp. 721 sub 8 Cat. A2 vani 4 Via Monte Lonzina P.2;

N.C.E.U.: Fg. 15 Mapp. 721 sub 19 Cat. C6 mq 11 Via Monte Lonzina P.S01.

nn. 22851 R.G. - 15313 R.P. del 19.07.2013



a favore

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 relativamente all'unità negoziale 1;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 relativamente all'unità negoziale 1;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2

titolo

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili avanti

Tribunale di Padova emesso in data 26.06.2013 Rep. 3647/2013 e trascritto ai RR.II.

di Padova ai nn. 22851/15313 in data 19.07.2013 che colpisce i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Padova

N.C.E.U.: Sez. C Fg. 15 Mapp. 119 sub 2 Cat. A3 vani 10,5 Via Chioggia 22 Piano TE

N.C.E.U.: Sez. C Fg. 15 Mapp. 119 sub 3 Cat. C6 mq 11 Via Chioggia 22:

Unità negoziale 2

Comune di Abano Terme (PD)

N.C.E.U.: Fg. 15 Mapp. 721 sub 8 Cat. A2 vani 4 Via Monte Lonzina P.2;

N.C.E.U.: Fg. 15 Mapp. 721 sub 19 Cat. C6 mq 11 Via Monte Lonzina P.S01.

SITUAZIONE URBANISTICA

IMMOBILE B):

L'area censita al N.C.T. Comune di Due Carrare, di seguito indicata, nel vigente

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) Variante generale n. 2, ricade nell'ambito ATO



3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO con la seguente

destinazione urbanistica:

Foglio n. 12 Mappale 615;

❖ Tutta l'area ricade all'interno della zona Z.T.O. B/34.3 - Aree residenziali urbane consolidate, fatto salvo i volumi esistenti (Art. 17 N.T.O);

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto idrografica (Art. 51 N.T.O.);

Tutte le aree ricadono all'interno dell'Aree afferenti ai caselli autostradali - Le attività edilizie, urbanistiche, dei lavori pubblici e di pianificazione della mobilità ricadenti nella fascia di rispetto generata dal casello autostradale e individuata nella cartografia del PAT (tavola 1) dovranno essere coerenti con i disposti dell'articolo 40 del PTRC e con le linee guida emanate dalla Regione Veneto per l'applicazione del citato articolo 40 del PTRC (Art. 13.5.12 delle norme del PAT).

Il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA dovrà rispettare le prescrizioni e le indicazioni contenute nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006, le cui Norme Tecniche di Attuazione, con le relative cartografie, sono state poste in salvaguardia dal 05/02/2022 a seguito della pubblicazione dell'avviso sulla G.U. serie Generale n. 29 del 04/02/2022 (recepito nel P.I. Art. 13.4 bis N.T.O. P.I. adottato).

Il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA dovrà rispettare le prescrizioni e le indicazioni contenute nel PATI e nel PAT attualmente vigente.

Il CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio,



sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

IMMOBILE C):

Gli immobili si seguito citati hanno la seguente destinazione di zona:

Fg. 3 mapp. 1354-1355-981 secondo le previsioni del P.I. vigente ricadono in:

- Z.O. "E" Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva art. 15.5

N.T.O.

- Vincolo forestale idrogeologico – art. 16 N.T.O.

Secondo la pianificazione del P.A.T. adottato con delibera di C.C. n. 53 del

21.12.2012 e successiva delibera del C.C. n.39 del 13.11.2013, ed approvato con

decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 96 del 19.07.2016, nonché del

P.I. adottato con delibera del C.C. n. 32 del 24.07.2019 ed approvato

definitivamente con delibera del C.C. n. 65 del 11.12.2019, efficace dal giorno

03.07.2020.

Gli immobili sopra citati secondo la variante parziale 2024 al P.I. adottata con

Delibera del C.C. n. 24 del 25.06.2024 hanno la seguente destinazione di zona:

Fg. 3 mapp. 1354-1355-981 secondo le previsioni del P.I. adottato ricadono in:

- Z.O. "E" Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva. art. 15.5

N.T.O.

- Vincolo forestale idrogeologico – art. 16 N.T.O.

A decorrere dal 25.06.2024 vigono le norme di salvaguardia di cui alla Variante al

P.I. adottata con delibera di C.C. n. 24/2024.

Gli immobili ricadono all'interno del Piano Ambientale del Parco Regionale dei

Colli Euganei approvato con D.G.R. 74 del 07/10/1998 a tutela del vincolo di cui al

D.Lgs n.42 del 22/01/2004 – vincolo idrogeologico - vincolo forestale e tutela

forestale – polizia idraulica.



IMMOBILE D):

L'immobile al N.C.T., Foglio 15; - Mappale 721 ha

DESTINAZIONE di:

- PI "prima variante al PIANO DEGLI INTERVENTI" adottato con D.C.C. 36 /2024

- Sistema di appartenenza: SR "Sistema della residenza" (artt.: 4, 11, 25 e 26 delle N.T.A.)

Mappale parzialmente ricadente in:

- Area: C-AST "Area Consolidata di Salvaguardia Tipologica" (if= 1.5 mc/mq -

Hmax= 9 m)

- Z.T.O. "B"

- Modalità di intervento: "Diretto"

- Destinazione d'uso: R "Residenza"

(artt.: 11, 12, 14 delle NTA)

Mappale parzialmente ricadente in:

Mappale ricadente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (L.R. n. 17 del 06.06.2017). L'ultima delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata approvata con Delibera C.C. n. 10 del 08.06.2020.

PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO

Approvato con decreto del presidente della Provincia n.138 del 04/10/2023

VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

A-Vincoli culturali, paesaggistici e derivanti dalla Pianificazione Superiore

Vincoli

- Sismico - DGR nr 244/2021 - art. 11.7

Vincoli paesaggistici

- Parchi e riserve nazionali o regionali ai sensi dell'art. 142, lett. f del D.Lgs



42/2004 - art. 9.4

Altri vincoli

- Ambiti concessioni acque termali - art. 12.8

Pianificazione di livello superiore

- Piano Ambientale dei Colli Euganei - art. 11.1
- Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale - art. 11.8- Area termale di salvaguardia relativa

B-Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo

Altri Vincoli

- Limite centri abitati - Delibera G.C. n. 191 del 28.09.2015.

C- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Mappale totalmente ricadente in:

- aree sportive senza attrezzature edificate (art.26 c7 PA)
- aree prevalentemente vegetate (art.26 c2 PA)

Mappale parzialmente ricadente in:

- alberate esistenti e da integrare (art. 27 c3b e art.4 c2 PA)

INVARIANTI

Invarianti di natura ambientale

- Viali alberati - art. 21.3

FRAGILITA'

Compatibilità geologica

- Area idonea a condizione - art. 15.2

Parzialmente ricadente in:

PE Terreni impermeabili, drenaggio difficoltoso, caratteristiche geotecniche scadenti - art. 15.2



Parzialmente ricadente in:

ID Falda superficiale, depressioni morfologiche - art. 15.2

TRASFORMABILITA'

- ATO 1 Ambito agricolo paesaggistico

Contenuti strategici

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi - art 22.1

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

adottato in data 21.12.2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino

Distrettuale delle Alpi Orientali

pericolosità idraulica in assenza di mappatura art. 8 delle NTA del PGRA.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

IMMOBILE B):

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato a circa 500 m dal centro di Due Carrare (PD), lungo via IV Novembre, all'interno di una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di villette uni-bifamiliari di massimo tre piani fuori terra; servita da corriere di linea urbana e mediamente fornita di negozi e centri commerciali. All'interno del comune e non lontane dall'immobile, sono inoltre presenti scuole elementari e medie.

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).

IMMOBILE D):

L'immobile oggetto della presente stima, è situato a circa 3 km dal centro di Abano Terme, in località Monteortone ed è inserito all'interno di una zona residenziale di recente edificazione caratterizzata dalla presenza di villette a schiera e piccoli condomini con al massimo 2 piani fuori terra. A circa 200 metri si trova lo stadio comunale alle Terme e la fermata dell'autobus che collega il paese al centro di Padova (linea urbana A). In prossimità della stessa fermata sono ubicati diversi esercizi commerciali quali alimentari, negozi di abbigliamento, farmacia, ecc.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALL.2-5- 10)

Oggetto della presente stima sono le seguenti unità immobiliari:

IMMOBILE B):

N.C.E.U.: foglio 12, mappale 615, sub. 2 Comune di Due Carrare

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

Nord via IV Novembre;

Est mappale 845;

Sud mappale 591

Ovest mappale 614.

L'immobile è costituito da una villa singola di tre piani fuori terra costruita tra gli anni 1990 e 1991.

Il rivestimento esterno è realizzato in intonaco e tinta con effetto spugnato. Le inferriate di recinzione, i cancelli degli ingressi pedonale e carrabile ed il parapetto del portico d'ingresso sono in acciaio zincato. Il muretto di recinzione è in muratura e parzialmente rivestito con mattoni facciavista. Il medesimo rivestimento è presente anche sui parapetti delle terrazze e della scala di accesso al portico, sui pilastri dello



stesso e in corrispondenza della canna fumaria del camino. I serramenti esterni sono costituiti da oscuri alla veneta in pino marittimo e infissi in legno yellow pine con vetrocamera. In corrispondenza dell'ingresso gli oscuri presentano una chiusura di sicurezza. Gli infissi del piano terra sono dotati di inferriate antintrusione in acciaio zincato e il basculante del garage è in alluminio coibentato. Le soglie e i bancali sono in trachite. Il tetto è a due falde con rivestimento in coppi. Le grondaie e i pluviali sono in rame. La pavimentazione esterna è in cotto nel sottoportico e nella scala di accesso allo stesso, in trachite ad opera incerta nei viali pedonali e in betonelle nella zona carrabile. È presente una zona verde ben curata tutt'attorno all'edificio.

Al piano terra sono ubicati il garage, la cantina, la taverna, la centrale termica un disbrigo e un bagno/lavanderia dotato di lavandino, wc, bidet, lavella e lavatrice. Il piano primo è caratterizzato dalla presenza di due zone a quote diverse. In quella più bassa, si trovano il portico d'ingresso, l'ingresso-soggiorno e un'ampia cucina. Da questa si accede alla zona più alta attraverso tre scalini in marmo dove si trovano un corridoio, due camere doppie e una singola, un bagno secondario dotato di lavandino, bidet, wc e doccia e un bagno padronale con un doppio lavandino, bidet, wc e vasca. Il terzo piano (mansardato) è interamente occupato da un'ampia stanza dalla quale è possibile accedere al sottotetto attraverso una porta.

I pavimenti del piano terra sono in monocottura, quello di ingresso-soggiorno e cucina è in mattonelle di ceramica da 60x60 cm, quello delle tre camere in legno cabreuva e quello della mansarda in lamparquet di rovere. Il rivestimento murario è in intonaco e tinta a civile; in corrispondenza del caminetto è in spatolato. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti delle pareti a tutta altezza in ceramica (simil marmo nel bagno padronale). Il battiscopa è in monocottura nel garage, in legno negli altri



locali. Le porte interne sono in noce tamburate. La scala che collega la taverna al piano primo è in monocottura con corrimano in legno, quella a chiocciola che collega il piano primo al mansardato è in legno.

L'impianto di riscaldamento è a pompa d calore (recentemente sostituita a seguito dei bonus fiscali sull'efficiamento energetico) ed impianto fotovoltaico. I terminali sono in ghisa tranne che nella taverna e nella mansarda dove sono presenti fan-coil. L'efficiamento energetico è stato pagato dalla moglie dell'esecutato proprietaria per la quota del 50%. È presente un impianto di condizionamento e un impianto di allarme perimetrale e volumetrico.

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

IMMOBILE C):

N.C.E.U.: Sez. Urb. A, foglio 3, mappale 573 Comune di Galzignano Terme

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 monocottutra. 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.

IMMOBILE D):

N.C.E.U.: foglio 15, mappale 721, sub. 8 e sub. 19 Comune di Abano Terme

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.E.U.)

Nord mappale 720;
Est Via Monte Lonzina;
Sud Via Monte Castello



Ovest mappale 719.

L'immobile è inserito all'interno di un condominio degli anni 1996-1997 di 8 unità 4 ubicate al piano terra e 4 al primo piano e mansardato. I garage sono collocati al piano interrato. Agli appartamenti del piano primo si accede attraverso due scale in granito esterne e coperte, ognuna delle quali serve due appartamenti. Ai garage si accede attraverso una scala rivestita con mattonelle in gres rosso, al termine della quale è posizionata una porta tagliafuoco e la rampa carrabile del lato est. I pavimenti dell'interrato sono realizzati in cemento trattati ad elicottero. I percorsi esterni sono in betonella. La recinzione è realizzata da muretti in c.a. e reti metalliche. L'accesso carraio è garantito da un cancello elettrico. Il rivestimento esterno dell'edificio è realizzato con intonaco a civile e tinta. I parapetti sono in ferro verniciato, il manto della copertura a due falde è in tegole; le gronde e i pluviali in alluminio verniciato. L'appartamento, oggetto della presente stima, occupa il piano primo e il mansardato dell'angolo est dell'edificio. Al piano primo si trova la zona giorno costituita da un ingresso-soggiorno di circa 28 mq, un bagno con lavandino, bidet, wc e doccia, un'ampia cucina e due poggiali. Attraverso una scala si accede alla zona notte del piano mansardato costituita da un disbrigo, due ampie camere doppie, un bagno con lavandino, bidet, wc e vasca e una terrazza a catino. I pavimenti della zona giorno sono in mattonelle chiare di monocottura, i rivestimenti murari sono realizzati in marmorino e intonaco a civile e tinta. In bagno il pavimento e il rivestimento murario, fino ad un'altezza di 2,55 m, sono realizzati con mattonelle monocottura da 20x20 cm in bicromia. Anche nelle pareti nord e ovest della cucina è presente un rivestimento murario in mattonelle monocottura. Il pavimento dei poggiali è in clinker da esterni. La scala è rivestita con legno e mattonelle monocottura; il parapetto è in legno. Nella zona notte i pavimenti di



camere e disimpegno sono in legno iroko. I rivestimenti murari sono in marmorino e intonaco a civile e tinta. Il pavimento e il rivestimento murario del bagno sono in mattonelle monocottura a tinta unica. Il pavimento della terrazza a catino è realizzata da quadrotti di graniglia lavata sospesi. Gli infissi di finestre e portefinestre, dotati di vetrocamera 3-9-3, sono il legno tulipier; gli oscuri, in compensato marino, sono del tipo alla veneta a libro. Le porte interne sono in noce tanganika tamburate. Il portoncino d'ingresso è blindato. Le soglie esterne e i davanzali sono in granito grigio.

L'impianto elettrico e quello termico sono a norma di Legge 46/90. La caldaia, esterna, è posizionata sul poggolo lato nord-est. Vi è la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Il garage nell'interrato è doppio, con basculanti in alluminio. La ventilazione è garantita dalla presenza di due bocche di lupo del tipo prefabbricato.

REGOLARITA' EDILIZIA ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO

SISTEMAZIONE (VEDASI ALL. 5)

IMMOBILE B):

Per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata dal Comune di Carrara San Giorgio concessione edilizia n. 13/90 prot. n. 310 in data 27/04/1990. In data 09/12/1991 è stata rilasciata dal medesimo Comune concessione edilizia n. 163 prot. n. 91/5506 per variante in corso d'opera alla n. 13/90. Il relativo permesso di agibilità n. 1069 è stato rilasciato in data 16/03/1992.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata dal sottoscritto la presenza al piano terra di un locale centrale termica non regolarmente denunciato e la chiusura di un passaggio tra la taverna e la cantina. Pertanto sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria con relative spese professionali e pagare la relativa oblazione.



IMMOBILE C):

Per l'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.

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. Inoltre il locale caldaia, al fianco della cucina, è

stato inglobato in quest'ultima in un unico locale portando poi la caldaia all'esterno.

Non essendoci pertanto variazioni prospettiche sarà sufficiente presentare una S.C.I.A. in sanatoria con relative spese professionali e pagare la relativa oblazione.

IMMOBILE D):

Per la realizzazione dell'edificio all'interno del quale è collocato l'immobile oggetto di stima, è stata rilasciata dal Comune di Abano Terme concessione edilizia n. 25/94

prot. n. 14866 in data 06/05/1994. In data 28/11/1996 è stata rilasciata una seconda concessione edilizia n. 316/96 prot. n. 33103 in variante al progetto originario per

modifiche interne distributive ed esterne. In data 8/01/1997 è stata presentata presso il medesimo Comune D.I.A. n. 1/97 prot. n. 484 relativa ad alcune modifiche della

sistemazione dell'area esterna. Il permesso di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Abano Terme in data 27/05/1997.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata dal sottoscritto una discordanza tra il realizzato e il progetto concessionato e accatastato relativamente a:

- piano primo demolizione di alcuni tramezzi interni tra il soggiorno-pranzo e l'angolo cottura;

- l'ampio locale al piano mansardato, denominato catastalmente "sottotetto", è



stato suddiviso in due camere un disbrigo ed un bagno.

L'abuso al piano primo è facilmente sanabile mediante presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e pagamento della relativa oblazione di €. 516,00 oltre ai costi professionali per la sua presentazione della SCIA e della variazione catastale valutati in €. 4.000,00.

Altra situazione invece per l'abuso al piano mansardato che risulta non sanabile.

Il Decreto Legge 69/2024, noto come "Salva Casa" ha introdotto l'abolizione della doppia conformità per la sanatoria edilizia come previsto dall'articolo 1, comma 1, lettera h).

Prima della conversione in legge del D.L. 69/2024 per accedere all'accertamento di conformità e ottenere, così, un titolo edilizio in sanatoria degli interventi abusivi realizzati si doveva rispettare la disciplina urbanistica ed edilizia in vigore durante realizzazione dello stesso e anche nel momento in cui si presenta la domanda (doppia conformità). In difetto di una delle due conformità, non si poteva sanare

l'abuso edilizio, con ogni conseguenza, anche penale.

Il rilascio del titolo in sanatoria è ancora sottoposto al requisito della doppia conformità esclusivamente per le ipotesi di assenza di titolo disciplinate dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 ovvero in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in totale difformità da essa (lettera g).

Tale requisito, tuttavia, rende difficilmente applicabile l'istituto giuridico dell'accertamento di conformità, a causa del fatto che raramente un edificio riesce a rispettare integralmente tutte le disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti sia al tempo della realizzazione dell'abuso sia alla data di presentazione della domanda di sanatoria.



La legge di conversione del Salva Casa (D.L. 69/2024), ha semplificato tale procedura di sanatoria edilizia escludendo il requisito della doppia conformità per le sole ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

L'art. 1, comma 1, lettera h, ha modificato il d.P.R. n. 380/2001 introducendo un nuovo articolo 36-bis volto al superamento dell'istituto della doppia conformità limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34 del TUE, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 del TUE.

Per tali categorie di interventi non è necessaria la doppia conformità, ma è sufficiente che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia (normativa tecnica) vigente al momento della realizzazione delle opere (conformità "asimmetrica").

Inoltre, nei casi di difformità parziali viene introdotta la cosiddetta "Sanatoria condizionata", in base alla quale il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria può essere subordinato dal Comune all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Nel nostro caso si ha la conformità urbanistica relativa all'epoca di costruzione del fabbricato ma si è in totale assenza di quella edilizia attuale in quanto l'altezza media della mansarda non è superiore a m 2,20 e pertanto non si ha rispetto delle norme di igiene.

Concludendo il CTU, in tale perizia integrativa, può solo formulare una stima di massima del plausibile costo dei lavori per ripristinare la mansarda in conformità



all'ultima legittima concessione edilizia.

I plausibili lavori saranno i seguenti:

1. demolizione delle tramezze al piano mansardato che dividono lo stesso in tre ambienti;
2. demolizione dei sanitari del bagno e del relativo pavimento in piastrelle;
3. chiusura dei scarichi presenti nel bagno e sistemazione dell'impianto elettrico presente sulle tutte le tramezze demolite;
4. apposizione di pavimento in legno conforme a quello presente.

I costi per l'esecuzione delle su elencate opere vengono stimati dal CTU in €. 3.500,00.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono in proprietà agli esecutati con le seguenti quote:

Immobile B

Comune di Due Carrare (PD), via 4 novembre n. 108:

- proprietario non esecutato:

-

Immobile C

Comune di Galzignano Terme (PD), via L. Benedetti n. 27:

Immobile D

Comune di Abano Terme (PD), via Monte Lonzina n. 10:



proprietario non eseguito:

OCCUPAZIONE DEI BENI

Immobile B

Il bene in oggetto è attualmente occupato dall'esecutato e da sua moglie.

Immobile C

Il bene in oggetto è attualmente libero.

Immobile D

Il bene in oggetto è attualmente libero.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in essere.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (VEDASI ALL. 7-8)

Il CTU, a seguito di presentazione di apposita richiesta scritta all'Amministratore del Condominio San Daniele di via Monte Lonzina 10, Risposta Casa Sas, entro cui grava l'unità in esecuzione in Abano Terme, ha riscontrato la situazione di seguito descritta:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

Circa € 1050 annui

2. le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:

Nessuna

3. le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;

€ 893,99 anno 2022/2023



€ 1.471,27 anno 2023/2024

€ 1.042,53 anno 2024/2025 preventivo

4. l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Per questo punto sono stati fatti dal condominio diversi interventi. Per il dettaglio si faccia riferimento all'avvocato Neroni di Abano Terme che ha seguito tutti i procedimenti relativi all'immobile (049/8614091).

Il CTU ha contattato l'avv. _____ e riporta di seguito quanto dallo stesso riferito (vedasi allegato n.8):

"...terrei buona la situazione descritta dall'amministratore condominiale Risposta Casa s.a.s. come da ultima e-mail del 24.2.25 ore 16:19, salvo che per il punto 4.

Infatti la situazione debitoria dei sigg.ri _____ (proprio con riguardo al mancato versamento degli oneri condominiali relativi all'unità di via Monte Lonzina) ha condotto a più decreti ingiuntivi nei confronti degli stessi, tuttavia la conseguente esecuzione si è effettuata (e si sta ancora effettuando) su altro bene in comproprietà alla sig.ra _____ diverso da quello di via Monte Lonzina.

Quindi per quanto riguarda la risposta corretta al punto 4) così deve intendersi:

4) non si è a conoscenza di altri procedimenti esecutivi sull'immobile di via Monte Lonzina oltre a quello della procedura 563/07. Si precisa che per canoni impagati

Il Condominio ha richiesto ed ottenuto i decreti ingiuntivi n. 3081/2016 Tribunale di Padova e n. 4432/2024 Gdp di Padova a carico dei debitori per oneri condominiali non versati."

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono state accertate la formalità gravanti sui beni in esecuzione:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica APE.



CRITERIO DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori ed osservatorio immobiliare dell’agenzia dell’entrate, con il bene oggetto di stima.

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

Per gli immobili ad uso abitativo:

- l’età dell’immobile;
- la presenza o meno di un ascensore;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- le prestazioni energetiche dichiarate o stimate;
- presenza di sistemi alternativi di riscaldamento (pannelli solari – pompa di calore etc);
- lo stato di manutenzione;
- l’ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l’immobile;

il valore di mercato V_m , relativo alle unità immobiliari ad uso abitativo in oggetto, è quantificabile nella misura di:

Immobile B):

€/mq 1.100,00 per l’unità ad uso abitazione. Inoltre le parti ad uso taverna e cantina, ad uso poggiolo-terrazza, ad uso scale esterne e porticato, ad uso sottotetto-mansarda e ad uso autorimessa annessa all’unità hanno valori diversi rispetto a quello dell’unità ad abitazione e rispettivamente (0,70), (0,33), (0,33), (0,50) e (0,70) del valore su esposto. Inoltre l’area di pertinenza del fabbricato (sup. lotto



sup. coperta) è stata valutata al 5%;

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € 935,00/mq.

Immobile C):

€/mq 1.200,00 per l'unità ad uso abitazione. Inoltre le parti ad uso poggiolo-terrazza, ad uso sgombero - autorimessa con altezza limitata hanno valori diversi rispetto a quello dell'unità ad abitazione e rispettivamente (0,33), (0.70) e (0.70) del valore su esposto. Inoltre l'area di pertinenza del fabbricato (sup. lotto – sup. coperta) è stata valutata al 10% vista la zona di pregio;

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € 1.020,00/mq.

€/mq 7,50 per i terreni ad uso vigneto ora coltivati ad oliveto, comprese le piante;

€/mq 7,10 (pari al valore dell'indennità di espropriazione della Provincia di Padova) per i terreni ad uso vigneto ora adibiti a strada di accesso a fondi;

Immobile D):

€/mq 1.250,00 per l'unità ad uso abitazione; inoltre le parti ad uso poggiolo-terrazza, ad uso sottotetto-mansarda e ad uso autorimessa hanno valori diversi rispetto a quello dell'unità ad abitazione e rispettivamente (0,33), (0.50) e (0.70) del valore su esposto.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € 1.050,00/mq.

1) CONSISTENZE

Superfici commerciali come da piante catastale e da progetti:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).



IMMOBILE B):

UNITA': N.C.E.U. foglio 12, mappale 615, sub. 2

Piano terra (H<2.4) mq 80,50 = mq 80,50

Piano primo (abitazione) mq 137,22 = mq 137,22

(scala e portico) mq 19,30 = mq 19,30

(terrazze) mq 17,60 = mq 17,60

Piano mansardato mq 65,70 = mq 65,70

Totale mq 320,32

Giardino mq 448 = mq 448,00

UNITA': N.C.E.U. foglio 12, mappale 615, sub. 3

Garage (H<2.4) mq 71,50 = mq 71,50

IMMOBILE C):

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

Piano terra (abitazione) mq 79,43 = mq 79,43

Piano terra (sgombero-garage) mq 77,00 = mq 77,00

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

(terrazze) mq 21,45 = mq 21,45

Totale mq 336,99

Giardino (parte del mapp. 1355) mq 600 = mq 600,00

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

IMMOBILE D):

UNITA': N.C.E.U. foglio 15, mappale 721, sub. 8



Piano primo	mq	62,65	=	mq	62,65	
Poggioli	mq	24,40	=	mq	24,40	
Mansarda	mq	73,70	=	mq	73,70	
Terrazza in mansarda	mq	14,40	=	mq	14,40	
Totale					mq	175,15

UNITA': N.C.E.U. foglio 15, mappale 721, sub. 19

Garage	mq	37,09	=	mq	37,09
--------	----	-------	---	----	-------

LOTTI FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

• **LOTTO 1°: IMMOBILE B**

UNITA': N.C.E.U. foglio 12, mappale 615, sub. 2

Piano terra (taverna e cantina)	mq	80,50 x 0,70	=	mq	56,35
---------------------------------	----	--------------	---	----	-------

Piano primo (abitazione)	mq	137,22 x 1,00	=	mq	137,22
--------------------------	----	---------------	---	----	--------

(scala e portico)	mq	19,30 x 0,33	=	mq	6,43
-------------------	----	--------------	---	----	------

(terrazze)	mq	17,60 x 0,33	=	mq	5,87
------------	----	--------------	---	----	------

Piano mansardato	mq	65,70 x 0,50	=	mq	32,85
------------------	----	--------------	---	----	-------

Totale parz.					mq	238,72
--------------	--	--	--	--	----	--------

Giardino	mq	448 x 0,05	=	mq	22,40
----------	----	------------	---	----	-------

Totale gen.					mq	261,12
-------------	--	--	--	--	----	--------

UNITA': N.C.E.U. foglio 12, mappale 615, sub. 3

Garage	mq	71,50 x 0,70	=	mq	50,05
--------	----	--------------	---	----	-------

• **LOTTO 2°: 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	79,43x1,0	=	mq	79,43
--------------------------	----	-----------	---	----	-------



Piano terra (sgombero-garage) mq 77,00x0,70 = mq 53,90

Piano primo (abitazione) mq 159,11x1,0 = mq 159,11

(terrazze) mq 21,45x0,333 = mq 7,15

Totale mq 299,59

Giardino (parte del mapp. 1355) mq 600x 0.10 = mq 60,00

Totale gen. mq 359,59

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 D**

UNITA': N.C.E.U. foglio 15, mappale 721 sub 8

Primo piano mq 62,65 x 1,0 = mq 62,65

Poggioli mq 24,40 x 0,33 = mq 8,13

Mansarda mq 73,70x 0,50 = mq 36,85

Terrazzo della mansarda mq 14,40 x 0.333 = mq 4,80

Totale mq 112,43

UNITA': N.C.E.U. foglio 15, mappale 721, sub. 19

Garage mq 37,09 x 0,70 = mq 25,96

STIMA

1. Valore di mercato delle unità immobiliari

• **LOTTO 1°: IMMOBILE B):**

UNITA': N.C.E.U. foglio 12, mappale 615, sub. 2

mq. 261,12 x €/mq. 935,00 = € 244.147,20

UNITA': N.C.E.U. foglio 12, mappale 615, sub. 3



mq. 50,05 x €/mq. 935,00 = € 46.796,75

Totale € 290.943,95

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 S.C.I.A. in sanatoria con relative spese tecniche;
- 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 € 3.616,00.

Conseguentemente l'immobile assume il valore di € 287.327,95.

Valore arrotondato € 287.000,00

Quota di possesso 1/2 Valore per quota € 143.500,00

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

• LOTTO 2°: IMMOBILE C):

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

mq. 359,59 x €/mq. 1.020,00 = € 366.781,80

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 S.C.I.A. in sanatoria con relative spese tecniche;
- presentare all'U.T.E. la relativa variazione catastale. Le spese tecniche globali vengono stimate in € 3.000,00;
- pagare la relativa oblazione di € 516,00.

Per tener conto dei precedenti punti si ritiene equo abbattere il valore commerciale di un valore a corpo stimato in € 3.616,00.

Conseguentemente l'immobile assume il valore di € 363.165,80



N.C.T. foglio 3, mappale 1354

Terreno mq 2.429,00 x €/mq. 7,50 € 18.217,50

N.C.T. foglio 3, mappale 981

Terreno mq 285,00 x €/mq. 7,10 € 2.023,50

Totale € 383.406,80

Valore totale arrotondato € 383.500,00

Quota di possesso 1/1 in asse ereditario non ancora definito.

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

Redditività terreni agricoli:

Relativamente al mappale 1354 nel 2007 era stimata la presenza di circa 100 ulivi.

Da dati statistici di allora, ciascuna pianta produce mediamente 20 kg di olive.

Pertanto la produttività media di olive era pari a circa 20 q. Attualmente la coltivazione delle olive è stata abbandonata, a detta degli esecutati.

• LOTTO 3°: IMMOBILE D):

UNITA': N.C.E.U. mapp. 721 sub. 8

mq. 112,43 x €/mq. 1.050,00 = € 118.051,50

UNITA': N.C.E.U. mapp. 721 sub. 19

mq. 25,96 x €/mq. 1.050,00 = € 27.258,00

Totale € 145.309,50

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 S.C.I.A. in sanatoria con relative spese tecniche;
- presentare all'U.T.E. la relativa variazione catastale;
- Le spese tecniche globali vengono stimate in € 4.000,00;
- pagare la relativa oblazione di € 516,00;



- ripristinare lo stato concessionato della mansarda con una spesa stimata in
€.3.500,00.

Per tener conto dei precedenti punti si ritiene equo abbattere il valore commerciale di un valore a corpo stimato in €. 8.016,00.

Conseguentemente l'immobile assume il valore di €.137.293,50

Valore arrotondato €. 137.000,00

Quota di possesso 1/2 Valore per quota €. 68.500,00

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

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

Padova, 12.03.2025

ING. PIERLUIGI CRISTALDI
ING. PIERLUIGI CRISTALDI
Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

- 1 Estratti di mappa N.C.T. relativi agli immobili: a Due Carrare, a Galzignano e ad Abano;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili a Due Carrare, a Galzignano e ad Abano;
- 3 Visure storiche ventennali suddivise per immobile;
- 4 Certificati RR.II. suddivise per immobile;
- 5 Copia delle Concessioni Edilizie e Agibilità rilasciate dai Comuni di Due Carrare, Galzignano e dal Comune di Abano Terme;
- 6 Certificati di destinazione urbanistica;

7 Lettera dell' Amministrazioni Condominiali Risposta Casa S.a.s.;

8 Lettera dell' Avv.

9 Certificati di morte dei Sigg.

10 - Documentazione fotografica:

Immobilabile in Due Carrare (nr. 23 foto);

Immobilabile in Galzignano (nr. 25 foto);

Immobilabile ad Abano Terme (nr. 15 foto).

