

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 81/2023

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE
Avv. Stefania Faggian

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel: 338.4868499



La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 19.04.2023 veniva nominata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con l'incarico *"valutazione di stima dei beni pignorati"* oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 81/2023

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate,
- proceduto all'esame degli atti ipocatastali della proprietà presso la Conservatoria di Padova,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Curtarolo (PD),
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Curtarolo
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuti opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Curtarolo, sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto *"comparativo"*, che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico che consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Premessa:

Documentazione acquisita ed organizzazione delle operazioni peritali.....pag.04

Capitolo 1:

Curtarolo, via Roma 49 pag.06

Capitolo 2:

Conclusioni e congedo.....pag.51

Identificazione dei sottocapitoli – paragrafi individuati

- .01 - Descrizione degli immobili - stato dei luoghi
- .02 - Identificazione catastale
- .03 - Titolo di proprietà
- .04 - Ubicazione, accessibilità, toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
- .05 - Descrizione specifica degli immobili
- .06 - Bonifica del fibrocemento
- .07 - Confini della proprietà
- .08 - Stato di possesso dei beni: vincoli locativi, servitù e/o diritti reali
- .09 - Vincoli ed oneri giuridici
- .10 - Storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85⁽¹⁾, regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità
- .11 - Dati metrici degli immobili
- .12 - Stima analitica degli immobili

Note:

⁽¹⁾ Legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie".
<http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1985-02-28;47>

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 3 di 51

**PREMESSA, DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Alla seguente relazione di consulenza sono allegati numero una raccolta di documentazione acquisita con allegata una cartella contenente:

Cartella 1:

- All.01: Visura per soggetto "██████████" Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo
- All.02: Visura per soggetto "██████████", Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo
- All.03: Visura per soggetto "██████████" Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo
- All.04: Visura per soggetto "██████████", Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo
- All.05: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 6, mapp. 624, sub. 3
- All.06: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 6, mapp. 624, sub. 4
- All.07: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 6, mapp. 624, sub. 5
- All.08: N.T. 51661/30540 del 25.11.2018: atto per causa di morte, certificato di denunciata successione
- All.09: N.T. 19642/11428 del 25.05.2009: atto per causa di morte, certificato di denunciata successione
- All.10: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp. 624 sub.1
- All.11: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp. 255 sub.1
- All.12: Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp. 624
- All.13: Verbale di pignoramento immobili: N.T. 11450/8082 del 31.03.2023; atto esecutivo o cautelare Rep. 987 del 24.02.2023, Padova
- All.14: Estratto di mappa
- All.15: Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp. 622
- All.16: Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp. 623
- All.17: Rilievo fotografico
- All.18: Planimetria catastale Fg. 14, mapp. 624, sub. 3
- All.19-19a: Concessione edilizia in sanatoria 675 del 01.06.1990 include agibilità
- All.20: Planimetria catastale Fg. 14, mapp. 624, sub. 4
- All.21: Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████
- All.22: Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████
- All.23: Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████
- All.24: Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████

- All.25: N.I. 9927/1940 del 15.03.2011: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, Rep. notaio Corradi, Rep. 86796/17817 del 09.03.2011, , Piazzola sul Brenta
- All.26: Domanda di annotazione 15149/2969 del 10.05.2013, notaio Agostini Rep. 54353/17423, Padova
- All.27: Domanda di annotazione 15150/2970 del 10.05.2013, notaio Agostini Rep. 54353/17423, Padova
- All.28: N.I. 1032/128 del 15.01.2015: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. 22/2015 del 05.01.2015, Padova
- All.29: N.I. 23955/4247 del 20.06.2018: ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2146/7718 del 19.06.2018, Roma
- All.30: N.I. 14805/2426 del 12.04.2019: ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2713/7719 del 11.04.2019, Roma
- All.31: N.I. 7252/1215 del 27.02.2020: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. 2262/2018 del 31.07.2018, Padova
- All.32: Planimetria catastale Fg. 14, mapp. 624, sub. 5
- All.33: Planimetria catastale Fg. 14, mapp. 624-28, sub. 2
- All.34: Valori Astalegale
- All.35: Valori agrigoli
- All.36: Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp.786
- All.37: Cdu
- All.38-38a: C.E. 63/76 *"Tombinatura fosso"*
- All.39-39a: C.E. 4/79 *"Risanamento conservativo e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione"* include agibilità
- All.40-40a: C.E. 100/78 *"Costruzione di recinzione"*
- All.41-41a: C.E. 118/83 *"Variante planivolumetrica in corso d'opera alla C.E. 4/79 del 13.06.1979"* include agibilità
- All.42-42a: Condoni 34/00, Prot. 2637 del 16.06.2000

CURTAROLO (PD)
via Roma n. 49

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, aver reperito la documentazione catastale presso l'U.T.E. e l'Agenzia delle Entrate, in seguito a opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtarolo (PD), in data 25 Maggio 2023 la scrivente consulente ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Curtarolo (PD) via Roma n. 49.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Si premette che in virtù dell'ubicazione, della conformazione fisica degli immobili, e dell'accessibilità degli stessi, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio come **LOTTO UNICO**.

1.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di:

- Complesso artigianale composto da garage, annesso rustico, magazzino, laboratorio, locali ad uso deposito, pertinenze e terreni agricoli siti tutti in Curtarolo, via Roma n. 49.



Orto foto (fonte Google Maps)

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 6 di 51

1.02 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (all/01-02-03-04) gli immobili oggetto della presente valutazione risultano intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 3/9

[REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 2/9

[REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 2/9

[REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 2/9

e sono censiti come segue:

Comune di Curtarolo (D226) – Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Sez	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	14	624	5	C/3	1	160 Mq	€ 297,48
	14	624	4	C/2	1	96 Mq	€ 143,78
	14	624	3	C/1	3	33 Mq	€ 468,68
	14	624	1	bcnc			

Comune di Curtarolo (D226) – Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
				ha	ca	Dominicale	Agrario
14	622	Seminativo Semin. Arb.	3	38	40	€ 28,75	€ 18,84
14	623	Vigneto	1	2	10	€ 2,17	€ 1,19

1.03 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Curtarolo al Fg. 14, mapp. 624 sub 3-4-5 (storicamente mapp. 255 sub. 3-4-5) (all05-06-07), e al Fg. 14, mapp. 623, è pervenuta in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], in forza all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Rep. 1436/2008/8 del 02.10.2008 di cui alla N.T. 51661/30540 del 25.11.2008 per successione in morte di [REDACTED]

Riguardo a quanto sopra non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Relativamente all'immobile censito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Curtarolo al Fg. 14, mapp. 622, è pervenuto in capo al Sig. [REDACTED]

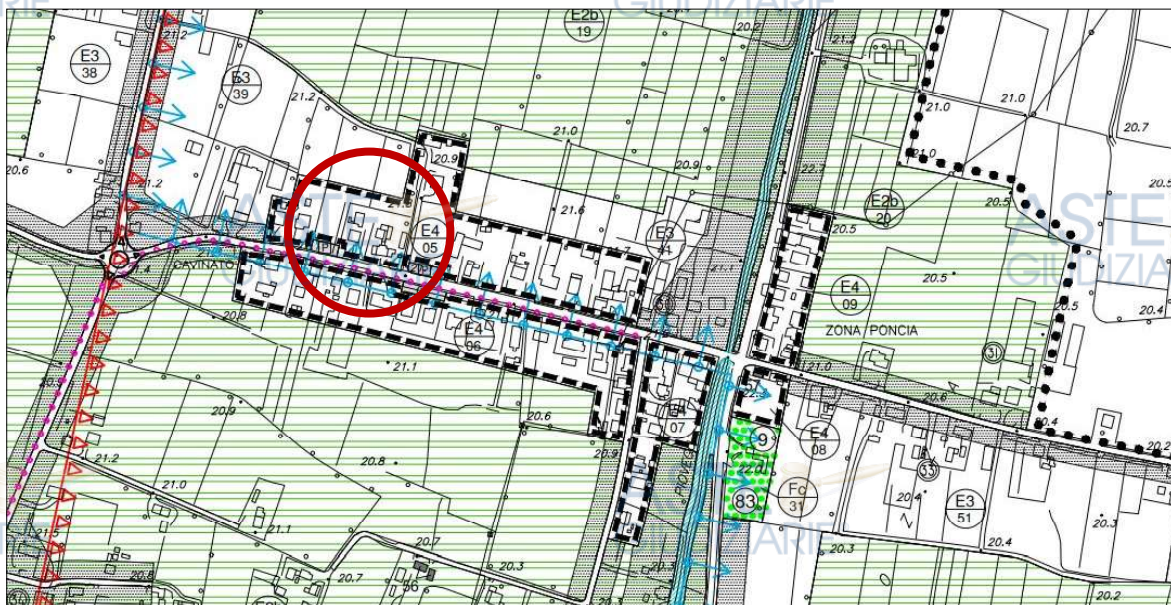
[REDACTED] in forza all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Rep. 510/2009/9 del 27.03.2009 di cui alla N.T. 19642/11428 del 25.05.2009 per successione in morte di [REDACTED]

Riguardo a quanto sopra non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

1.04 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati a Est del centro del Comune di Curtarolo, a metà strada tra il Comune di Cavino e il precedente.

Le particelle censite al Fg. 14 mapp. 622-623-624, stando al C.D.U. Prot. 0005887 rilasciato dal Comune di Curtarolo in data 29.05.2023 (all37) e in base al piano degli interventi vigente, si trovano tutte in zona "E", in parte in sottozona E4, in parte in sottozona E3.



Tratto da P.I., Tav. 13.1 foglio b

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

In particolare il mapp. 622 si trova in parte in zona rurale, sottozona E3 – *caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, con funzione agricolo produttiva di tutela del tessuto urbanistico (agricolo residenziale)* E3/39, in parte in zona rurale, sottozona E4 – *nuclei rurali* E4/05.

I mappali 623-624 si trovano invece esclusivamente in zona rurale, sottozona E4 – *nuclei rurali* E4/05.

Nel piano di zonizzazione acustica del territorio comunale i mappali ricadono tutti in classe III di tipo misto, e in parte (mapp. 622) in classe III agricola.

Nel P.A.T. nella carta dei vincoli e della pianificazione territoriale i mappali sono soggetti a:

- Vincolo sismico – D.P.C.M. n° 3274/2003 (zona 3), soggetto all'applicazione dell'art. 14 delle N.T.
- Vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico – D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. m, soggetto all'applicazione dell'art. 15 delle N.T.
- Agro centuriato (Tav 4 del PTRC), disciplinato dall'art. 20 delle N.T.

I mappali 622 (quota parte), 623 e 624 ricadono inoltre all'interno dei "*Centri abitati Codice della Strada*".

Nel P.A.T., nella carta delle invarianti, nei mappali 622 e 623 sono individuate "*Invarianti paesaggistico-ambientali / Sistemi delle siepi e dei filari*" soggetti all'applicazione dell'art. 27 delle N.T.

Nei mappali sono individuati "*Invarianti storico - monumentali / Agro centuriato*" soggetti all'applicazione dell'art. 28 delle N.T.

Nel P.A.T., nella carta delle fragilità, i mappali ricadono all'interno delle "*aree idonee a condizione – ID*" soggette all'applicazione dell'art. 30 delle N.T.

Nei mappali sono individuate le "*Aree a dissesto idrogeologico / Aree esondabili o a ristagno idrico (fonte: PTCP – PATI – Consorzio di Bonifica)*" soggette all'applicazione dell'art. 31 delle N.T.

Nel P.A.T. nella carta delle trasformabilità le zone si trovano all'interno dell'ATO 5 "*Agricolo degli spazi aperti*" soggette all'art. 48 delle N.T.

I mappali 622 (quota parte), 623 e 624 sono classificati "*aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale*" soggetti all'art. 32 delle N.T.

Nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 adottato dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021 con Delibera n. 3, approvato con DPCM 01/12/2022, pubblicato nella G.U. n° 31 del 07/02/2023 ed entrato in vigore il 22/02/2023, i mappali ricadono nella *Carta della Pericolosità Idraulica* in:

- "*P1 - pericolosità idraulica moderata*" soggetti all'applicazione dell'art. 14 delle N.T.A.;

Nella *Carta del Rischio Idraulico* i mappali ricadono in:

- "*R1 - rischio moderato*" – mappali 622 (quota parte), 623 e 624;
- "*R2 - rischio medio*" – mappali 622 (quota parte).

Stando alla carta delle penalità ai fini edificatori, il terreno è infine "*mediocre di II classe*".

- *Locale possibilità di esondazioni del F. Brenta e della rete idrografica minore con battenti d'acqua inferiori a 100cm; Drenaggio superficiale mediocre.*

- *Caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione mediocri con alternanze di livelli metrici di Limi e Sabbie limose e notevole variabilità laterale;*
- *Livello della falda acquifera a profondità variabile da -1.5mt a -2.5mt dal p.c. e a profondità superiore a -3.0 mt in prossimità del F. Brenta.*
- *L'edificabilità è possibile anche all'esterno dei centri edificati ed è condizionata alla verifica delle caratteristiche geotecniche e idrogeologiche. Per le aree soggette a esondazione si consiglia di rialzare il piano terra dei fabbricati di almeno 50cm*
- *Possibilità di realizzare piani seminterrati ad uso autorimesse o magazzino, purché destinati all'uso temporaneo e non al pernottamento delle persone.*



ASTE GIUDIZIARIE  **1.05 - D**

ASTE GIUDIZIARIE®

Si accede da Sud, da
6), tramite un cancello

di proprietà,
metallo.

ma, oltrepassando un
le e due cancelli carra

ASTE GIUDIZIARIE Il mercato oggi

ASTE
GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad





Vista del compendio (in rosso) e dell'abitazione di cui al mapp. 624-28 sub. 2 (non in oggetto) da via Roma

Il cancello perdonale ed uno dei carrabili (quello sito sul lato Sud-Est) conducono ad un camminamento e ad un posto auto esterno in ghiaio che portano all'abitazione il primo (mapp. 28 in giallo - non oggetto del pignoramento), e all'adiacente garage pignorato (sub.3) il secondo.



Vista dal cancello pedonale e carrabile
In giallo abitazione non oggetto del provvedimento

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 11 di 51

Il secondo carrabile, per lo più a servizio del comparto artigianale, è sito sul lato Sud-Ovest del compendio e conduce ad una stradina in ghiaio che, costeggiando tutto il fronte Ovest del compendio (mapp. 624), distribuisce tutti gli immobili oggetto del pignoramento (all14).



Vista dell'area di manovra lato Ovest del compendio (mapp. 624)

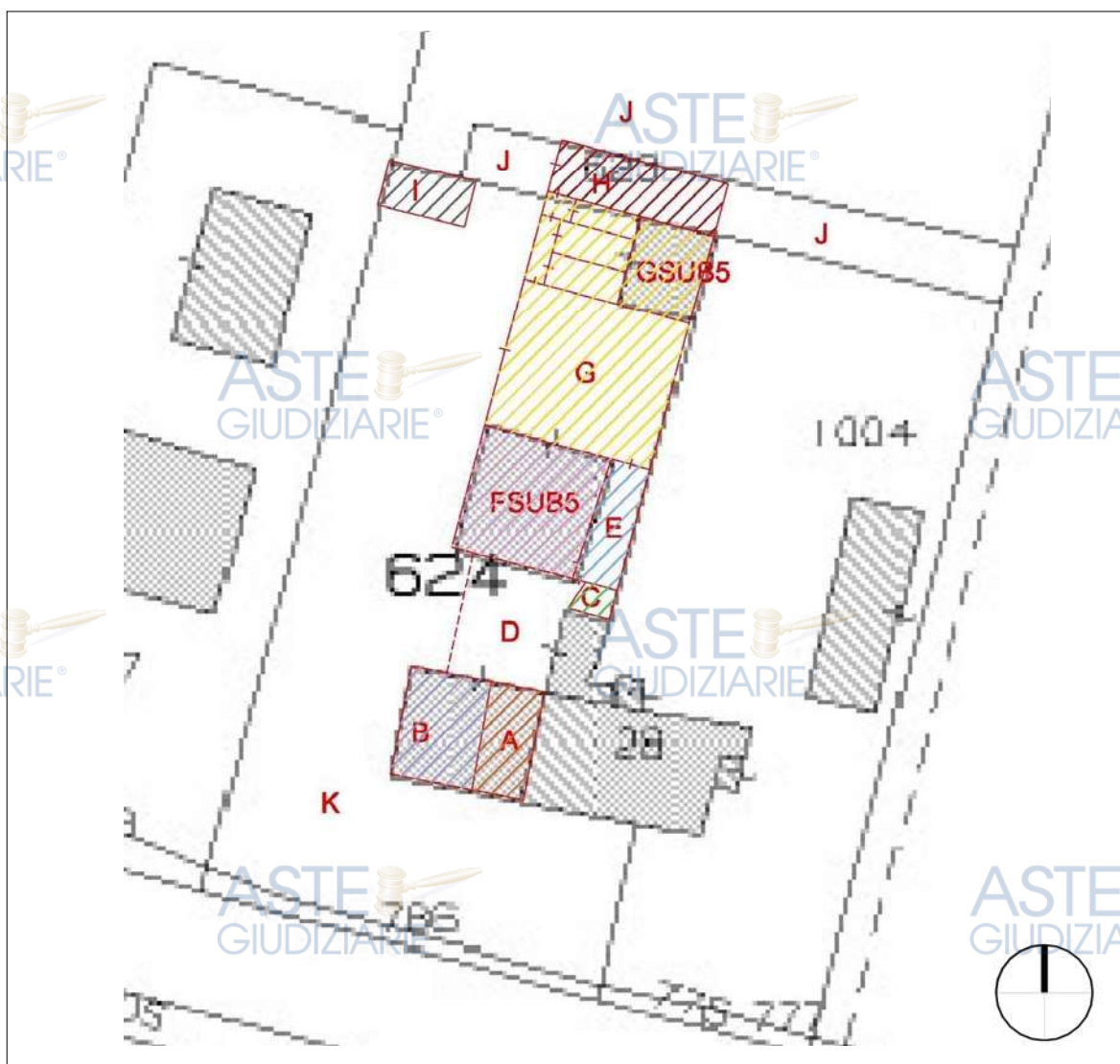


Vista dell'area di manovra lato Ovest del compendio (mapp. 624) da Nord verso Sud

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

L'intero compendio ad eccezione dei terreni agricoli a Nord risulta recintato; il fronte Ovest prospiciente la stradina di accesso al comparto artigianale è delimitato da un cordolo di cemento con soprastante rete metallica; quello Sud è cintato in parte da un cordolo con soprastante siepe, in parte dai cancelli di ingresso precedentemente descritti; quello Est, in parte (lato abitazione verso la strada) è circoscritto da un cordolo in cemento con soprastante siepe, in parte (verso Nord) è delimitato dai fabbricati artigianali stessi che sono stati eretti a confine con il mapp. 1004.

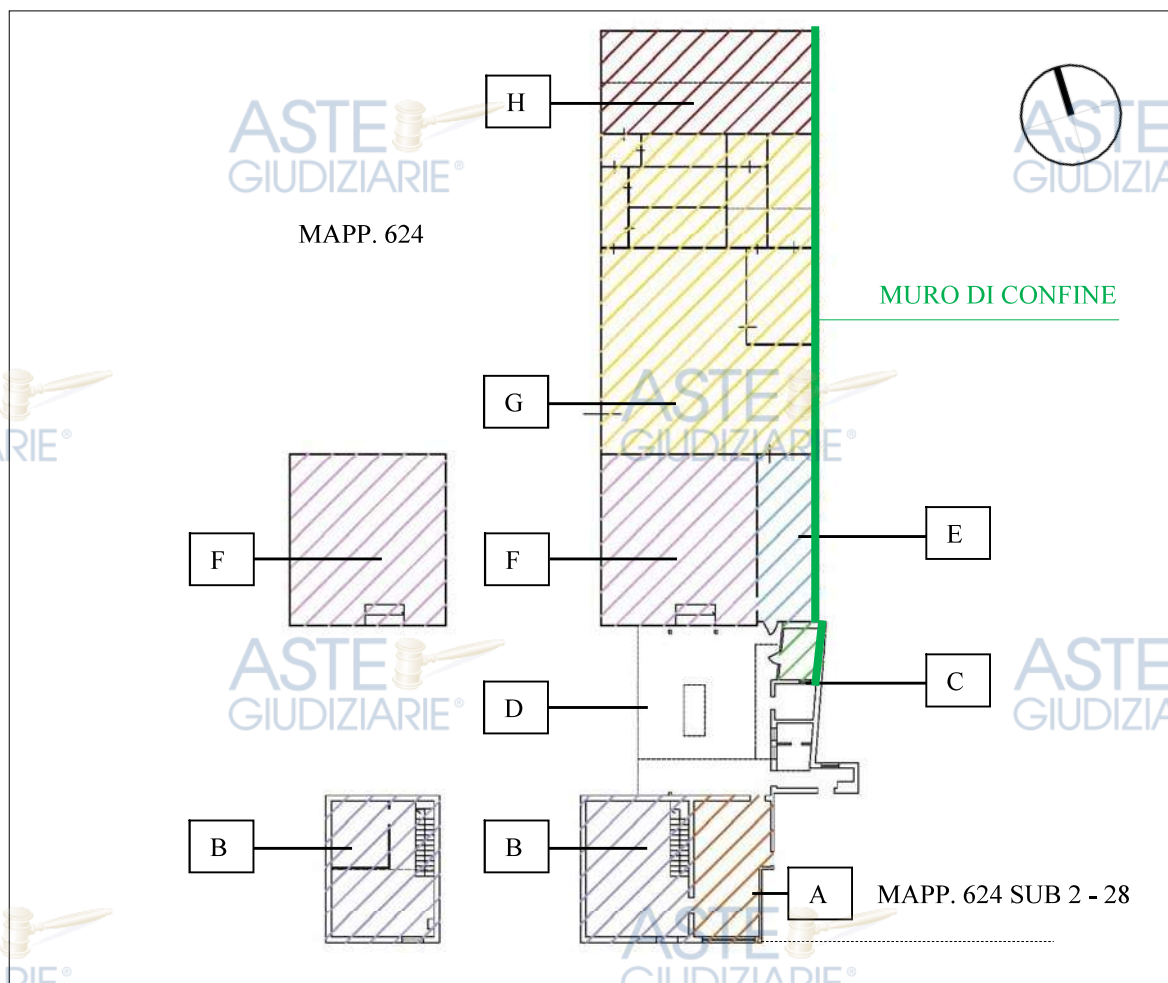
Per meglio individuare il posizionamento degli immobili facenti parte la seguente valutazione, a seguito del sopralluogo del 25.05.2023 è stata redatta una schematica planimetria generale di insieme di quanto ispezionato.



Planimetria generale come da rilievo schematico del 25.05.2023

Il terreno di cui al mapp. 624 sub. 1 "K" sui cui gravano tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento compresa l'abitazione di cui al mapp. 624-28 sub. 2 (non in oggetto), si estende per circa 1'450,00 Mq complessivi (all/12) e risulta in parte trattato a giardino (lato Sud fronte strada: lato garage-annesso rustico-abitazione), in parte adibito ad area di manovra - distributivo in ghiaino (lato Nord-Sud-Ovest).

I terreni agricoli "J" di cui ai mappali 622-623 invece si estendono per circa 3'840,00 Mq complessivi il primo (all'15) e 210,00 Mq il secondo (all'16); trattasi di terreni agricoli incolti al momento del sopralluogo.



Schema di planimetria generale come da sopralluogo del 25.05.2023
Evidenziazione degli immobili oggetto del pignoramento ad eccezione del pollaio e delle aree comuni non rappresentati
In verde: parziale confine Est del lotto

Per meglio identificare e analizzare gli immobili oggetto della procedura si procederà ad una analisi per corpi distinti e in particolare, sebbene la non congruità tra reale utilizzo, autorizzazione comunale e accatastamento, gli immobili verranno classificati e nominati come da ultimo stato autorizzato (all'19-19a):

- a) Garage (in catasto negozio) sub. 3
- b) Annesso Rustico-Granaio (in catasto magazzino) sub. 4
- c) Cantina / locale disbrigo
- d) Tettoia
- e) Magazzino
- f) Magazzino (in catasto laboratorio) sub. 5 parte
- g) Laboratorio sub. 5 parte
- h) Magazzino
- i) Pollaio
- j) Terreni

A) Garage (in catasto negozio) di cui al sub. 3

L'unità immobiliare di cui al sub. 3 è sita al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale (mapp. 624-28 sub. 2) non oggetto della seguente procedura.

Il fabbricato nel suo insieme si sviluppa per due piani fuori terra e presenta orientamento principale Est-Ovest con affaccio prevalente a Sud.

L'immobile, non presenta peculiarità architettoniche degne di nota e mostra un discreto stato conservativo e manutentivo: intonacato e tinteggiato di colore bianco, presenta serramenti in legno e scuri di colore marrone ed è caratterizzato dalla presenza di un ampio balcone in calcestruzzo che corre lungo tutta la facciata Sud. Sul fronte strada sono presenti tende da sole a braccio di colore bianco e marrone.

La copertura, non visibile dalla strada è a due falde, presumibilmente in coppi.

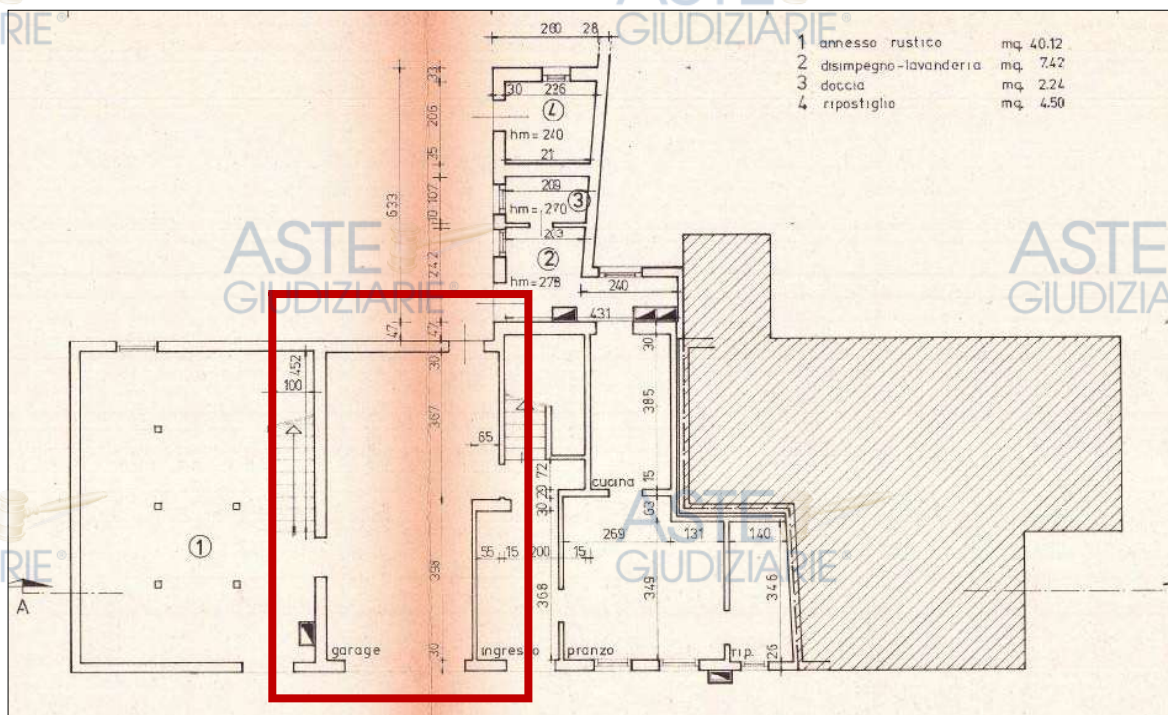


In rosso inquadramento del garage di cui al sub. 3

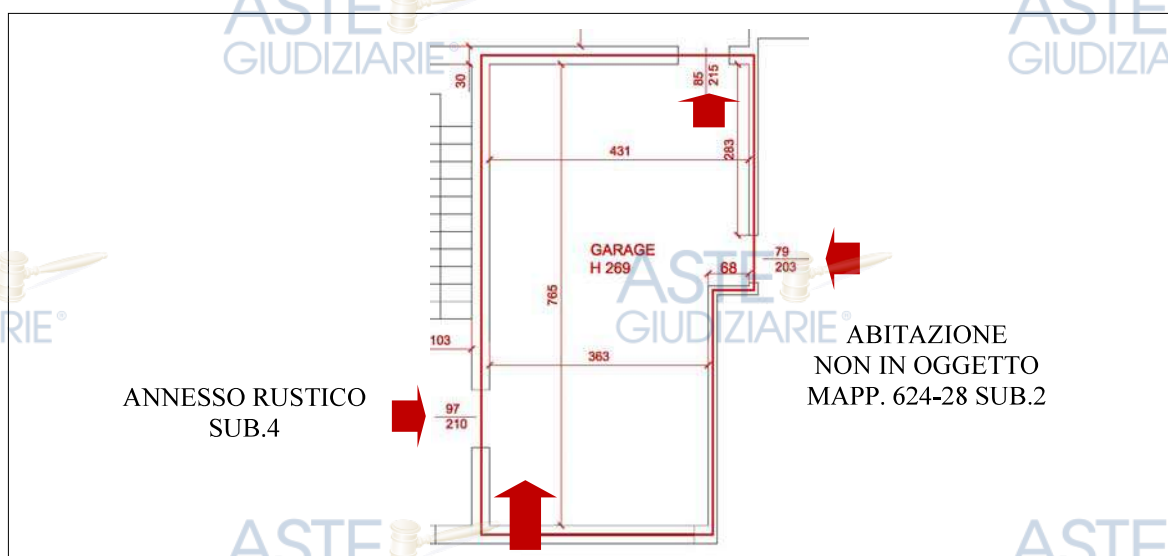
Utilizzato come magazzino e accatastato come negozio (*all'18*), l'immobile, che risulta autorizzato come garage di pertinenza all'abitazione (*all'19-19a*), si estende per una superficie netta complessiva di circa 30,00 Mq e mostra una superficie commerciale di circa 33,00 Mq.

Al garage si accede da Sud tramite due passaggi, uno pedonale e uno carrabile che conducono rispettivamente ad un camminamento in porfido e ad un posto auto esterno in ghiaio.

Direttamente collegato all'unità abitativa di cui al mapp. 624-28 sub. 2 tramite una porta interna in legno, il garage (Plan. Gen. Pag. 14 "A"), si sviluppa su di un unico piano e presenta due accessi: un'ampia vetrina con accesso incorporato a Sud e un accesso secondario sul retro, a Nord, che prospetta su di una grande corte coperta nell'area artigianale del compendio (Plan. Gen. Pag. 14 "D").



C.E. in sanatoria 675 del 01.06.1990



Rilievo schematico dello stato dei luoghi come da sopralluogo del 25.05.2023

L'immobile presenta una pianta a "L" rovesciata e mostra orientamento principale Nord-Sud.

Internamente le finiture sono discrete così come il relativo stato conservativo: le murature si presentano intonacate e tinte di colore bianco, i pavimenti sono in piastrella di colore beige con posa a correre.

I serramenti e i portoncini sono metallici, mostrano vetrocamera.

Sono presenti impianto di raffrescamento e impianto citofonico.

Non è presente certificazione energetica.

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 16 di 51



Vista del garage "A" di cui al sub. 3



Vista del garage "A" di cui al sub. 3

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 17 di 51

B) Annesso Rustico – Granaio (in catasto magazzino) di cui al sub. 4

Fisicamente collegato all'immobile di cui sopra (abitazione di cui al mapp. 624-28 sub. 2 e al garage di cui al sub. 3, sito ad Ovest di quest'ultimo, si trova un annesso rustico con soprastante granaio (Plan. Gen. Pag. 14 "B"), un immobile dalla forma pressochè quadrata identificato catastalmente al sub.4.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra e architettonicamente risulta eretto in aderenza al fabbricato residenziale di cui al mapp. 624-28 sub. 2 ma diviso e contraddistinto da quest'ultimo da una facciata in pannelli sandwich e copertura a falde. Quest'ultima non visibile dalla strada è anch'essa presumibilmente realizzata in pannelli sandwich.

L'accesso all'immobile avviene da Sud, fronte strada, dal proseguo del camminamento in porfido che conduce all'abitazione e al negozio di cui al sub. 3 precedentemente descritto.

Internamente l'immobile risulta collegato al garage "A" di cui al sub. 3.

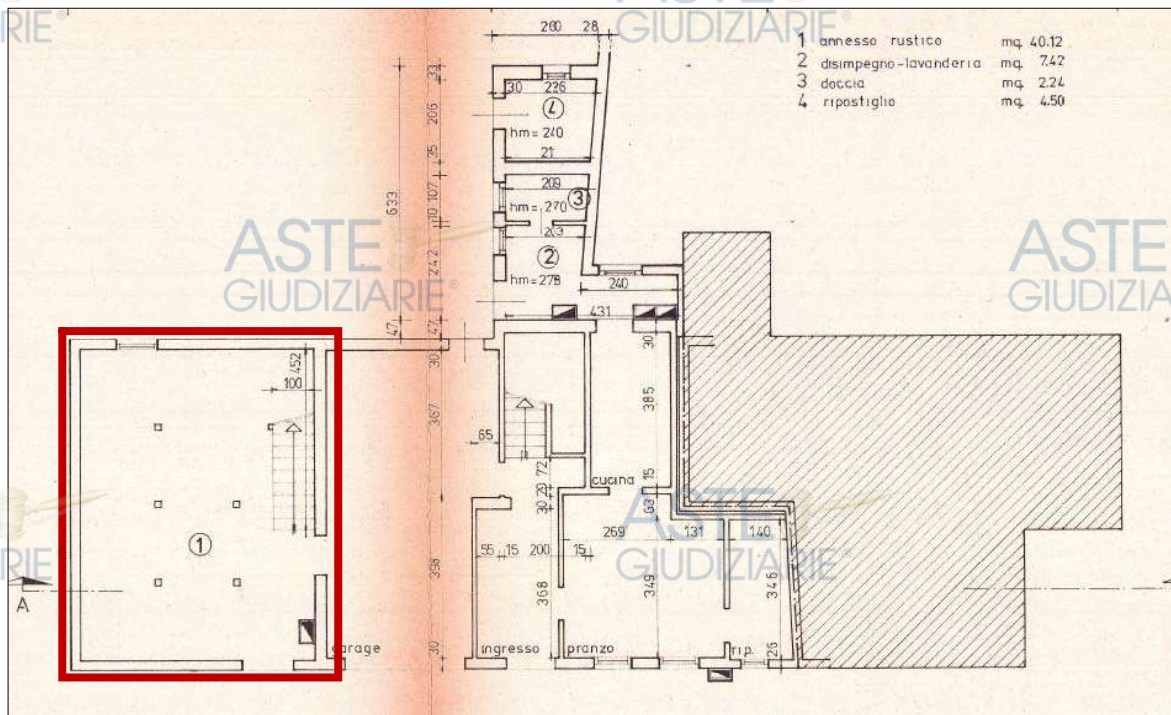


Vista del magazzino "B" di cui al sub. 4 da Sud-Ovest

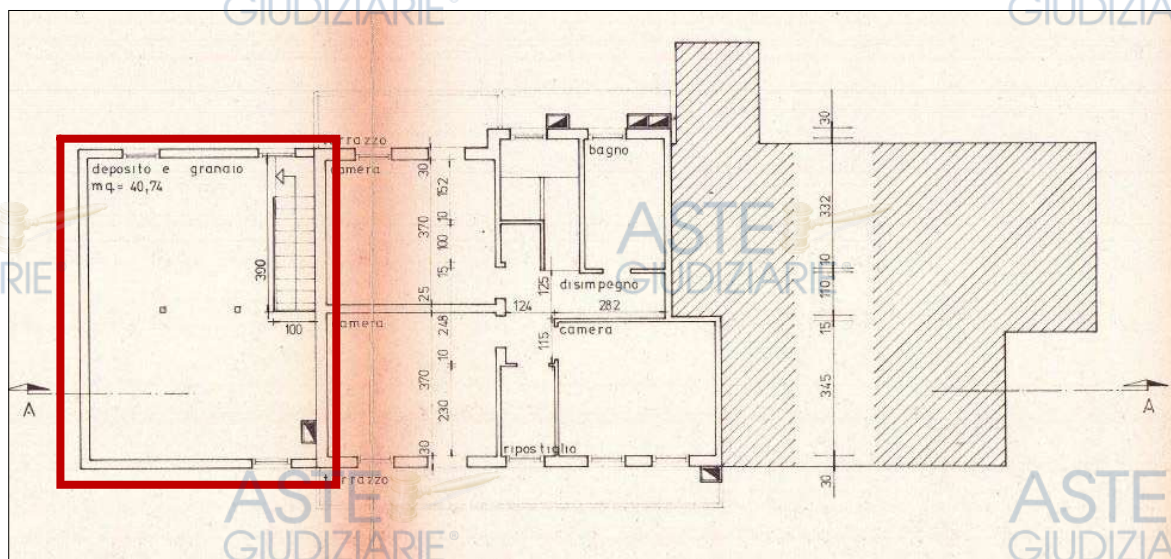
Utilizzato e accatastato come magazzino, l'immobile risulta autorizzato come annesso rustico al piano terra e come granaio al piano primo (all'19-19a).

L'immobile presenta una pianta semplice e razionale dalla forma pressochè quadrata e si sviluppa per una superficie netta complessiva di circa 84,00 Mq complessivi con una superficie commerciale di circa 96,00 Mq.

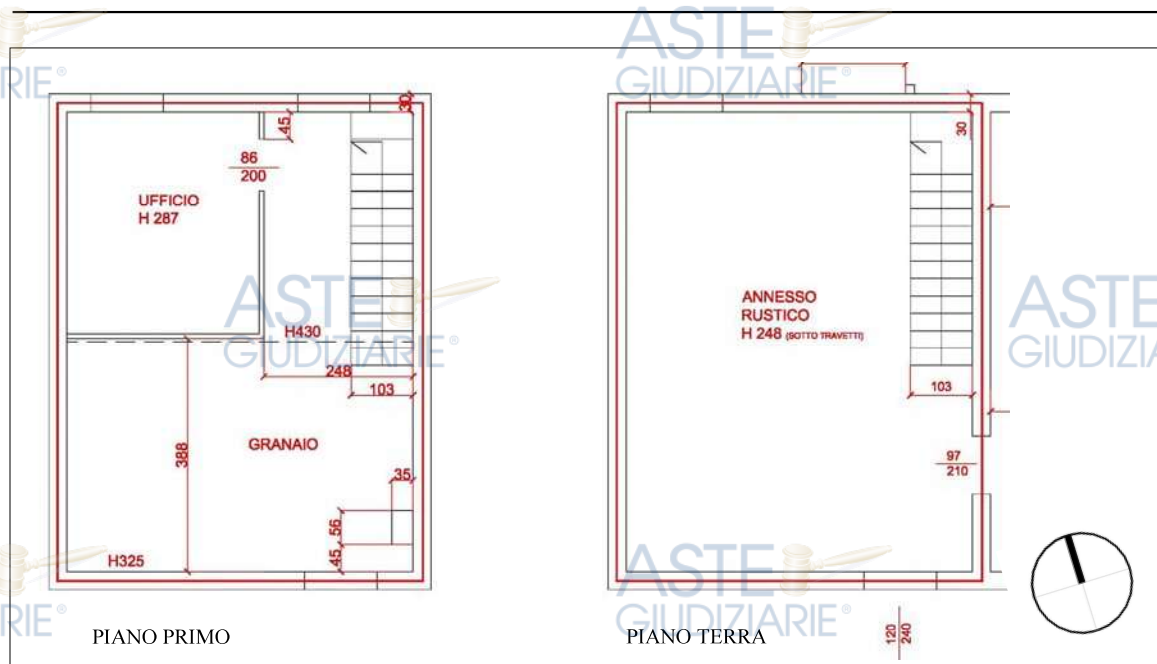
L'altezza interna rilevata è di circa 3,35 M al piano primo con un colmo pari a 3,88 M e 2,48 M sotto travetto al piano terra.



C.E. in sanatoria 675 del 01.06.1990
Piano terra

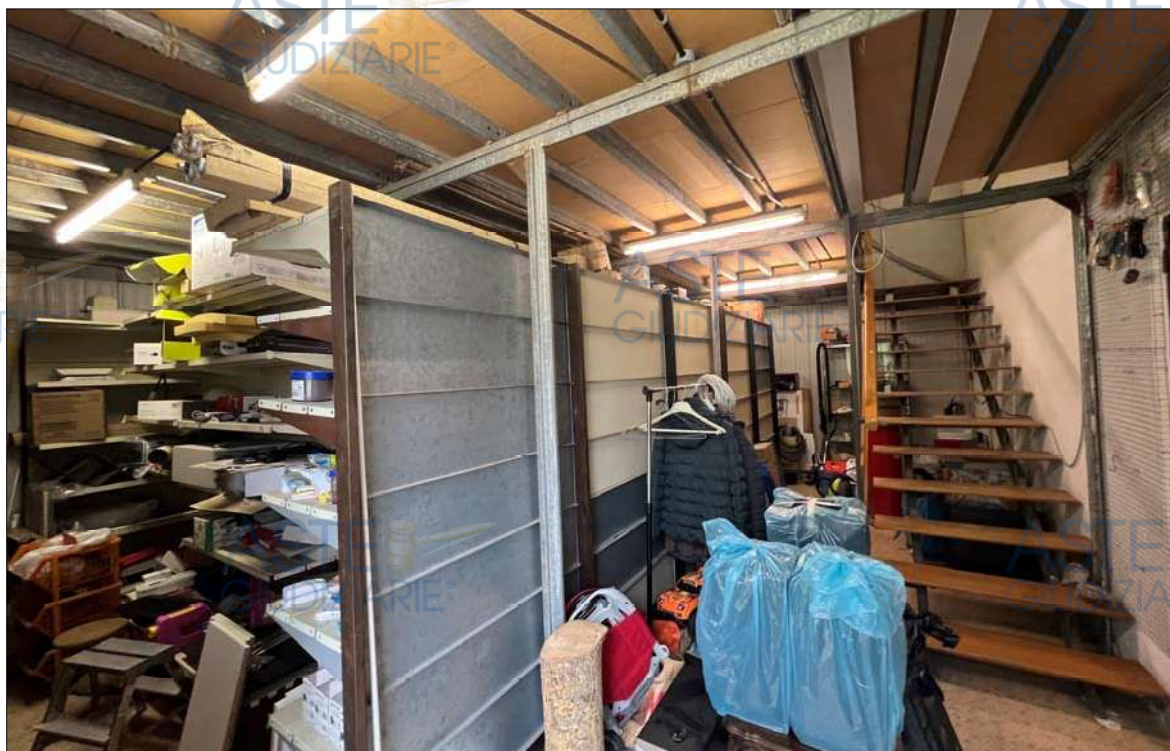


C.E. in sanatoria 675 del 01.06.1990
Piano primo



Rilievo schematico dello stato dei luoghi come da sopralluogo del 25.05.2023

Lo stato conservativo dell'annesso rustico-granaio è mediocre così come le finiture presenti.



Vista dell'annesso rustico al piano terra

La pavimentazione al piano terra si presenta in piastrella di ceramica; una scala in legno su struttura metallica conduce al piano primo ove il solaio si presenta in pannelli di legno truciolare su struttura metallica e il pavimento risulta rivestito da un rivestimento plastico effetto legno.

I serramenti sono in legno di colore bianco; sono in scadente stato manutentivo e conservativo, non è presente vetrocamera. Alle finestre sono presenti scuri.



A Sx: vista del solaio al piano primo; a Dx: vista del piano primo

Al piano primo, tramite partizioni in compensato su struttura lignea, è stato ricavato un piccolo locale ad uso ufficio di circa 12,00 Mq. Il locale presenta un'altezza interna di 287 Cm e al suo interno mostra la presenza di fan coil per il raffrescamento e il riscaldamento.



Vista dell'ufficio al piano primo

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

E' presente impianto elettrico. Non è presente certificazione energetica.

Nei locali sono presenti crepe, infiltrazioni e tracce di muffa specialmente in copertura costituita da pannelli sandwich su struttura metallica.



Vista della copertura



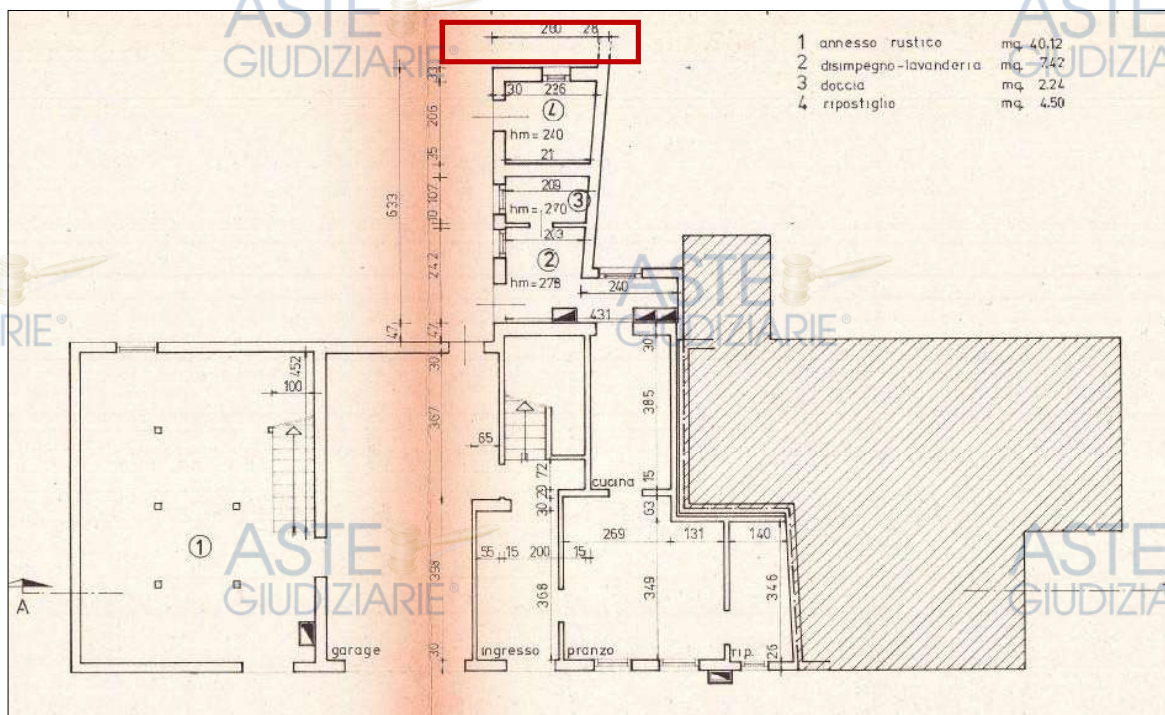
Vista del piano primo
Granaio "B"

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 22 di 51

C) Cantina / locale disbrigo

Ubicato a Nord dell'immobile di cui al mapp. 624-28 sub. 2 abitazione e relative pertinenze, accessibile dall'esterno, dalla corte coperta "D", si trova un locale disbrigo / cantina non autorizzato ricavato da una posticcia copertura posta al di sopra della zona residuale creatasi tra i locali a servizio dell'abitazione e i magazzini "E" ed "F" (all'14-19-19a).



C.E. in sanatoria 675 del 01.06.1990
Piano terra



Rilievo schematico dello stato dei luoghi come da sopralluogo del 25.05.2023

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

L'immobile presenta una pianta dalla forma irregolare e mostra una superficie di circa 6,00 Mq.

Lo stato conservativo di questo locale è scadente così come le finiture presenti; vi si accede tramite un portoncino inglobato in una parete in lamiera ondulata che si ancora ai locali disbrigo di servizio all'abitazione di cui al mapp. 624-28 sub. 2 non oggetto della presente. Internamente il pavimento è cementizio, i tamponamenti verticali sono in parte in latero cemento, in parte (verso Ovest, lato prospiciente la corte "D") in lamiera.



A Sx: Ingresso della cantina "C"; a Dx vista della copertura interna

La copertura in parte è in lastra ondulata traslucida (ondulina) su struttura lignea, in parte in cemento amianto su struttura metallica.

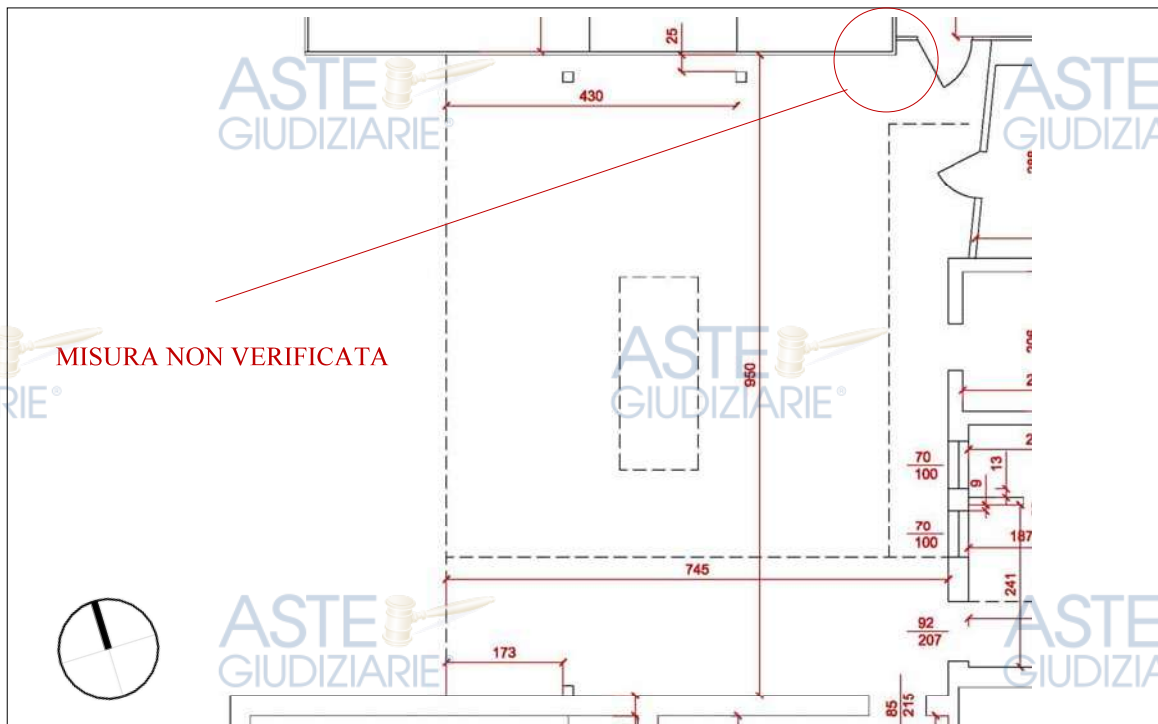


Vista interna del locale "C"

Antistante l'entrata al locale "C" si trova una porzione di copertura che si estende per circa 2,20 Mq in cemento amianto inglobata nella tettoia "D".

D) Tettoia

Tutti gli immobili pocanzi descritti, compresi i magazzini "E" ed "F" che verranno analizzati a seguire prospettano su di una comune corte coperta non autorizzata (Plan. Gen. Pag. 14 immobile "D") (all14-19-19a) che si estende complessivamente per circa 72,50 Mq.



Rilievo schematico della corte



Vista della copertura "D" da Ovest

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 25 di 51

Le finiture in questo punto sono discrete, la pavimentazione è in getto di calcestruzzo lisciato, la copertura, non autorizzata, si estende per circa 50,00 Mq, presenta una struttura metallica con tamponamento in pannelli sandwich su pilastri anch'essi metallici 15 x 15 Cm, e al centro presenta un grande lucernaio.

Da un lato (verso Nord) la tettoia si ancora alla facciata Sud (in pannelli sandwich) del magazzino "F"; ad Est si aggancia alla copertura dell'immobile di cui al mapp. 624-28 sub. 2, mentre a Sud, si ancora in parte alla struttura in latero cemento (primo piano) della porzione di abitazione soprastante il garage (mapp. 624-28 sub. 2), in parte alla facciata Nord (in pannelli) sandwich dell'annesso rustico – granaio di cui al sub. 4.



Vista della copertura

In prossimità dell'ingresso alla cantina C" in copertura sono presenti circa 2,20 Mq di cemento amianto.

Da questo punto si accede ad un magazzino (Plan Gen. Pag. 14 "E") dal quale a sua volta si accede ad un secondo magazzino "F" e ad un successivo laboratorio "G".



Cemento amianto in copertura in prossimità dell'accesso alla cantina "C" (sulla destra)
Vista dell'accesso al magazzino "E"

E) Magazzino

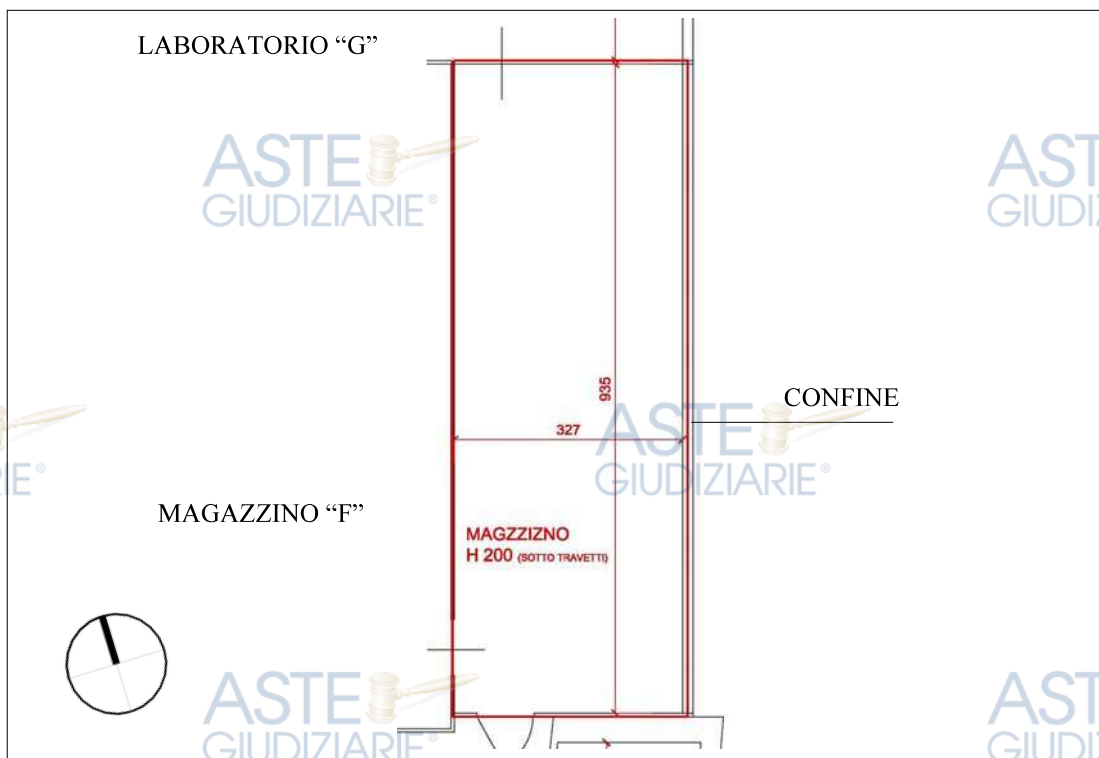
A Nord-Est della cantina di cui al punto C si trova un magazzino passante "E" (Plan. Gen. Pag. 14) eretto a confine con il mapp. 1004.

L'immobile, che non risulta autorizzato, presenta una pianta semplice e razionale dalla forma rettangolare; planimetricamente si estende per circa 32,00 Mq complessivi, si sviluppa su di un unico piano e presenta un'altezza media interna pari a 2,00 M (all/14-19-19a).

Un portoncino in lamiera conduce al magazzino le cui pareti sono quelle che derivano dal collocamento/ubicazione dei fabbricati limitrofi: in pannello sandwich quelle ad Ovest, quelle del magazzino "F" di cui al sub. 5 parte, in laterocemento quelle ad Est sul muro di confine con il mapp. 1004, in pannelli sandwich quelle a Sud, quelle della cantina "C", e in pannelli sandwich quelle a Nord, quelle del laboratorio "G".

La copertura, visibile unicamente internamente, è costituita lastre di ondulate traslucide (ondulina) su struttura mista lignea e metallica alternate a lastre di cemento amianto.

Le finiture del magazzino sono scadenti così come il relativo stato di conservazione: il pavimento è cementizio. E' presente un impianto elettrico, non sono presenti impianto di raffrescamento o di riscaldamento alcuno.



Rilievo schematico del magazzino "E"



Vista del magazzino "E"

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 28 di 51

F) Magazzino (in catasto laboratorio) sub. 5 parte

Verso Ovest, in aderenza rispetto al magazzino pocanzi descritto, si trova un secondo fabbricato autorizzato e utilizzato come magazzino e accatastato come laboratorio (all.32-19-19a). Questo immobile è catastalmente contraddistinto dal sub. 5 parte.

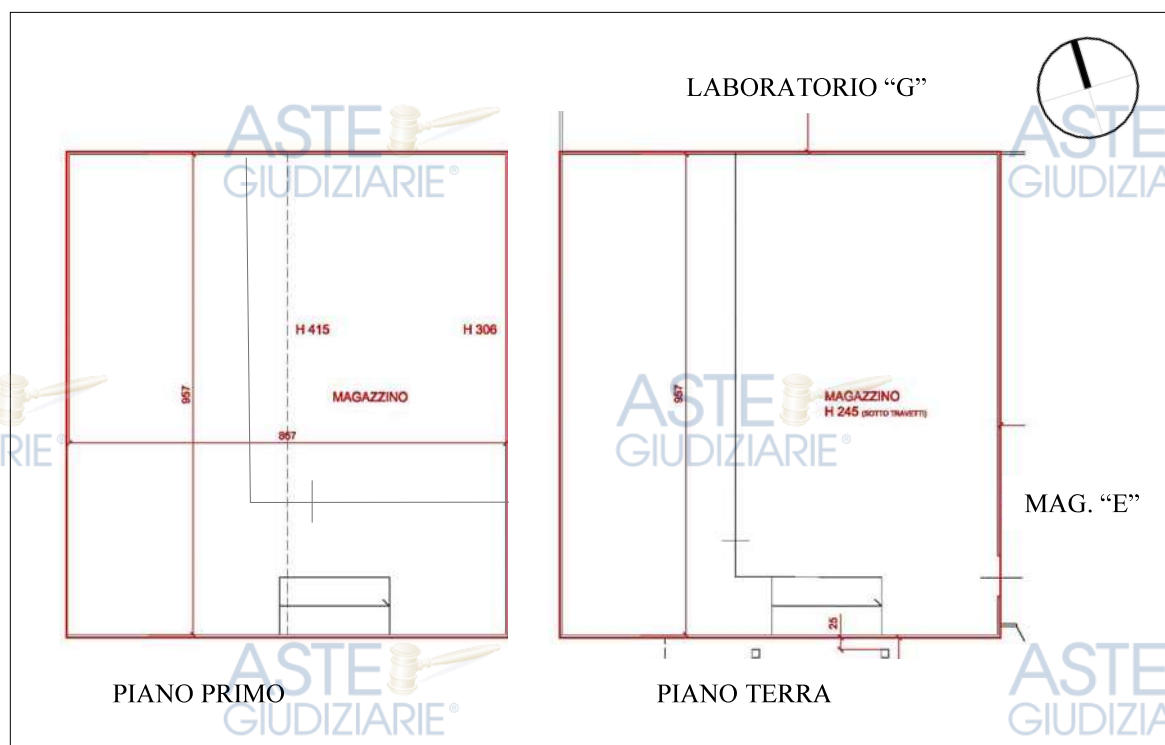
L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra, presenta una pianta pressochè quadrata, facciate tipo sandwich e copertura in cemento amianto.



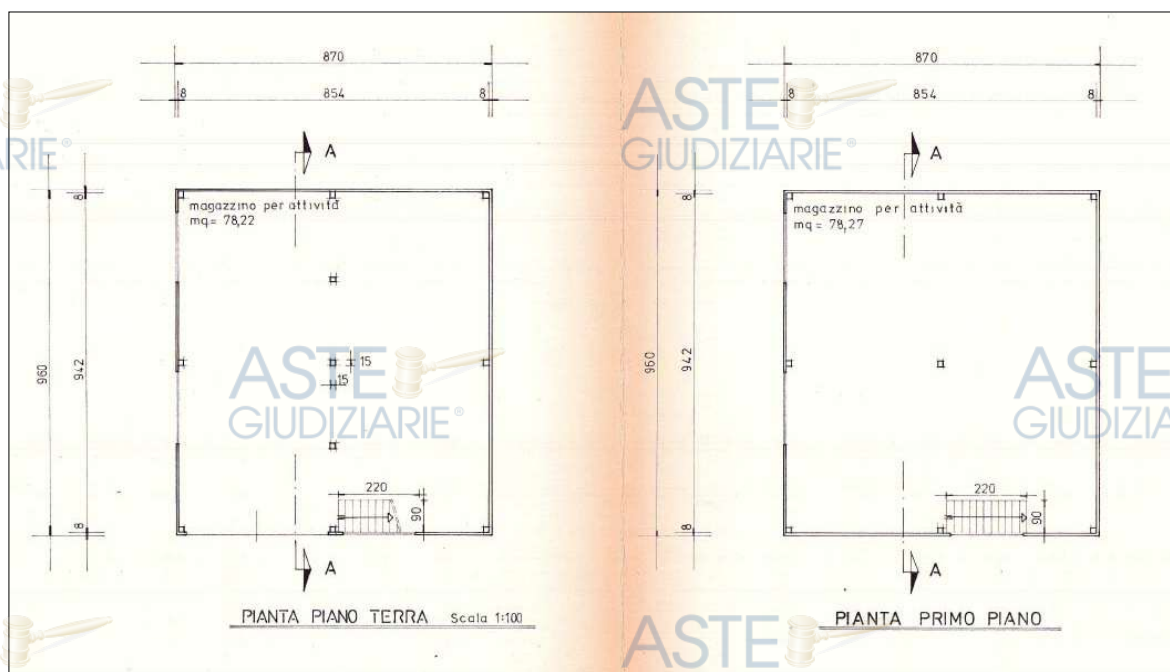
Vista del fabbricato "F" da Nord-Ovest e da "D"

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Il magazzino presenta una superficie coperta di circa 84,00 Mq, una superficie commerciale pari a circa 168,00 Mq, e una altezza interna pari a 2,45 M al piano terra, e che oscilla tra i 3,06 M e i 4,15 M al colmo al piano primo (all'14-32-19-19a).



Rilievo schematico del magazzino F"



C.E. in sanatoria 675 01.06.1990

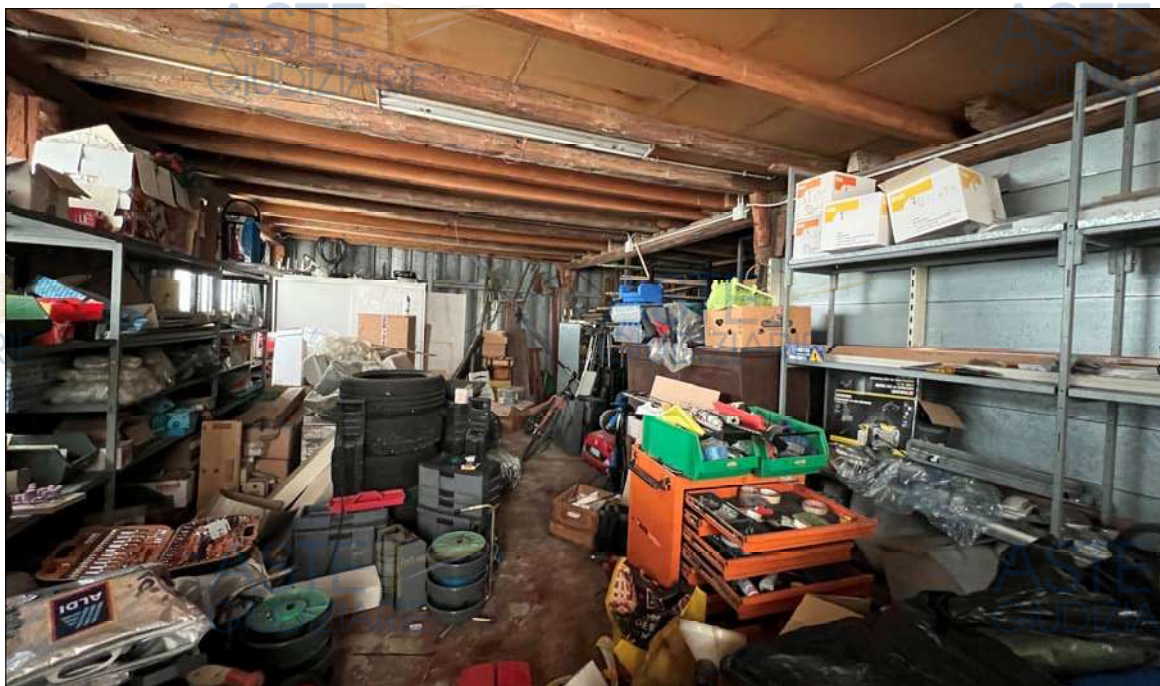
Internamente le finiture sono scadenti e in scadente stato manutentivo.

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Al piano terra e al piano primo sono presenti partizioni precarie di diverso genere e tipologia a divisione degli ambienti.

Le pavimentazioni sono cementizie, il solaio è in laterocemento con travi di legno.

Una precaria scala in legno conduce al piano primo ove la copertura si presenta in cemento amianto su struttura mista (lignea e in metallo).



Vista del piano terra del magazzino di cui al sub. 5 parte



A Dx: Vista della scala e della partizione interna
A Sx: vista della copertura in cemento amianto

G) Laboratorio - Magazzino (sub. 5 parte)

Procedendo verso Nord si trova un ulteriore magazzino-laboratorio (Plan. Gen. Pag. 14 "G") costruito in aderenza ai magazzini "E" ed "F" di cui al sub. 5 parte pocanzi descritto.

L'immobile, autorizzato solo in piccola parte, è eretto a confine con il mapp. 1004 (lato Est del compendio), e comunica a Nord con il magazzino "H" che verrà analizzato a seguire.

Esternamente il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, mostra facciate in pannelli metallici tipo sandwich con pannello superiore in lastre ondulate traslucide (ondulina); verso Ovest è presente un ampio portone di accesso.

La copertura è a falda unica, inclinata e in pannello sandwich.



A Dx: magazzino-laboratorio "F" di cui al sub. 5



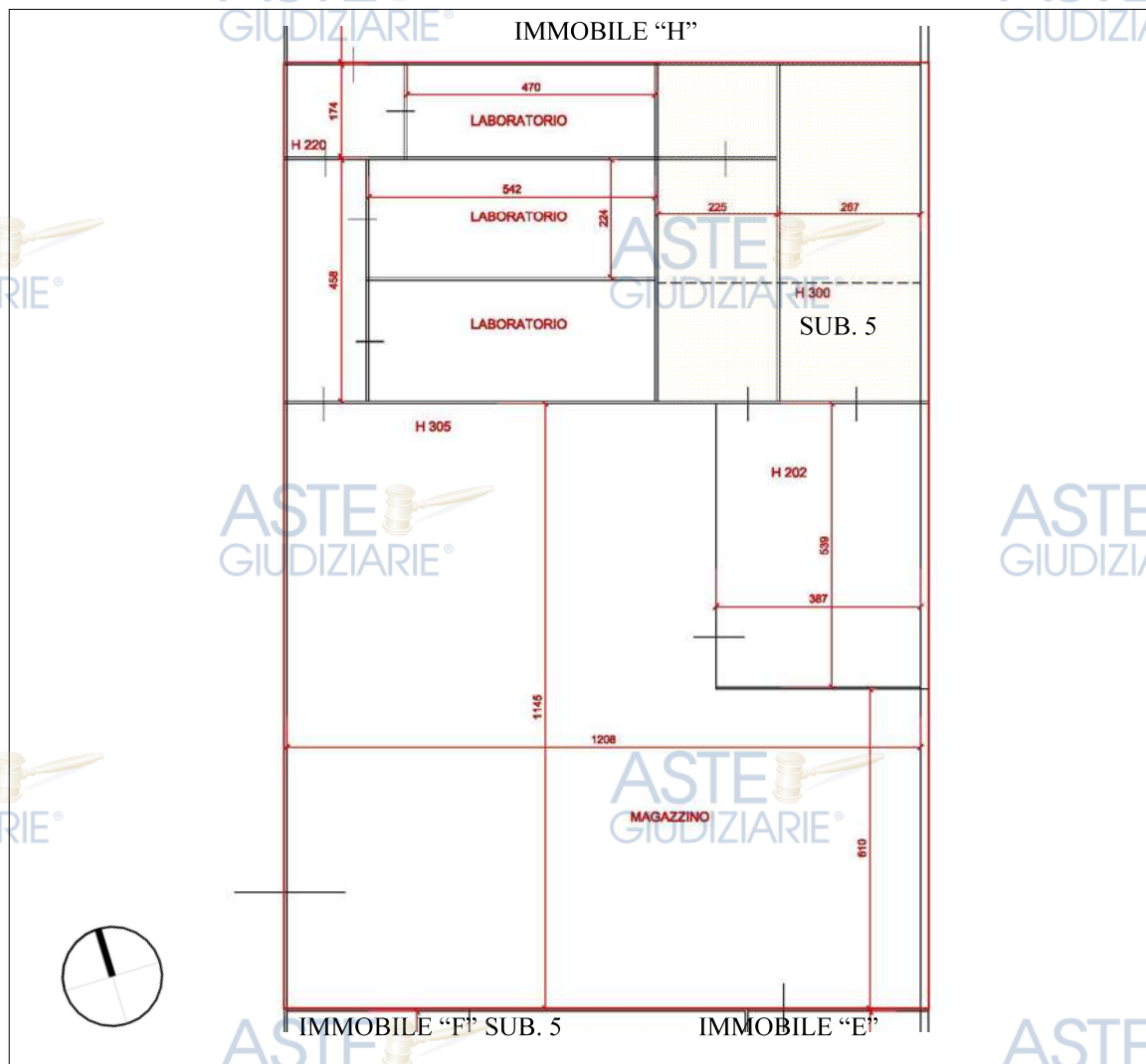
Vista del magazzino "G" dall'ingresso del fabbricato "E"

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Planimetricamente, l'immobile si sviluppa su di un unico piano e presenta una pianta semplice e razionale dalla forma pressoché quadrata.

Si estende per circa 220,00 Mq complessivi.

L'altezza media interna è di circa 355 Cm e varia da 490 Cm (colmo a ridosso del fabbricato di cui al sub. 5 parte "F", a circa 220 Cm a ridosso del magazzino "H" costruito all'estremità Nord del compendio sul mapp. 623.



Rilievo schematico del fabbricato "G"
In giallo porzione autorizzata e accatastata al sub. 5 parte

Internamente le finiture sono scadenti, il pavimento si presenta in calcestruzzo, le partizioni verticali sono di vario tipo e finitura. E' presente impianto elettrico.

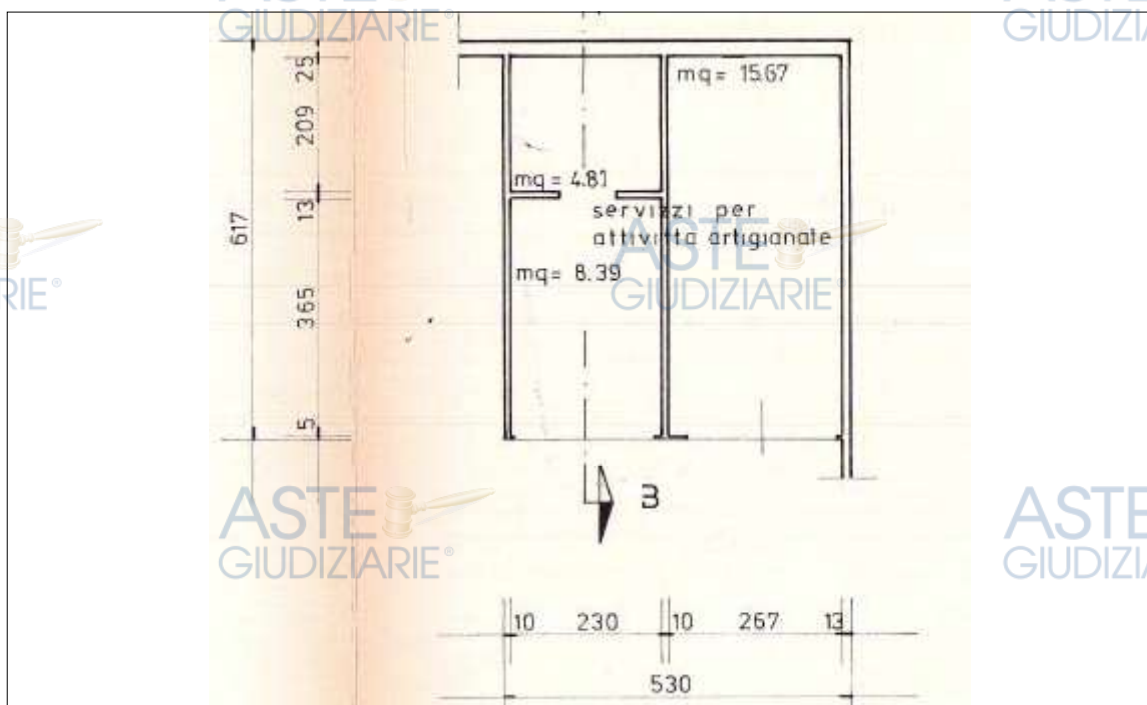
Sono presenti tramezze posticce a divisione interna del fabbricato del quale solamente una piccola porzione (nel soprastante schema in giallo) risulta autorizzata e accatastata (all'14-19-19a-32). Questa porzione si estende per circa 33,00 Mq.

I due locali autorizzati risultano accessibili tramite un portoncino in lamiera metallica; presentano entrambi copertura in lamiera e risultano entrambi finestrati.

Si presentano intonacati e tinteggiati e mostrano una pavimentazione di tipo cementizio.



Vista dei vani autorizzati



C.E. in sanatoria 675 del 01.06.1990
Porzione del fabbricato "G" sub. 5 parte

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

H) Magazzino

A Nord del compendio, eretto integralmente sul mapp. 623 si trova un ultimo fabbricato (Plan. Gen. Pag. 14 "H") anch'esso destinato a magazzino. Anche questo immobile non risulta autorizzato (all'14-19-19a).



Vista dall'esterno del magazzino "H"

Esternamente il fabbricato si presenta in pannelli sandwich con finitura metallica e soprastante timpano in lastre ondulate traslucide (ondulina).

La struttura dell'immobile è in pilastri metallici, la copertura è a falde, anch'essa su struttura metallica, in parte in pannelli sandwich in parte anch'essa in lastre ondulate traslucide (ondulina).

Verso Ovest, prospiciente l'area di manovra in ghiaio è presente un ampio portone metallico di accesso.

La pianta è semplice e razionale, dalla forma pressochè rettangolare; l'immobile, costruito in aderenza al fabbricato "G" e al muro di confine Est di divisione con il mapp. 1004, si sviluppa su di un unico piano e si estende per una superficie complessiva di circa 71,00 Mq.



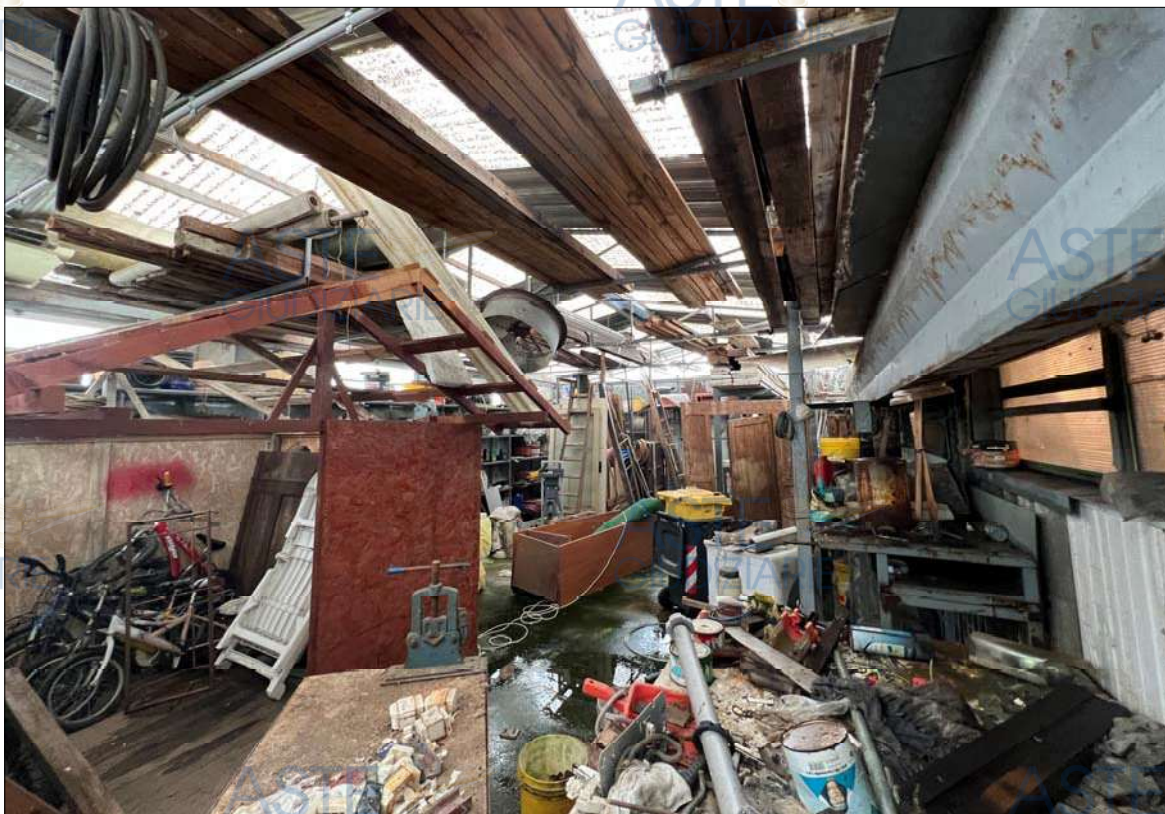
Vista dell'interno del magazzino "H"



Rilievo schematico del magazzino "H"

Internamente le finiture sono scadenti così come il relativo stato conservativo: il pavimento è di tipo cementizio. E' presente impianto elettrico.

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



Vista dell'interno del magazzino "H"

I) Pollaio

Sul mapp. 624, a confine con il mapp 622, sul lato Ovest del compendio, a confine con il mapp. 317, si trova una piccola baracca non autorizzata adibita a pollaio (Pag. a seguire "I") (all14-19-19a).

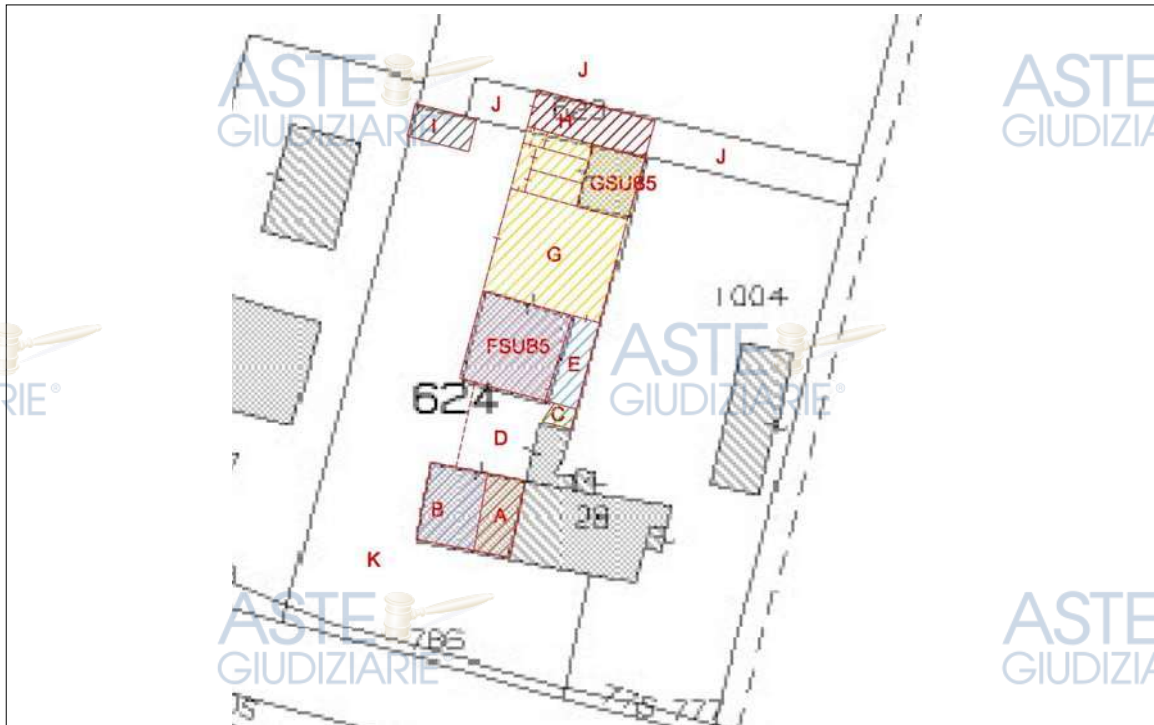


Vista del pollaio sul lato Ovest del compendio

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

L'immobile, rilevato sommariamente, complessivamente occupa una superficie di circa 24,00 Mq.

Eretto con materiale di risulta, lamiera, rete e struttura metallica, il pollaio risulta parzialmente coperto da una lastra in cemento amianto.



In grigio vista del pollaio

In prossimità del pollaio si trovano un lampione e un abbeveratoio: l'impianto idraulico ed elettrico presenti si presentano precari.



Vista del pollaio "I"

J) Terreni agricoli mapp. 622-623

I terreni agricoli "J" di cui ai mapp. 622-623, siti a Nord del compendio, si estendono per circa 3'840,00 Mq complessivi il primo e 210,00 Mq il secondo (all/15-16); si presentano incolti.

Il terreno di cui al mapp. 622 è destinato in parte a seminativo (circa 3'300,00 Mq), in parte a seminativo arborato (circa 540,00 Mq).

Il terreno di cui al mapp. 623 è invece destinato a vigneto.

I terreni, non irrigati, presentano un'esposizione principale ottimale (Nord-Sud) che garantisce valida insolazione ed un possibile raggiungimento di livelli qualitativi elevati nelle produzioni se presenti.



Vista del mapp. 622

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Rilievo schematico generale del 25.05.2023

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 40 di 51

1.06- BONIFICA DEL FIBROCEMENTO

Si suggerisce la bonifica e lo smaltimento del cemento amianto presente a copertura parziale della corte "D", della cantina "C", del magazzino "E", del magazzino "F" e del pollaio "I".

La bonifica deve avvenire ad opera di personale qualificato e ditte con certificazione apposita. I manufatti di fibrocemento devono infatti essere rimossi e smaltiti in apposite discariche autorizzate.

Si preventivano circa 130,00 Mq di fibrocemento da bonificare.

Sviluppando i conti, per la bonifica e lo smaltimento in discarica, si può prevedere la seguente spesa:

Approntamento cantiere sicurezza amianto	€	1'500,00
Bonifica di lastre cemento-amianto..... Mq	130,00	
costo unitario..... €/Mq	15,00	
totale parziale.....	€	1'950,00
arrotondato a	€	2'000,00
Ripristino copertura immobile "F" di circa 85,00 Mq.....	€	5'500,00
totale parziale.....	€	9'000,00
imprevisti - tolleranza 20%	€	1'800,00
pratiche amministrative – imprevisti.....	€	1'000,00
totale	€	11'800,00
arrotondato a	€	12'000,00

1.07 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto sia dall'estratto di mappa (all/14) che dal sopralluogo effettuato in data 25 Maggio 2023, la proprietà in oggetto confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 1009-1072 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 786 (stessa ditta)
- a Est: mapp. 28 (stessa ditta), mapp. 1004-1118-1117-1072 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 778-788-317 (altra ditta)

In particolare il terreno di cui al mapp. 622 confina:

- a Nord: mapp. 1009-1072 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 623-624 (stessa ditta)
- a Est: mapp. 1117-1118-1072 (altra ditta)
- a Ovest: 788-317 (altra ditta)

Il terreno di cui al mapp. 623 confina

- a Nord: mapp. 622 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 624 (stessa ditta), mapp. 1004 (altra ditta)
- a Est: mapp. 1118 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 622 (altra ditta)

Il terreno di cui al mapp. 624 confina

- a Nord: mapp. 622-623 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 786 (stessa ditta)
- a Est: mapp. 28 (stessa ditta), mapp. 1004 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 317 (altra ditta)

1.08 - STATO DI POSSESSO DEI BENI: VINCOLI LOCATIVI, SERVITU' E/O DIRITTI REALI

Tutti gli immobili, attualmente in uso agli esecutati e famigliari, sono utilizzati come deposito – magazzino di materiale di diverso genere.

1.09 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Su tutti gli immobili ad accezione del terreno di cui al mapp. 624 gravano i seguenti vincoli ed oneri (*all.21-22-23-24*):

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito: N.I. 9927/1940 del 15.03.2011; Rep. 86796/17817 del 09.03.2011, notaio Corradi Cesare, Piazzola sul Brenta (PD) (*all.25*).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

tutti in qualità di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Annotazione 2969/15149 del 10.05.2013, Proroga durata, Rep. 54353/17423 del 24.04.2013, notaio Roberto Agostini, Padova (*all.26*).
- Annotazione 2970/15150 del 10.05.2013, Modifica Condizioni, Rep. 54353/17423 del 24.04.2013, notaio Roberto Agostini, Padova (*all.27*).

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 22/2015 del 05.01.2015, N.I. 1032/128 del 15.01. 2015 (*all.28*).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2146/7718 del 19.06.2018, N.I. 23955/4247 del 20.06.2018 (*all.29*).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Sugli immobili di cui al mapp. 624 sub. 3-4-5 gravano i seguenti vincoli ed oneri:

- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2713/7719 del 11.04.2019, N.I. 14805/2426 del 12.04.2019 (*all.30*).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 2262/2018 del 31.07.2018, N.I. 7252/1215 del 27.02.2020 (*all.31*).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Su tutti gli immobili compresa la quota proporzionale e la comproprietà delle parti comuni di cui al Fg. 14, mapp. 624 grava il seguente vincolo ed onere:

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 11450/8082 del 31.03.2023 Rep. 987 del 24.02.2023, Tribunale di Padova (*all.13*).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sugli immobili di cui al mapp. 623, 624 sub. 3-4-5 grava:

- **Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione** N.T. 51661/30540 del 25.11.2008 (*all.08*).

Sul solo immobile di cui al mapp. 622 grava:

- **Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione** N.T. 19642/11428 del 25.05.2009 (*all.09*).

1.10 - STORIA DEI FABBRICATI

VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

Opere di costruzione dell'unità: ante 1 Settembre 1967

- 63/76: Domanda di tombinatura fosso del 19.06.1976 (*all.38-38a*);

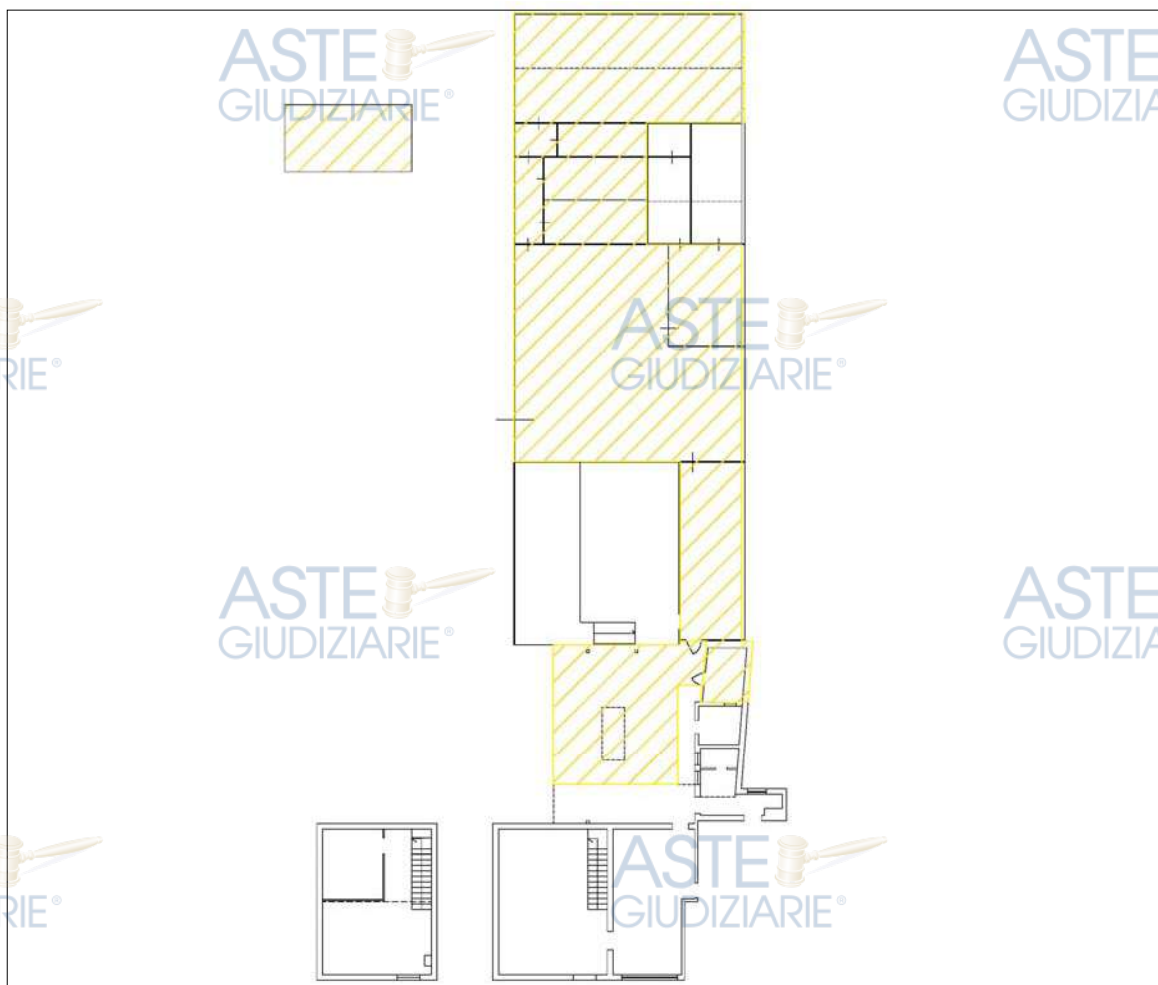
Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

- Concessione edilizia n. 100/78 del 25.01.1979 per "costruzione recinzione" (all40-40a);
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 4/79 del 11.07.1979 per "risanamento conservativo e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione" (all39-39a);
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 118/83 del 07.03.1984 per "variante planivolumetrica in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 4/79 del 13.06.1979" (all41-41a);
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso abitabilità Pratica edilizia - Concessione 118/83-4/79 del 14.06.1984;
Permesso di abitabilità n. 118/83 del 07.07.1984;
- Autorizzazione gratuita n. 0034/A00, Prot. 2637 del 16.06.2000 (all42-42a);
- Concessione edilizia in sanatoria 0000675 del 23.07.1990 (all19-19a);
Certificato di abitabilità /agibilità Prot. n. 5152 Rif. Reg. 675 del 09.02.2002

Conformità Urbanistica e Catastale:

Per il ripristino della conformità urbanistica e catastale si prescrive la demolizione dei seguenti immobili non autorizzati: tettoia "D", magazzino "E", parte del magazzino-laboratorio "G", magazzino "H", pollaio "I".

Si stimano circa 1'600,00 m3 di demolizioni calcolati vuoto per pieno.



Schema degli immobili da demolire (non autorizzati)

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

La rimanenza degli immobili è stata denunciata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Curtarolo, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Garage “A” (in catasto negozio) sub. 3

Il garage di cui al Fg. 14, mapp. 624 sub. 3 non è conforme né da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale.

- Utilizzato come magazzino e autorizzato come garage è accatastato come negozio (*difformità catastale*).
- L'immobile non presenta un accesso idoneo per essere utilizzato come garage (*difformità urbanistica*).

Annesso Rustico – Granaio “B” (in catasto magazzino) sub. 4

L'annesso rustico di cui al Fg. 14, mapp. 624 sub. 4 non è conforme né da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale.

- Utilizzato e accatastato come magazzino, l'immobile risulta autorizzato come annesso rustico al piano terra e come granaio al piano primo (*difformità catastale*).
- L'immobile al piano primo presenta partizioni interne non autorizzate e non accatastate (*difformità urbanistica e catastale*).

Magazzino “F” sub. 5 parte

Il magazzino “F” non è conforme né da un punto di vista urbanistico, né da un punto di vista catastale.

- L'immobile è accatastato come laboratorio e autorizzato e utilizzato come magazzino (*difformità catastale*).
- Presenta partizioni interne non autorizzate (*difformità urbanistica*).
- Va predisposta una scheda catastale indipendente dai locali autorizzati di cui all'immobile “G” sub. 5 parte destinato a laboratorio.

Laboratorio “G” sub. 5 parte

Il laboratorio di cui al Fg. 14, mapp. 624 sub. 5 parte non è conforme né da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale.

- Sono presenti due finestre non autorizzate (*difformità urbanistica e catastale*).
- La tramezza a divisione del “Wc” è sita in posizione differente rispetto a quanto autorizzato (*difformità urbanistica*).
- Il locale più ad Ovest è autorizzato come servizio artigianale e accatastato come Wc (*difformità catastale*).
- Va predisposta una scheda catastale indipendente dai locali autorizzati di cui all'immobile “F” sub. 5 parte destinati a magazzino.

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 22'100,00 (Euro Ventiduemilacento/00) così ripartito per lavorazioni:

Garage "A" (in catasto negozio) sub. 3

- Riaccatastamento dell'immobile ad uso garage
- Pratica per la chiusura della porta di comunicazione con l'unità abitativa di cui al mapp. 624-28 sub. 2 per renderlo indipendente ai fini della vendita giudiziale
- Chiusura fisica della porta di cui sopra.
- Realizzazione del portone del garage compresa la rimozione e lo smaltimento della vetrina.

Annesso Rustico – Granaio "B" (in catasto magazzino) sub. 4

- Riaccatastamento dell'immobile ad uso annesso rustico e granaio.
- Rimozione delle partizioni interne non autorizzate.

Magazzino "F" sub. 5 parte

- Riaccatastamento dell'immobile ad uso magazzino C/2 indipendente dall'immobile "G" laboratorio. Trattasi immobili indipendenti con accessi autonomi e destinazione d'uso differente.
- Rimozione delle partizioni interne non autorizzate

Laboratorio "G" sub. 5 parte

- Riaccatastamento dell'immobile ad uso laboratorio e non wc. Riaccatastamento indipendente dall'immobile "F" magazzino in quanto immobili indipendenti con accessi autonomi e destinazione d'uso differente.
- Rimozione e chiusura delle finestre non autorizzate
- Ripristino della posizione della tramezza

Il costo di cui sopra sarà così suddiviso:

- € 12'800,00 (Euro Dodicimilaottocento/00) per le demolizioni dei fabbricati non autorizzati (€/m3 8,00)
- € 2'500,00 (Euro Duemilacinquecento/00) per la realizzazione del portone del garage compresa la rimozione e lo smaltimento della vetrina.
- € 800,00 (Euro Ottocento/00) per la chiusura e lo smaltimento della porta di collegamento tra il garage e l'unità abitativa
- € 4'000,00 (Euro Quattromila/00) pratiche e schede catastali
- € 1'500,00 (Euro Millecinquecento/00) per la demolizione, lo smantellamento delle partizioni interne del granaio "B" di cui al sub. 4 e del magazzino "F" di cui al sub. 5
- € 500,00 (euro Cinquecento/00) per lo smantellamento e la chiusura delle finestre del laboratorio "G"

Non è previsto lo smaltimento dei beni mobili presenti nelle strutture in quanto non oggetto della presente.

1.11- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Garage "A" (in catasto negozio) sub. 3

Piano Terra.....	Mq	33,00
al 100%.....	Mq	33,00
Totale.....	Mq	33,00

Annesso Rustico – Granaio "B" (in catasto magazzino) sub. 4

Piano Terra	Mq	48,00
al 100%.....	Mq	48,00
Piano Primo.....	Mq	48,00
al 100%.....	Mq	48,00
Totale.....	Mq	96,00

Magazzino "F" sub. 5 parte

Piano Terra.....	Mq	84,00
al 100%.....	Mq	84,00
Piano Primo.....	Mq	84,00
al 100%.....	Mq	84,00
Totale.....	Mq	168,00

Laboratorio "G" sub. 5 parte

Piano Terra.....	Mq	33,00
al 100%.....	Mq	33,00
Totale.....	Mq	33,00

Terreni "J"

Mapp.622: seminativo.....	Mq	3'840,00
Mapp.623: vigneto.....	Mq	210,00

1.12 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Curtarolo zona OMI R1 Extraurbana / Rurale, destinazione commerciale / produttiva e residenziale (garage).

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non fornisce valore alcuno relativamente alle zone assegnate.

Stando ai valori forniti da ReQuot, il valore di mercato degli immobili a destinazione commerciale in Curtarolo si attesta attorno ai 1'325,00 €/Mq, mentre il valore relativo agli immobili a destinazione produttiva oscilla intorno ai 575,00 €/Mq.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova il valore di mercato dei capannoni in Curtarolo varia dai 248,00 €/Mq ai 531,00 €/Mq, mentre quello dei laboratori spazia dai 310,00 €/Mq ai 553,00 €/Mq. I magazzini hanno un valore compreso tra i 266,00 €/Mq e i 479,00 €/Mq.

I dati forniti da Astalegale (a//34) relativamente a vendite giudiziali in zona limitrofa sono esigui e variano per i laboratori dai 221,00 €/Mq ai 355,00€/Mq; per i capannoni si attestano attorno ai 482,00 €/Mq, e per le autorimesse attorno ai 223,00 €/Mq.

Per quanto concerne il box auto il valore di mercato di quest'ultimo stando a Requot varia tra i 485,00 €/Mq e i 580,00 €/Mq.

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento 250,00 €/Mq per i magazzini e i laboratori ed € 255,00 per l'autorimessa.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto 1.11) si ottengono i seguenti valori:

Garage "A" (in catasto negozio) sub. 3

Superficie commerciale totale	Mq	33,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	255,00
Deprezzamento del 15%		0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	216,75
Deprezzamento del 10% per qualità.....	€/Mq	195,00
Totale.....	€	6'435,00
Arrotondato a.....	€	6'500,00

Annesso Rustico – Granaio "B" (in catasto magazzino) sub. 4

Superficie commerciale totale	Mq	96,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	250,00
Deprezzamento del 15%		0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	212,50
Deprezzamento del 20% per qualità.....	€/Mq	170,00

Totale	€	16'320,00
Arrotondato a	€	16'300,00

Magazzino "F" sub. 5 parte

Superficie commerciale totale	Mq	168,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	250,00
Deprezzamento del 15%		0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	212,50
Deprezzamento del 20% per qualità.....	€/Mq	170,00
Totale	€	28'560,00
Arrotondato a	€	28'600,00

Laboratorio "G" sub. 5 parte

Superficie commerciale totale	Mq	33,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	250,00
Deprezzamento del 15%		0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	212,50
Deprezzamento del 20% per qualità.....	€/Mq	170,00
Totale	€	5'610,00
Arrotondato a	€	5'600,00

Terreni "J"

Stando a quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate, e in base all'analisi di mercato eseguita, il valore agricolo medio di terreni a coltura "seminativo" e "seminativo arborato" in Comune di Curtarolo - Regione Agraria n. 3, si aggira attorno ai 61'000,00 €/Ha, quelli a "vigneto" intorno ai 65'000,00 €/Ha (all.35).

Mapp.622: seminativo.....	Mq	3'840,00
Valore di mercato di zona	€/Mq	6,10
Coefficiente correttivo.....	€/Mq	0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	5,185
Totale	€	19'910,40
Arrotondato a	€	20'000,00

Mapp.623: vigneto.....	Mq	210,00
Valore di mercato di zona	€/Mq	6,10
Coefficiente correttivo.....	€/Mq	0,15
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	5,185
Totale	€	1'088,85
Arrotondato a	€	1'100,00

Il valore degli immobili oggetto della seguente procedura è stimato in € 78'100,00 (Euro Settantottomilacent0/00) arrotondato in € 78'000,00 (Euro Settantottomila/00) cui vanno detratti € 12'000,00 (Euro Dodicimila/00) per la bonifica del fibrocemento ed € 22'100,00 (Euro Ventiduemilacent0/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore degli immobili di proprietà Tosato oggetto della procedura è valutato pertanto pari a € 43'900,00 (Euro Quarantatremilanovecento00) arrotondato in € 44'000,00 (Euro Quarantaquattromila/00).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitolo 2

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 20 Luglio 2023

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

