

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 225/2023

(prossima udienza: 24.09.2024)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 10.07.2023 rep. n. 3516 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 25.07.2023
ai nn. 28096/19976.

***** **

Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	2
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	3



3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....	4
4. PREMESSA.....	5
5. INDAGINI SVOLTE.....	7
6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....	8
6.1. DIRITTO VENDUTO.....	8
6.2. DITTA INTESTATA.....	8
6.3. UBICAZIONE.....	8
6.4. QUALITÀ.....	8
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	8
6.6. CONFINI.....	10
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	10
6.8. OCCUPAZIONE.....	16
7. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	17
8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO.....	18
9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....	18
10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....	19
11. PROVENIENZA.....	20
12. SERVITÙ.....	21
13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	21
13.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	22
13.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	23
14. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELLE ABITAZIONI.....	26
15. STIMA DEL LOTTO.....	26
16. ELENCO ALLEGATI.....	32

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in

oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 06.11.2023, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge e successiva proroga per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "Tutto ciò premesso, [REDACTED] a mezzo del suo procuratore di Value S.p.A., ut supra rappresentata e difesa

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili – loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile – così intestati:

[REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà;

e così catastalmente descritti:

COMUNE DI ABANO TERME (PD)

Catasto Terreni

FOGLIO 14

- Mapp. n. 12, seminativo arborato, are 65 ca 88, classe 2;

- Mapp. n. 97, vigneto, are 14 ca 80, classe 1;



- Mapp. n. 227, seminativo arborato, are 6 ca 28, classe 2;
- Mapp. n. 343, seminativo arborato, are 22 ca 33, classe 2;
- Mapp. n. 347, prato, are 13 ca 67, classe 1;
- Mapp. n. 395, (ex mapp. 386), seminativo arborato, are 50 ca 29, classe 2;
- Mapp. n. 96, seminativo arborato, are 10 ca 10, classe 2;
- Mapp. n. 99, prato, are 5, classe 1;
- Mapp. n. 229, seminativo arborato, ca 30, classe 2;
- Mapp. n. 345, seminativo arborato, are 41 ca 53, classe 2;
- Mapp. n. 383, seminativo arborato, are 28, classe 2;

* * *

COMUNE DI ABANO TERME (PD)

Catasto Fabbricati

FOGLIO 14

- Mapp. n. 253, sub.4, piano T-1, Cat. A/7, classe 1, vani 15,5, Rendita Euro 1.227,18;
- Mapp. n. 253, sub.6, piano T-1-2, Cat. A/7, classe 1, vani 16, Rendita Euro 1.266,77;
- Mapp. n. 253, sub.8, piano T, Cat. C/7, mq. 24, Rendita Euro 14,63;
- Mapp. n. 253, sub.5, piano T, Cat. C/6, mq. 20, classe 1, Rendita Euro 17,35;
- Mapp. n. 253, sub.7, piano T, Cat. C/6, mq. 20, Rendita Euro 185,92;
- Mapp. n. 253, ente urbano, mq 253.

Il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto" ..omissis..



**3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento, **ad eccezione** dell'ultima unità immobiliare pignorata, in quanto il "mapp. 253, ente urbano" non è al Catasto Fabbricati, bensì al Catasto Terreni (col medesimo Foglio 14), e la sua consistenza non è di mq 253, bensì di are 50.29, pari a mq 5.029.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o



enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

* * * * *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Abano Terme (PD), via Santa Maria d'Abano n. 5, frazione di Giarre.

Trattasi della **piena proprietà** di un pregiato complesso immobiliare costituito da due gradevoli fabbricati rurali, di cui il principale denominato "Masseria Trevisan", con annessi di servizio, piscina scoperta, campo da tennis, incorniciati da un giardino ed un gradevole parco avente una superficie catastale complessiva di mq

25.818.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati e dei terreni adiacenti, richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 64 stampe;



-si sono effettuate indagini di mercato in loco;
ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

ASTE
GIUDIZIARIE® ***** ** * *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA

[REDACTED]

6.3. UBICAZIONE

Comune di Abano Terme (PD), via Santa Maria d'Abano n. 5, frazione di Giarre
[clicca qui](#).

6.4. QUALITÀ

Pregiato complesso immobiliare costituito da due fabbricati rurali, di cui il principale denominato "Masseria Trevisan", con annessi di servizio, piscina scoperta, campo da tennis, incorniciati da un giardino ed un gradevole parco avente una superficie catastale complessiva di mq 25.818.

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

1) Fabbricati:

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Abano Terme (PD), Fg. 14:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
253	3	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.			B.C.N.C.	CORTILE	COMUNE
253	4	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.-1	A/7	1	15,5 vani	403 m ²	€ 1.227,18
253	5	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.	C/6	1	20 m ²	23 m ²	€ 17,35

253	6	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.-1-2	A/7	1	16 vani	375 m ²	€ 1.266,77
253	7	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.	C/6	1	41 m ²	48 m ²	€ 35,27
253	8	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.	C/7	U	24 m ²	29 m ²	€ 14,63
253	9	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.	D/6	-	-	-	€ 185,92

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 7 e planimetrie catastali: all. da n. 8 a n. 13);
costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Abano Terme (PD), Fg. 14, mapp. 253 di are 53.20, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 14 e visura storica per immobile all. n. 15).

2) Appezziamenti di Terreno:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Terreni: Comune di Abano Terme (PD), Fg. 14:

Particella	Superficie	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
12	6.588	SEMIN ARBOR	2	Euro: 57,53	Euro: 37,43
96	1.010	SEMIN ARBOR	2	Euro: 8,82	Euro: 5,74
97	1.480	VIGNETO	1	Euro: 17,87	Euro: 9,94
99	500	PRATO	1	Euro: 2,44	Euro: 1,16
227	628	SEMIN ARBOR	2	Euro: 5,48	Euro: 3,57
229	30	SEMIN ARBOR	2	Euro: 0,26	Euro: 0,17
343	2.233	SEMIN ARBOR	2	Euro: 19,50	Euro: 12,69
345	4.153	SEMIN ARBOR	2	Euro: 36,26	Euro: 23,59
347	1.367	PRATO	1	Euro: 6,67	Euro: 3,38
383	2.800	SEMIN ARBOR	2	Euro: 24,45	Euro: 15,91

395	5.029	SEMIN ARBOR	2	Euro: 43,91	Euro: 28,57
SOMMANO		mq 25.818			

(cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 14 e visure storiche per immobile all. da n. 16 a n. 26).

6.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 71 – 349 – 350 – 348 – 346 – 344 – 342 – 396 – 384 – 412 – 411 – 130 – 246 stesso Comune e Foglio.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un pregevole complesso immobiliare composto da due gradevoli fabbricati rurali (A e B), di cui il principale denominato "Masseria Trevisan", con annessi di servizio, piscina scoperta, campo da tennis, incorniciati da un giardino ed un gradevole parco avente una superficie catastale complessiva di mq 25.818. Il lotto è ubicato in Comune di Abano Terme, frazione di Giarre, al civico n. 5 di via Santa Maria d'Abano, asse extraurbano di distribuzione locale che collega a sud via Roveri, dalla quale si raggiunge facilmente sia il centro della frazione che quello del capoluogo aponense. A nord, lo stesso percorso congiunto a via Ponte della fabbrica, la ss. 16 adriatica (localmente strada Battaglia).

In prima analisi nello spazio di sedime è chiaramente leggibile la prevalenza dell'elemento ambientale-paesaggistico costituito dalla fusione tra prato, parco con vegetazione ad alto fusto e l'ordinato giardino.

In tale contesto si inseriscono poi centralmente verso nord gli spazi architettonici, con i due fabbricati principali disposti ad "L", quello più ad ovest corrisponde al

“Fabbricato A” e quello più ad est, orientato di 90° rispetto al precedente, corrisponde al “Fabbricato B”. Entrambe le costruzioni conservano intatti i connotati dell'impianto originario risalente probabilmente al XIX° secolo. Più a sud, in asse con le due costruzioni è presente la piscina scoperta servita dal fabbricato accessorio di ponente.

Il Fabbricato A dalla conformazione geometrica regolare, secondo quanto riportato nella “Scheda B Beni Ambientali” del Comune di Abano Terme, è stato edificato verso la seconda metà del XIX° secolo. Il più recente restauro che ha interessato in modo consistente gli elementi strutturali risale probabilmente agli anni '70 dello scorso secolo, seguito da ulteriori interventi che hanno variato lievemente la distribuzione interna degli ambienti. L'attuale risultato architettonico è costituito da un volume a pianta rettangolare (ad eccezione dei locali cantina e centrale termica, i quali costituiscono corpi di fabbrica in adiacenza sul lato nord), che si innalza su due livelli fuori terra. Il prospetto principale est è caratterizzato dall'ingresso posto centralmente, accompagnato da aperture regolari di semplice fattura come in uso nelle costruzioni rurali, mentre ad ovest la geometria semplice trova una licenza nel portico proteso che scandisce orizzontalmente i due livelli (foto da n. 1 a n. 4).

L'edificio presenta caratteristiche tecnico-costruttive costituite da struttura verticale prevalentemente in muratura di mattoni, struttura orizzontale probabilmente mista in legno e latero-cemento, copertura in legno a falde inclinate, manto in coppi, lattoneria in rame, facciate esterne intonacate.

Il Fabbricato A ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

p. terra (altezza m. 2.95 circa): ampio ingresso-soggiorno-cucina (foto nn. 5-6-7), rampa di scale per accesso al livello superiore, anti con wc, studio (foto n. 8), da cui si accede ad una piccola stanza cieca nascosta da una libreria (foto n. 9), nonché

all'autorimessa di complessivi mq 23,00 circa congiunta al locale cantina. L'adiacente centrale termica è accessibile solamente dall'esterno. È altresì presente un ulteriore vano scala fruibile dal portico esterno, per l'accesso al livello superiore. Il tutto si articola (ad eccezione dell'autorimessa), per una superficie lorda complessiva di mq 201,50, più il retrostante portico di mq 51,00 circa;

p. primo (altezza variabile):

- la porzione nord, accessibile dal vano scala con accesso dall'esterno, è costituita da pianerottolo d'arrivo-disimpegno, tre camere ed un bagno (foto da n. 11 a n. 14);

- la porzione sud, accessibile dal vano scala presente all'interno del soggiorno a p. terra, è costituita da corridoio, tre camere e due bagni, di cui uno ad uso esclusivo della camera terminale di meridione (foto da n. 15 a n. 18);

il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 206,00 circa, più quattro piccoli poggiali posti tutti sul fronte est, di complessivi mq 1,70 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: legno (zona giorno p. terra, studio, corridoio e camere della porzione sud); ceramica (bagni ed una camera della porzione nord); moquette (due camere della porzione nord); gres (cantina);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagni);

serramenti interni: in legno verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera, scuri anch'essi in legno e griglie metalliche esterne anti intrusione al p. terra ed in parte anche al p. primo sul fronte ovest;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta

componentistica;

impianto di riscaldamento: con caldaia funzionante a gas metano posizionata nella centrale termica, diffusione del calore mediante ventil convettori e termosifoni a parete;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina e rubinetteria di tipo tradizionale per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

***** **

Il Fabbricato B denominato "Masseria Trevisan", dalla conformazione geometrica regolare, secondo quanto riportato nella "Scheda B Beni Ambientali" del Comune di Abano Terme, l'impianto originario risale alla prima metà del XIX° secolo. Il più recente restauro che ha interessato in modo consistente gli elementi strutturali risale probabilmente agli anni '70 dello scorso secolo, seguito da ulteriori interventi che hanno variato lievemente la distribuzione interna degli ambienti. L'attuale risultato architettonico è costituito da un volume a pianta rettangolare (ad eccezione della centrale termica che costituisce un piccolo corpo di fabbrica in adiacenza sul lato ovest), che si eleva per due livelli fuori terra più uno sottotetto. La costruzione ortogonale al precedente fabbricato, si innalza in prossimità del limite settentrionale del compendio, preceduta dal giardino condiviso. Il prospetto principale di meridione è contraddistinto dall'imponente portico a tutt'altezza suddiviso in cinque ampie campate con arco a tutto sesto sostenute da importanti pilastri a sezione rettangolare (foto nn. 19-20-21).

L'edificio presenta caratteristiche tecnico-costruttive analoghe a quello precedente, costituite da struttura verticale prevalentemente in muratura di mattoni, struttura orizzontale probabilmente mista in legno e latero-cemento, copertura in legno a



falde inclinate, manto in coppi, lattoneria in rame, facciate esterne intonacate.

Il Fabbricato B ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

p. terra (altezza m. 2,60 circa): antistante portico di complessivi mq 115,00 circa, androne centrale (foto n. 22) che conduce all'adiacente taverna (foto nn. 23-24), a dei locali accessori sistemati a gradevole cucina e soggiorno (foto nn. 25-26), nonché ad un corridoio di distribuzione (foto n. 27), che immette in tre locali ripostiglio, un locale accessorio ed un bagno, con la precisazione che in un locale ripostiglio è stato ricavato un bagno, mentre gli altri menzionati, compreso il locale accessorio, sono sistemati a camera (foto da n. 28 a n. 31); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 240,00 circa, più un locale censito come autorimessa, accessibile sempre dal corridoio (oltre che dall'esterno), nel quale sono stati ricavati un ulteriore locale accessorio e ripostiglio (foto nn. 32-33-34), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 23,00 circa;

p.primo accessibile da una rampa di scale posta tra l'androne e la taverna del p. terra, con ingresso dal portico esterno (altezza variabile): pianerottolo di arrivo dove è stata ricavata una stanza, ampio soggiorno (foto nn. 35-36), cucina (foto n. 37), corridoio, bagno (foto n. 38), camera (foto n. 39), disimpegno, camera (foto n. 40), bagno (foto n. 41), altre due camere (foto nn. 42-43), accessibili da un ulteriore disimpegno, dal quale si accede anche ad un ulteriore bagno (foto n. 44), e all'androne di arrivo dal p. terra, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 265,00 circa, più una terrazza accessibile dalla cucina, che costituisce la copertura della centrale termica eretta in adiacenza; il tutto per complessivi mq 12,00 circa;

p.sottotetto accessibile dal sottostante androne (altezza variabile): è costituito da tre locali adibiti a camera, più un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 82,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: cotto (taverna, androne al p. terra), legno (locali del p. terra, soggiorno, disimpegno, corridoio, camere, un bagno del p. primo, il p. sottotetto); ceramica (quasi tutti i bagni cucina);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagni);

serramenti interni: in legno, alcuni verniciati al naturale, altri di bianco;

serramenti esterni: in legno con vetro camera, scuri anch'essi in legno e griglie metalliche esterne anti intrusione al p. terra;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: con caldaia funzionante a gas metano posizionata nella centrale termica, diffusione del calore mediante termosifoni a parete;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina principalmente bianchi e rubinetteria, alcuna di tipo tradizionale, altra con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

* * * * *

Il fabbricato accessorio alla piscina è ubicato a sud delle suddette costruzioni, fronteggia la piscina scoperta posta in linea verso est. La costruzione, di modeste dimensioni, immersa nel verde pertinente al lotto, è costituita un corpo di fabbrica che si sviluppa su un unico livello fuori terra contenente un locale wc con doccia e spogliatoio di complessivi mq 9,660 circa, con un antistante ampio portico di complessivi mq 0,40 circa. Il tutto richiama la tipologia costruttiva ed i materiali delle due costruzioni principali (foto da n. 49 a n. 52).



La piscina posta a sud-est del lotto, ha un impianto planimetrico rettangolare orientato lungo l'asse longitudinale. Secondo la documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Abano Terme, il fondale parte da una profondità di ml. 105 ed arriva fino a ml. 215. La vasca è costituita da un rettangolo di ml. 7,00 x 15,00, pari ad una superficie di mq 105,00. La superficie pavimentata che circonda la vasca è di ml 10,85 x 19,30 (compresa la piscina), pari a mq 209,40 circa. La pavimentazione è costituita da formelle di cls finite in ghiaio lavato (foto da n. 53 a n. 56).

L'area scoperta pertinente si estende in via principale a sud e ad est delle costruzioni. La superficie pianeggiante è per la più parte occupata dal giardino piantumato con manto erboso, oltre che dai percorsi carrabile e pedonale (privo di pavimentazione) e si articola su una superficie lorda complessiva di mq 4.500,00 circa. A seguire, in continuità la restante parte dello scoperto, vede l'alternanza tra il manto erboso, le aiuole, gli arbusti ed alberi ad alto fusto. La vegetazione presente, oltre l'importante valenza estetica, riveste anche un ruolo di pregio botanico (foto esemplificative da n. 57 a n. 62). Nella parte sud-ovest è presente anche un campo da tennis, attualmente in stato di abbandono (foto nn. 63-64). Il tutto si articola su una superficie lorda complessiva di mq 25.818,00 (oltre due ettari e mezzo).

I luoghi si sono presentati in uno stato di manutenzione buono, ad eccezione di parte dello scoperto che sembra un po' trascurato.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto è occupato [REDACTED] che, per quanto riferito dovrebbe essere la legale rappresentante della società [REDACTED]

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare appartenente al presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che con L.E. Reg. n. 7/76 del 20.02.1976, veniva autorizzato di procedere al restauro conservativo del fabbricato (cfr. all. n. 27), alla quale seguiva il relativo permesso di abitabilità n. 7/76 del 24.07.1979 (cfr. all. n. 28);
- che successivamente per le opere realizzate in difformità (portico del fabbricato "A", ampliamento della cantina e centrale termica del fabbricato "A", piscina, fabbricato accessorio alla piscina e campo da tennis), veniva rilasciato il P.d.C. a sanatoria n. M.57 del 31.12.2007 (cfr. all. n. 29);
- che tra l'altro, per le difformità presenti nel fabbricato "B", veniva presentata S.C.I.A. a sanatoria prot. n. 38115 del 29.11.2013 (cfr. all. n. 30) e successiva integrazione prot. n. 21414 del 22.06.2020 (cfr. lettera di accompagnamento dell'integrazione: all. n. 31);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:
 - 1) Fabbricato "B": è stato ricavato un bagno all'interno di un locale al p. terra, autorizzato come ripostiglio;
 - 2) Fabbricato "B": è stato ricavato un bagno all'interno di un locale al p. sottotetto;
 - 3) Fabbricato "B": dalla grafia non sembra esserci la terrazza a sovrastare la



centrale termica, bensì una normale copertura;

- 4) Fabbricati "A" e "B": sono presenti alcune difformità di tipo distributivo.

8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

In merito ai:

- punti nn. 1 e 2, la realizzazione del bagno al p. terra è probabilmente sanabile, mentre difficilmente potrà esserlo quello ricavato all'interno del sottotetto, in quanto non soddisfa l'altezza minima di legge. In tale sede, considerata la facile rimozione si ritiene auspicabile contemplare dal punto di vista estimativo il ripristino dello stato autorizzato mediante la rimozione dei sanitari;
- punto n. 3, tale abuso ha aumentato la superficie calpestabile del lotto. A parere dello scrivente dovrebbe essere regolarizzabile presentando la richiesta di un P.d.C. in sanatoria e versando la relativa oblazione che dovrebbe essere calcolata dall'ufficio tecnico al momento dell'istruttoria della pratica;
- punto n. 4, la difformità dovrebbe essere facilmente regolarizzabile presentando una pratica di sanatoria (probabilmente una C.I.L.A.) ed il versamento della relativa oblazione (attualmente € 1.000,00), oppure si può presentare in concomitanza con la sanatoria del punto n. 3.

Per le suddette incombenze, si quantifica forfettariamente una spesa da sostenere di € 15.000,00 circa oltre accessori di legge.

È parere del C.T.U. che il lotto possa essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche le planimetrie

catastali con l'effettivo stato dei luoghi. In merito, si evidenzia che catastalmente il fabbricato "B" è ancora dotato di autorimessa, che invece sembra abbia subito un cambio di destinazione d'uso. Tale unità immobiliare dovrà essere soppressa ed "unita" alla restante porzione di fabbricato "B". Per tali incombenze si quantificano forfettariamente altri € 5.000,00 oltre accessori di legge.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Abano Terme è dotato di **P.R.G. "Piano Regolatore Generale"** approvato con DGRV n. 4004/1999 e successive varianti.

Secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in (cfr. C.D.U.: all. n. 32):

- Sistema di appartenenza: SA "Sistema ambientale" (artt.: 4, 11, 20 e 21 delle N.T.A.);
- **parte area agricola Z.T.O. "E2", "Area di interesse storico-ambientale"**:
Edificio di interesse storico ambientale * 53: Masseria Trevisan (cfr. Scheda n. 53: all. n. 33);

- Modalità d'intervento: "diretto";

- Destinazione d'uso: residenza; magazzini; laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati; pensioni, ristoranti bar, agriturismo, ecc. - uffici, studi professionali, agenzie, ecc. - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali - tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).

Per i nuovi laboratori artigianali, il volume lordo non deve superare i 1.000 mc e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq. Sono escluse: attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali; depositi all'aperto non connessi all'attività agricola; nuove discoteche, sale da ballo, ecc;

tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona; le attività insalubri di prima classe (artt.: 11, 13, 14, 42 e 43 delle N.T.A.);

- **parte area agricola Z.T.O. "E2", Aa "Area agricola produttiva";**
- Modalità d'intervento: "diretto";
- Destinazione d'uso: E "attività agricole" (artt.: 11, 12, 14, 21 e 22 delle N.T.A. e L.R. 23.12.2010 n° 30).

Inoltre, parte del lotto ricade in fascia di rispetto stradale.

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

11. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto (allora con diversa consistenza ed identificazione catastale), erano in proprietà esclusiva [REDACTED]

[REDACTED], essendo pervenuti:

- **quanto alla piena proprietà del fabbricato "A" e la proprietà indivisa per la quota di ½ degli appezzamenti di terreno costituenti porzione dell'attuale mapp. 253, nonché dei mapp.li 12, 37, 38, 96, 97,98,99, 100, 101, 102 dal sig.**

[REDACTED]

con Atto di compravendita n. 202364 di rep. del 11.12.1990 a rogito notaio Carlo Busi di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 11.01.1991 ai nn. 1417/1132 (cfr. all. n. 34);

- **quanto alla piena proprietà del fabbricato "B" e la proprietà indivisa per la quota di ½ degli appezzamenti di terreno costituenti porzione dell'attuale mapp. 253, nonché dei mapp.li 12, 37, 38, 96, 97,98,99, 100, 101, 102 dal [REDACTED]**

██████████
██████████, con Atto di compravendita n. 208117 di rep. del 16.12.1991 sempre a rogito notaio Carlo Busi di Padova (cfr. all. n. 35), ivi trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 14.01.1992 ai nn. 1887/1608.

A seguito di Verbale di Assemblea di Società a Responsabilità Limitata, autenticato con rep. 16418 del 27.09.2016 a rogito notaio Roberta Cardarelli di Camposampiero (cfr. all. n. 36), trascritto presso la Conservatoria RR. di Padova II. il 30.09.2016 ai nn. 33320/21524, la ██████████ mutava tra l'altro, la propria denominazione sociale nell'attuale ██████████.

12. SERVITÙ

L'accesso al lotto dalla pubblica via è garantito dall'esercizio di una servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto di compravendita n. 84411 di rep. del 05.06.2019 a rogito notaio Loris Camporese di Abano Terme (cfr. all. n. 37), trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 06.06.2019 ai nn. 22757/14421, gravante su porzione del mapp. 396 sull'angolo nord est, a favore del limitrofo mapp. 395 del Foglio 14 del Catasto Terreni del Comune di Abano Terme. Il tutto come meglio evidenziato con retinatura di colore rosso nella planimetria allegata al suddetto atto sotto la lettera "A" (cfr. all. n. 38).

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 15.07.2024: all. n. 39).

13.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**nn. 28096 R.G. e 19976 R.P. del 25.07.2023**

a favore:

[REDACTED];

a carico:

[REDACTED].;

titolo:

atto di pignoramento immobiliare notificato il 10.07.2023 rep. n. 3516

Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 14:

mapp. 12, di are 65.88;

mapp. 97, di are 14.80;

mapp. 227, di are 06.28;

mapp. 343, di are 22.33;

mapp. 347, di are 13.67;

mapp. 395, di are 50.29;

mapp. 96, di are 10.10;

mapp. 99, di are 05.00;

mapp. 229, di are 00.30;

mapp. 345, di are 41.53;

mapp. 383, di are 28.00;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 14:

mapp. 253 sub. n. 4, natura A/7;

mapp. 253 sub. n. 6, natura A/7;

mapp. 253 sub. n. 8, natura C/7;

mapp. 253 sub. n. 5, natura C/6;

mapp. 253 sub. n. 7, natura C/7;

diritto: mapp. 253 sub. n. 9, natura C/6;
mapp. 253 Ente Urbano;
piena proprietà.

13.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 37522 R.G. e 6018 R.P. del 23.12.2014

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED];

a carico:

[REDACTED]

titolo:

concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 19.12.2014
n. 14233/8647 di rep. a rogito notaio Roberta Cardarelli di
Camposampiero (PD) per la somma di € 390.000,00 e la durata di
anni 18;

somma iscritta: complessivamente

€ 780.000,00

beni colpiti:

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 14:

mapp. 253 sub. n. 4, natura A/7;

mapp. 253 sub. n. 5, natura C/6;

mapp. 253 sub. n. 6, natura A/7;

mapp. 253 sub. n. 7, natura C/7;

mapp. 253 sub. n. 8, natura C/7;

mapp. 253 sub. n. 9, natura C/6;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 14:

mapp. 253, di are 53.20;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 14:

mapp. 384 sub. n. 4, natura C/2;



Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 14:

mapp. 384, di are 28.45;

mapp. 227, di are 06.28;

mapp. 229, di are 00.30;

mapp. 12, di are 65.88;

mapp. 96, di are 10.10;

mapp. 97, di are 14.80;

mapp. 99, di are 05.00;

mapp. 343, di are 22.33;

mapp. 345, di are 41.53;

mapp. 347, di are 13.67;

mapp. 383, di are 28.00;

mapp. 385, di are 55.52;

mapp. 386, di are 87.21;

diritto: piena proprietà.

nn. 37522 R.G. e 6019 R.P. del 23.12.2014

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

titolo:

concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 19.12.2014
n. 14234/8648 di rep. a rogito notaio Roberta Cardarelli di
Camposampiero (PD);

somma iscritta: complessivamente

€ 700.000,00

beni colpiti: Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 14:

mapp. 253 sub. n. 4, natura A/7;

mapp. 253 sub. n. 5, natura C/6;

mapp. 253 sub. n. 6, natura A/7;

mapp. 253 sub. n. 7, natura C/7;

mapp. 253 sub. n. 8, natura C/7;

mapp. 253 sub. n. 9, natura C/6;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 14:

mapp. 253, di are 53.20;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 14:

mapp. 384 sub. n. 4, natura C/2;

Comune di Abano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 14:

mapp. 384, di are 28.45;

mapp. 227, di are 06.28;

mapp. 229, di are 00.30;

mapp. 12, di are 65.88;

mapp. 96, di are 10.10;

mapp. 97, di are 14.80;

mapp. 99, di are 05.00;

mapp. 343, di are 22.33;

mapp. 345, di are 41.53;

mapp. 347, di are 13.67;

mapp. 383, di are 28.00;

mapp. 385, di are 55.52;

mapp. 386, di are 87.21;

piena proprietà.

diritto:

14. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELLE ABITAZIONI

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che le abitazioni appartenenti al presente lotto non abbiano una particolare valenza dal punto di vista energetico.

15. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture, degli impianti in dotazione ad essi, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui (in condizioni ordinarie) un bene verrà ceduto. La particolarità dell'intero complesso tuttavia, fa sì che non possa rientrare negli standards inseriti nelle tabelle delle valutazioni (tipo OMI o similari), in quanto la dicitura "signorile nuovo" o "signorile usato" è riferibile ad immobili di pregio superiore al normale (tipo villetta o gradevole appartamento), che si discostano comunque con la tipicità ed originalità di compendi immobiliari come quelli oggetto di stima ai quali non possono essere paragonati.

Dovendo in ogni caso procedere con dei criteri valutativi, considerata la particolare natura del presente lotto, si ritiene in ogni caso appropriato adottare due differenti

metodi di stima, uno applicato ai fabbricati e l'altro all'ampia area scoperta che, proprio per la sua rilevante entità e pregio, non può essere considerata come "semplice area pertinenziale". La somma dei singoli valori ottenuti determinerà il valore del lotto:

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare:

- ai **fabbricati** (comprensivi del terreno sottostante e circostante) una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- ai **terreni** una valutazione a misura secondo la formula €/mq.

All'intero stimato verranno poi detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (così come previsto dal quesito).

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia (come innanzi già anticipato), tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto le transazioni relative sono sporadiche e pertanto di difficile acquisizione.

Per il caso di specie si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati al caso di specie.

In merito ai fabbricati:

- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), esprime i seguenti valori unitari riferiti a ville e villini in un normale stato conservativo (cfr.

all. n. 40):

Minimo: € 1.250,00/mq;

Massimo: € 1.500,00/mq

- il Borsino immobiliare esprime sempre per ville&villini (a parere dello scrivente architetto la tipologia edilizia più simile al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 41):

Minimo: € 1.091,00/mq;

Medio: € 1.217,00/mq;

Massimo: € 1.342,00/mq.

Tali importi unitari si riferiscono tuttavia ad immobili "ordinari" che appartengono ad un segmento del mercato immobiliare, mentre quelli in oggetto hanno:

- caratteristica di unicità;
- dimensioni fuori dal comune comportanti un ingente impegno sotto il profilo manutentivo anche ordinario che l'eventuale aggiudicatario dovrà essere in grado di garantire nel tempo;
- finiture di pregio, ma datate;
- apparato impiantistico alquanto superato e conseguentemente obsoleto sotto il profilo energetico, con i derivanti importanti costi per il riscaldamento ed il raffrescamento ordinari.

Per quanto innanzi descritto, si ritiene di abbattere i suddetti importi unitari del 25%, ottenendo i seguenti:

Valori OMI abbattuti:

Minimo: € 937,50/mq;

Massimo: € 1.125,00/mq

Il Borsino Immobiliare abbattuti:

Minimo: € 818,25/mq;

Medio: € 912,75/mq;

Massimo: € 1.006,50/mq.

In merito ai terreni, si ritiene di prendere come base di partenza il Valore agricolo medio (VAM) che è determinato dalla commissione espropri della Provincia di

Padova, di cui i valori più recenti si riferiscono all'anno 2022 (cfr. all. n. 42). Il Comune di Abano Terme appartiene alla Regione Agraria n. 4.

Secondo il tabellare, il fondo utilizzato come seminativo vale € 60.000,00/ha, pari ad € 6,00/mq. Tenendo conto che il VAM viene redatto al fine di determinare il giusto valore di indennizzo dei beni in caso di esproprio per pubblica utilità, mentre i terreni in oggetto costituiscono di fatto un piccolo parco privato (che quindi non genera reddito a se stante), si ritiene di aumentare il suddetto importo unitario del 35% circa arrotondandolo ad € 8,00/mq.

***** **

STIMA DEI FABBRICATI

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

vengono utilizzate le superfici catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate, in quanto il metodo applicato per la loro determinazione è analogo a quello utilizzato anche dallo scrivente architetto, che comprendono in particolare:

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

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Cat. Tot.	Coeff.	Sup. Omog.
253	4	Edificio A: Portico p. terra hm. 294 circa	51,00	0,35	17,85
		Edificio A: Abitazione p. terra h. 294 circa	201,50	1,00	201,50
		Edificio A: Abitazione p. primo h. variabile	206,00	1,00	206,00
		Edificio A: Poggioli p. primo	1,70	0,25	0,43

5	Edificio A: Autorimessa p. terra h. 294 circa	23,00	0,50	11,50
	Edificio B: Portico p. terra hm. 525 circa	115,00	0,35	40,25
	Edificio B: Abitazione p. terra h. 260 circa	240,00	0,80	192,00
6	Edificio B: Abitazione p. primo h. variabile	265,00	1,00	265,00
	Edificio B: Terrazza p. primo	12,00	0,00	0,00
	Edificio B: Abitazione p. soffitta	2,00	0,60	1,20
7	Edificio B: Autorimessa p. terra h. 243 circa	48,00	0,50	24,00
	Locale con wc h. 240 circa	9,60	0,80	7,68
8	Portico h. 195 circa	20,40	0,35	7,14
9	Piscina	114,00	0,40	45,60
3	Scoperto comune	4.500,00	0,02	67,50

1.087,65

VALORE DEI FABBRICATI (a corpo): € 1.035.000,00.

(diconsi Euro unmilionetrentacinquemilavirgolazero).

STIMA DEI TERRENI

Compreso anche il campo da tennis, tenuto conto delle condizioni di abbandono in cui si trova.

Sup. Cat. complessiva: mq 25.818;

Valore unitario: € 8,00/mq;

VALORE DEI TERRENI: mq 25.818 x € 8,00 = € 206.544,00;

Arrotondabili ad € 205.000,00.

(diconsi Euro duecentocinquemilavirgolazero).

VALORE DELL'INTERO

Determinato dalla somma tra il valore dei fabbricati con quella dei terreni, detratto la

spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa (forfettariamente € 15.000,00) e catastale (forfettariamente € 5.000,00).

STIMA DELL'INTERO: (€ 1.035.000,00 + € 205.000,00) - (€ 15.000,00 + € 5.000,00) = € 1.240.000,00 - € 20.000,00 = € 1.220.000,00.

(diconsi Euro unmilione duecentoventimilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero a cui va detratta la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%):

STIMA DEL LOTTO: € 1.220.000,00 - 15% = € 1.037.000,00.

Arrotondabili ad € **1.035.000,00**.

(diconsi Euro unmilione trentacinquemilavirgolazero).

***** **

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 16 luglio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



16. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 8 Planimetria catastale;
- Allegato n. 9 Planimetria catastale;
- Allegato n. 10 Planimetria catastale;
- Allegato n. 11 Planimetria catastale;
- Allegato n. 12 Planimetria catastale;
- Allegato n. 13 Planimetria catastale;
- Allegato n. 14 Estratto di mappa;
- Allegato n. 15 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 16 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 17 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 18 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 19 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 20 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 21 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 22 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 23 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 24 Visura storica per immobile catasto terreni;

- Allegato n. 25 Visura storica per immobile catasto terreni;
Allegato n. 26 Visura storica per immobile catasto terreni;
Allegato n. 27 L.E. 7/76 del 20.02.1976;
Allegato n. 28 Permesso di abitabilità n. 7/76;
Allegato n. 29 P.d.C. in sanatoria del 31.12.2007;
Allegato n. 30 S.C.I.A. del 29.11.2013;
Allegato n. 31 Comunicazione di integrazione S.C.I.A. del 29.11.2013;
Allegato n. 32 C.D.U.;
Allegato n. 33 Scheda n. 53 Beni Ambientali;
Allegato n. 34 Provenienza: Trascrizione atto del 11.12.1990;
Allegato n. 35 Provenienza, Atto di Compravendita del 16.12.1991;
Allegato n. 36 Provenienza, Atto di Trasformazione società del 2016;
Allegato n. 37 Atto di costituzione servitù di passaggio del 2019;
Allegato n. 38 Allegato "A" con evidenziata la servitù di passaggio;
Allegato n. 39 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
Allegato n. 40 Tabella OMI;
Allegato n. 41 Tabella de Il Borsino Immobiliare;
Allegato n. 42 Tabella VAM.

***** **

