

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 205/2021

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**INDICE****FASCICOLO "A" : RELAZIONE**

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 2
3. Regolarità del censimento catastale	p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprietà e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 4
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 5
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 5
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 6
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 11
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 11
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 11
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 12
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 12
13. A.P.E.	p. 12
14. Conclusioni	p. 13

ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie.

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 19/01/2022 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda la stima di vari immobili siti in Comuni diversi ed in particolare:

- in Comune a Carrara S. Stefano (PD) è pignorato un impianto di distribuzione carburante con annessi bar, magazzino, officina meccanica, una pista di automobiline radiocomandate costruita in una tensostruttura posti in viale dell' Industria con terreni agricoli e commerciali attigui, un lotto edificabile con crediti edilizi provenienti da una demolizione e terreni agricoli attigui in via Roma, dei posti auto scoperti, garage e cantine all' interno di un condominio in via Roma n° 102;
- in Comune di Carrara S. Giorgio (PD) è pignorata un' area in parte ceduta al Comune come verde pubblico ed in parte edificabile, in via Chiesa S. Stefano;
- in Comune di Monselice (PD) è pignorato un complesso di unità collabenti formato da stalla, capannone, fabbricati collabenti e terreni agricoli ed industriali in via Fragose angolo via Emilia;
- in Comune di Battaglia Terme (PD) via Squero, è pignorato un complesso edificio rurale in completa decadenza, formato da abitazione principale, altre piccole unità residenziali, annessi agricoli ed una bottega di falegnameria, tutti sviluppati intorno ad un cortile comune, con terreni agricoli circostanti;
- in Comune di Montegrotto Terme (PD) è pignorata un' unità commerciale e residenziale accostata decadente e ricoperta di vegetazione, sita in via Granze n° 18 .
- gli immobili citati nel Comune di Abano Terme sono stati stralciati con atto di restrizione di beni del 28/10/2021, rep. 205/2021;
- gli immobili siti nel Comune di Albignasego sono stati compravenduti con atto del 05/08/2021 a firma del Notaio Clarizio Giulia, n° rep. 306/206;
- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13 mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell' Avv.
- estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;
- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezziario dei Lavori pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

2. DESCRIZIONE

Ai fini illustrativi e di vendita gli immobili vengono suddivisi in lotti.

Comune di Due Carrare

Lotto 1 - impianto di distribuzione carburante con annessi bar, magazzino, officina meccanica in viale dell' Industria 2b; area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Lotto 2 - pista di automobiline radiocomandate costruita in una tensostruttura di viale dell' Industria con area commerciale, area a attrezzature a parco e per lo sport e terreni agricoli.

Lotto 3 - lotto edificabile in via Roma con terreni da cedere al Comune dietro alla Chiesa di San Giorgio Martire (zona denominata "boschetto").

Lotto 4 - Lottizzazione di via Olivato con terreni da cedere al Comune in zona impianti sportivi (a fianco della Chiesa di San Giorgio Martire); crediti edilizi per mc 2372 da utilizzare nella zona Area Territoriale Omogenea 3;

Lotto 5 - Progetto ex "Trattoria alla Cacciatora" ;

Lotto 6 - posti auto scoperti, garage e cantine all' interno di un condominio in via Roma n° 102;

Terreni non vendibili costituiti da:

- mappale 242 del foglio 18 occupato da viabilità esistente e quindi da cedere al Comune
- mappale 288 del foglio 18 occupato per una parte da un lotto residenziale e per una parte da zona agricola: sarà necessario cedere al lotto edificato la quota parte afferente alla sua proprietà.

Terreni non vendibili costituiti dall' intorno dell' edificio condominiale di via Roma 102, zona

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



parcheeggio e percorso carraio, da cedere al Condominio, accatastati al foglio 24, mappali 326, 330, 322, 328.

Comune di Montegrotto (PD)

Lotto 7 - un' unità commerciale e residenziale accostata, in stato di collabenza e ricoperta di vegetazione, sita in via Granze destra di Mezzavia n° 18, Località Mezzavia .

Comune di Monselice (PD)

Lotto 8 - complesso di unità collabenti formato da stalla, capannon, edifici crollati e terreni in via Fragose angolo via Emilia;

Comune di Battaglia Terme (PD)

Lotto 9 – Complesso edilizio costituente uno "Squero" , cioè un approdo dei natanti che navigavano lungo il canale Battaglia e che vi sostavano per provvedere alle riparazioni. Oggi giace in completa decadenza, è formato da un' abitazione principale, altri piccoli locali formanti una fascia a due livelli, annessi agricoli ed una bottega di falegnameria, tutti sviluppati intorno ad un cortile comune, con terreni agricoli circostanti.

Descrizione

Il Comune di Due Carrare è composto dalle località di Santo Stefano e San Giorgio che un tempo erano territori indipendenti. Siamo nella parte Sud della Provincia di Padova, lungo il tratto di autostrada A 13 che collega la città a Monselice, dividendo questa porzione di territorio dall' adiacente area di sedime dei Colli Euganei.

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in parte in zona centrale ed in parte nella zona artigianale di Cornegliana.

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

L' impianto di distribuzione carburante con edificio a servizi è adiacente alla zona artigianale ed affaccia in via dell' Industria. Si tratta di un impianto che fornisce anche autolavaggio ed aspirazione, mentre l' edificio ospita un officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini ed un appartamento.

I terreni posti sul retro del fabbricato, anch' essi pignorati, costituiscono un area ceduta al Comune attraverso una convenzione per la realizzazione di un eco-centro.

A Est dell' impianto c' è un lotto edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

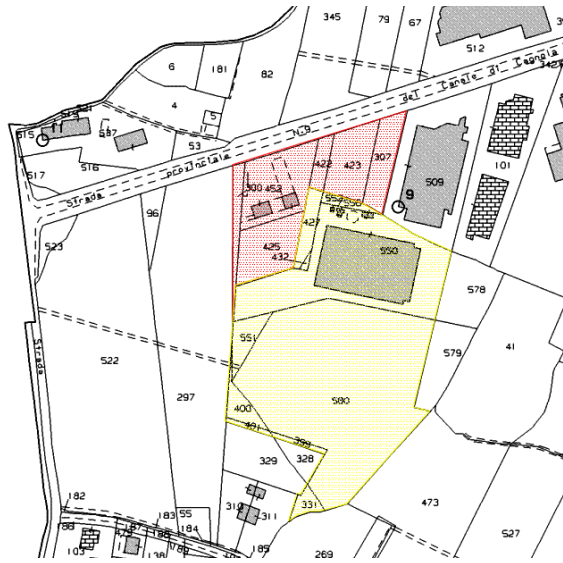
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

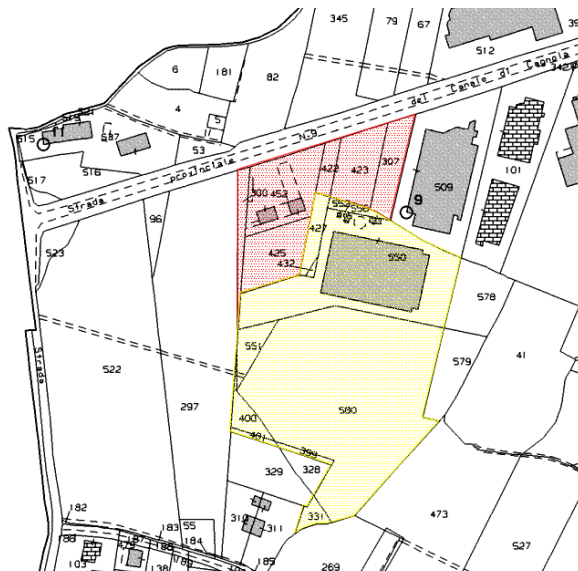




LOTTO 1
LOTTO 2

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell’ Industria .

Nella medesima zona è sita la tenso-struttura che ospita una pista di automobili radiocomandate, circondata a Sud-Ovest da terreni con destinazione commerciale, attrezzature a parco e per lo sport ed agricola.



La struttura ospita oltre alla pista anche alcune gradinate per la visione delle gare, due gruppi servizi igienici, una zona box per la preparazione delle auto, un punto vendita di accessori, punto ristoro ed altri locali a servizio dell’ attività, la quale dopo il covid è rimasta chiusa e mai più riaperta.

LOTTO 1
LOTTO 2

Comune di Due Carrare -Foglio 20

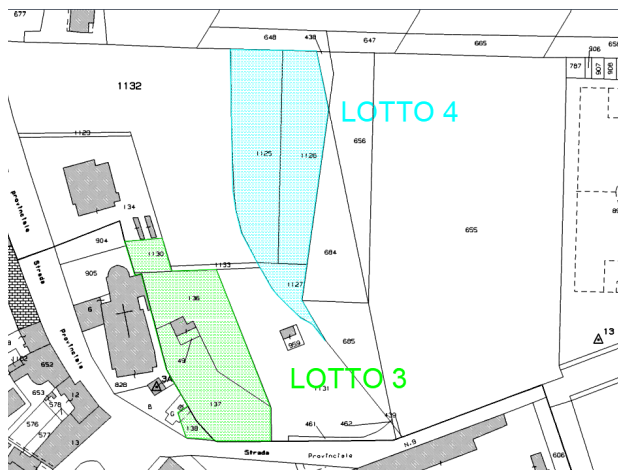
Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

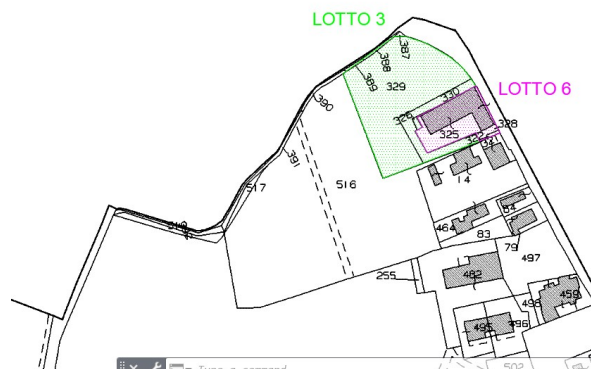


Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell’ intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Sul lotto di via Roma, a Nord del condominio ai civici 100-106, è possibile edificare un volume massimo di 4.368 mc cedendo al Comune l’ area sul retro della Chiesa di San Giorgio Martire



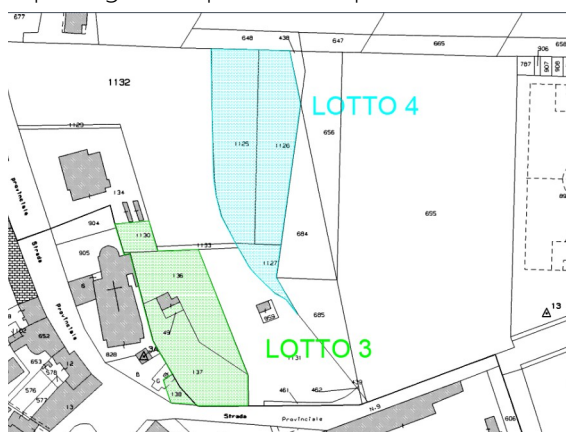
Comune di Due Carrare - Foglio 13



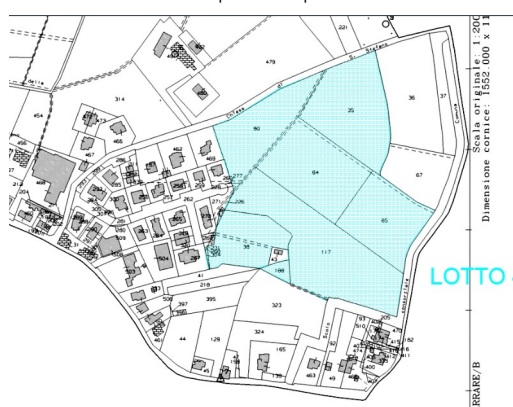
Comune di Due Carrare - Foglio 24

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

I terreni adiacente alla Lottizzazione di via Olivato sono situati nella parte Sud del Comune di Due Carrare e si compone di una parte esistente già urbanizzata ed una parte ora agricola di 31.000 mq dove il Piano degli Interventi ha previsto una zona residenziale di espansione con volume edificabile di 13.000 mc e relativi terreni da cedere al Comune come standards. Questi ultimi sono in parte già occupati dal campo da calcio e verranno destinati ad impianti sportivi comunali.

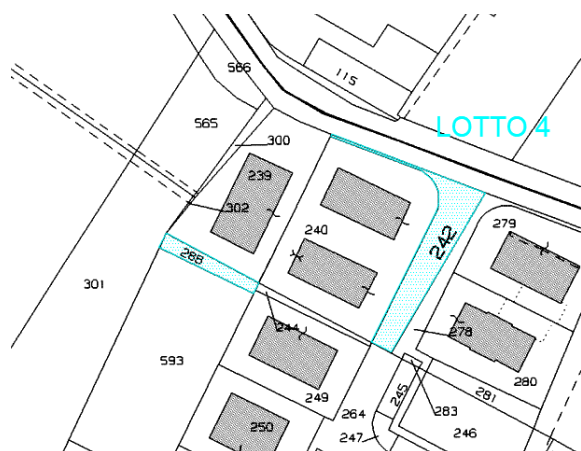


Comune di Due Carrare - Foglio 13



Comune di Due Carrare - Foglio 24





L'operazione tra la cessione del suolo ed il potenziale edificatorio ha portato alla generazione di ulteriori crediti edilizi ancora non associati a relativi terreni per un totale di 2372 mc vincolati al posizionamento in Ambito Territoriale Omogeneo 3.

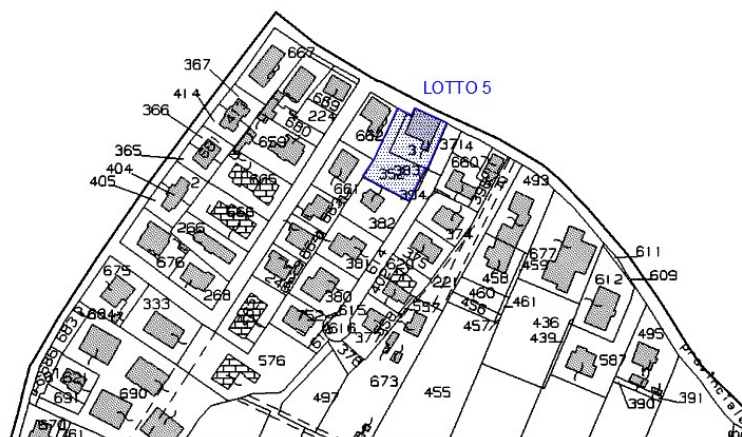
Sulla sopracitata area edificabile è stato presentato un progetto preliminare per la costruzione di case "green", rappresentato nelle tavole urbanistiche, ma il proprietario ha comunicato la rinuncia al progetto.

Comune di Due Carrare - Foglio 18

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria "Alla Cacciatora", Due Carrare (PD) via Roma.

Il lotto dove giaceva l'ex trattoria "Alla Cacciatora", fabbricato ora demolito, è in via Roma all'angolo con via Cristoforo Colombo. Su di esso è stato elaborato un progetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento a destinazione commerciale e residenziale; tale progetto ha

ottenuto il parere favorevole da parte del Comune, ma non ha ancora la concessione edilizia a causa della mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta. Il volume di progetto, comprese anche le parti non computabili, si aggira a 4.492 mc.



Comune di Due Carrare - Foglio 28

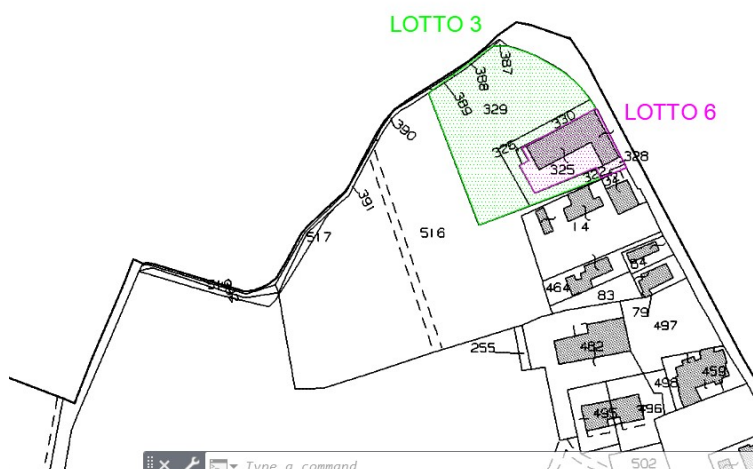
Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

In via Roma 100-106 è stato costruito da un condominio, nel quale sono rimasti invendute alcune unità immobiliari ed alcuni terreni di pertinenza ora sede dell'intorno del fabbricato.

Indirizzo: Via Cicogna Piroio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288





Comune di Due Carrare - Foglio 24

Questi ultimi sono invendibili, mentre i restanti immobili, costituiti da 4 posti auto scoperti, un garage e 2 cantine siti nell' interrato, possono essere venduti con più probabilità ai proprietari stessi del condominio. Attualmente i posti auto scoperti vengono utilizzati liberamente dai condomini, ma possono essere assegnati una volta venduti.

Comune di Montegrotto Terme (PD)

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

L' immobile pignorato è situato in Comune di Montegrotto Terme, nella località di Mezzavia, lungo il canale Battaglia e ha accesso pedonale proprio dall' argine. Costituito da un edificio su due livelli, accostato ad altra proprietà ed inagibile, in origine conteneva un panificio con forno (unità commerciale) ed un' abitazione. Attualmente giace in precarie condizioni statiche, costruttive, igienico sanitarie e ricoperto da una fitta vegetazione che ne impedisce l' accesso.



Comune di Montegrotto Terme – Foglio 9

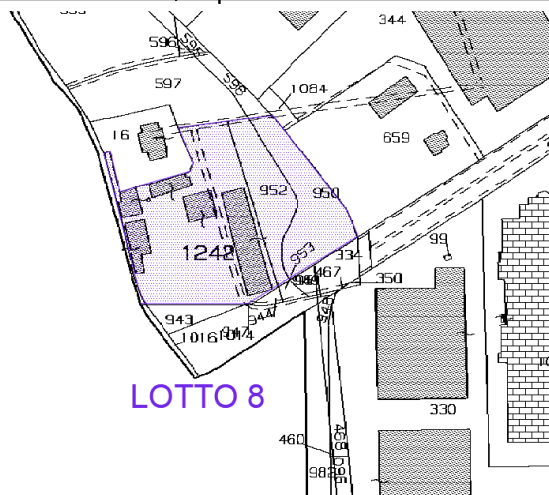
Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



Comune di Monselice (PD)

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.



Il complesso pignorato è formato da un capannone, una stalla costituita da un' ampia tettoia con stalli e tre edifici collabenti nascosti dalla vegetazione. L' area è inserita nella zona industriale di Monselice, tra via Fragose e via Emilia.

Il complesso immobiliare è situato in zona industriale a Monselice, in una delle poche aree rimaste agricole con destinazione urbanistica E3.

Attualmente gli immobili sono in stato di abbandono e l' attività è cessata da tempo, sarebbe, quindi, plausibile convertire la volumetria esistente in attività produttiva in linea con la destinazione urbanistica della zona.

Comune di Monselice – Foglio 31

Comune di Battaglia Terme (PD)

Lotto 9 – "Squero" a Battaglia Terme, via Squero 9.

Il complesso edilizio pignorato, collocato lungo il canale della Battaglia, costituisce uno "Squero", cioè un piccolo approdo nel quale avveniva anche la riparazione dei natanti. Ad oggi rimane ben poco degli edifici originali: solo un fabbricato a tre piani ad uso residenziale ha mantenuto la sua conformazione, mentre degli altri fabbricati adiacenti, contenenti al piano seminterrato depositi ed al primo piano abitazioni, nonché una falegnameria e degli annessi, rimangono solo ruderi.



Comune di Battaglia Terme – Foglio 4

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Intestatario:

proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 20, mapp. **452 sub 7**, z.c. 2, cat. E/3, rendita € 6.782,00, via dell' Industria, piano S1-T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 8**, z.c. 2, cat. D/8, rendita € 358,00, via dell' Industria, piano T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 9**, z.c. 2, cat. C/3, classe 3, consistenza 406 mq, sup. tot 448 mq rendita € 691,95, via dell' Industria, piano S1-T-1;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 10**, z.c. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 101 mq, sup. tot 130 mq rendita € 151,27, via dell' Industria, piano T-1;

Catasto Terreni:

- Foglio 20, **mapp. 452**, qualità Ente Urbano, superficie 3.281;
- Foglio 20, **mapp. 422**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 538 mq, reddito dominicale €5,42 (deduz. A28), reddito agrario € 3,06, (passaggio per accedere a lotti limitrofi)
- Foglio 20, **mapp. 423**, qualità seminativo arboreo, classe 1, superf. 2.078 mq, reddito dominicale € 20,93 (deduz. A28), reddito agrario € 11,81 (lotto edificabile D2),
- Foglio 20, **mapp. 307**, qualità seminativo arboreo, classe 1, superf. 1.570 mq, reddito dominicale € 15,81 (deduz. A28), reddito agrario € 8,921 (lotto edificabile D2),
- Foglio 20, **mapp. 300**, qualità seminativo arboreo, classe 2, superf. 450 mq, reddito dominicale € 3,72 (deduz. A28), reddito agrario € 2,32 (lotto occupato, ma ancora di proprietà del confinante per mancanza di stipula di un accordo);
- Foglio 20, **mapp. 425**, qualità seminativo arboreo, classe 2, superf. 2.369 mq, reddito dominicale € 19,58 (deduz. A28), reddito agrario € 12,23 (già occupato da ecocentro comunale, è da trasferire al Comune di Due Carrare).

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Corneglia, via dell' Industria .

Intestatario:

proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 20, **mapp. 550** sub 2, z.c. 2, cat. D/6, rendita € 12.528,30, via dell' Industria n° 2, piano T-1-2

Catasto Terreni:

- Foglio 20, **mapp. 331**, sup. mq 365, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 3,02 (deduz. A28), reddito agrario € 1,89;

- Foglio 20, **mapp. 399**, sup. mq 192, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 1,59 (deduz. A28), reddito agrario € 0,99;

- Foglio 20, **mapp.400**, sup. mq 622, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 5,14 (deduz. A28), reddito agrario € 3,21;

- Foglio 20, **mapp.401**, sup. mq 158, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 1,31 (deduz. A28), reddito agrario € 0,82;

- Foglio 20, **mapp.427**, sup. mq 365, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 6,34 (deduz. A28), reddito agrario € 3,96;

- Foglio 20, **mapp.432**, sup. mq 66, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 0,55 (deduz. A28), reddito agrario € 0,34;

- Foglio 20, Sez. Santo Stefano ,, **mapp. 550**, qualità Ente Urbano, sup. 10.063 mq

- Foglio 20, **mapp. 551**, sup. mq 844, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 6,97 (deduz. A28), reddito agrario € 4,36;

- Foglio 20, **mapp. 552**, sup. mq 140, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 1,16 (deduz. A28), reddito agrario € 0,72;

- Foglio 20, **mapp. 556**, sup. mq 187, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 1,55 (deduz. A28), reddito agrario € 0,97;

- Foglio 20, **mapp. 580** sup. mq 18.429, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 166,56 (deduz. A28), reddito agrario € 95,18;

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Intestatario:

proprietà 1/1

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Comune di Due Carrare (PD)

Catasto Fabbricati:

- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 49**, z.c. 1, cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 108,46, via Roma, p.t.-1 ;
- Foglio 24, **mapp. 328**, z.c. 2, cat. F/1, consist. 71 mq, via Roma n. snc, piano T. (invendibile);

Catasto Terreni:

- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 49**, qualità Ente Urbano, sup. 116 mq;
- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 136**, qualità vigneto, classe 2, sup. 1.708 mq, reddito dominicale (deduz. A33) € 17,26, reddito agrario € 10,59;
- Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 137**, qualità bosco ceduo, classe 1, sup. 1634 mq, reddito dominicale (deduz. A33) € 3,07, reddito agrario € 0,42;
- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 138**, qualità prato, classe 3, sup. 140 mq, reddito dominicale (deduz. A33) € 0,39, reddito agrario € 0,22;
- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 1130**, qualità seminativo, classe 2, sup. 325 mq, reddito dominicale € 2,67 (deduz. A33), reddito agrario € 1,68;

- Foglio 24, **mapp. 329**, , qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 3358 mq, reddito dominicale € 33,14 (deduz. A33), agrario € 19,08;
- Foglio 24, **mapp. 326**, qualità area rurale, sup. 45 mq, (invendibile);
- Foglio 24, **mapp. 330**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 503 mq, reddito dominicale € 4,96 (deduz. A33), agrario € 2,86 (invendibile);
- Foglio 24, **mapp. 322**, z.c. 2, cat. F/1, cons. 20 mq, via Roma n. 6-8, p.T.; (invendibile)
- Foglio 24, **mapp. 328**, cat. Ente Urbano, sup. 71 mq, (invendibile);

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Intestatario:

proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

Catasto Fabbricati:

- Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 959**, qualità F/2, sup. 88 mq (proprietà $\frac{1}{2}$ $\frac{1}{2}$), via Pontemanco n. 1 snc piano terra (RINUNCIA DEL PIGNORAMENTO);

Comune di Due Carrare (PD)

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Catasto Terreni:

- Foglio 13, **mapp. 1125**, qualità seminativo, classe 2, sup. 2430 mq, reddito dominicale € 19,99 (deduz. A33), reddito agrario € 12,55;
- Foglio 13, **mapp. 1126**, qualità seminativo, classe 2, sup. 2108 mq, reddito dominicale € 17,34 (deduz. A33), reddito agrario € 10,89;
- Foglio 13, **mapp. 1127**, qualità seminativo, classe 2, sup. 426 mq, reddito dominicale € 3,50 (deduz. A33), reddito agrario € 2,20;
- Foglio 13, **mapp. 1131**, qualità seminativo, classe 2, sup. 3.528 mq, reddito dominicale € 29,02 (deduz. A33), reddito agrario € 18,22;

- Foglio 24, **mapp. 35**, qualità seminativo, classe 3, sup. 10538, reddito dominicale € 69,34 (deduz. A33), reddito agrario € 48,98;
- Foglio 24, **mapp. 90**, qualità seminativo (AA) seminativo arboreo (AB), classe 1 (AA) 2 (AB), sup. 1200 (AA) 6400 (AB), reddito dominicale € 11,84 (AA) € 52,64 (AB) (deduz. A33), reddito agrario € 6,82 (AA) € 33,05 (AB);
- Foglio 24, **mapp. 64**, qualità seminativo, classe 1, su. 9655, reddito dominicale € 95,29 (deduz. A33) agrario € 54,85;
- Foglio 24, **mapp. 65**, qualità seminativo, classe 3, sup. 7724, reddito dominicale € 50,82 (deduz. A33), agrario € 35,90;
- Foglio 24, **mapp. 117**, qualità seminativo (AA) seminativo arboreo (AB), classe 1 (AA) 2 (AB), sup. 13000 (AA) 2250 (AB), reddito dominicale € 128,30 (AA) € 18,51 (AB) (deduz. A33), reddito agrario € 73,85 (AA) € 11,62 (AB);
- Foglio 24, **mapp. 38**, qualità seminativo (AA) seminativo arboreo (AB), classe 1 (AA) 2 (AB), sup. 4800 (AA) 558 (AB), reddito dominicale € 47,37 (AA) € 4,59 (AB) (deduz. A33), reddito agrario € 27,27 (AA) € 2,88 (AB);
- Foglio 24, **mapp. 188**, qualità seminativo (AA) seminativo arboreo (AB), classe 1 (AA) 2 (AB), sup. 200 (AA) 360 (AB), reddito dominicale € 1,97 (AA) € 2,96 (AB) (deduz. A33), reddito agrario € 1,14 (AA) € 1,86 (AB);
- Foglio 24, **mapp. 304**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 50 mq, reddito dominicale € 0,49 (deduz. A33), agrario € 0,28;

- Foglio 18, **mapp. 242**, cat. Seminativo arboreo, classe 1, sup. 410 mq, reddito dominicale € 4,13 (deduz. A28), agrario € 2,33, (invendibile);
- Foglio 18, **mapp. 288**, cat. Seminativo arboreo, classe 1, sup. 100 mq, reddito dominicale € 1,01 (deduz. A28), agrario € 0,57, (invendibile);
- Foglio 24, **mapp. 228**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 52 mq, reddito dominicale € 0,51 (deduz. A33), agrario € 0,30; (invendibile);

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Crediti edilizi (mc 2372) senza terreni.

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatore” , Due Carrare (PD) via Roma.

Intestatario:

, proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

Catasto Fabbricati:

- foglio 28, **mapp. 3**, sub. 1, z.c. 2, cat. C/1, classe 1, consist. 267 mq, tot. 357, rendita € 2.606,20, via Roma n° 70, piano T-1 (edificio demolito e trasformato in crediti edilizi);

Catasto Terreni:

- Foglio 28, **mapp. 352**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 675 mq, reddito dominicale € 6,66 (deduz. A33), agrario € 3,83;

- Foglio 28, mapp. 3, qualità Ente Urbano, sup. 588.

Lotto 6 – cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Intestatario:

, proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 24, **mapp. 325 sub 24**, z.c. 2, cat. C/6, classe 2, consist. 20 mq, tot. 21 mq, rendita € 29,95, via Roma, p. S1;

- Foglio 24, **mapp. 325 sub 25**, z.c. 2, cat. C/2, classe 2, consist. 5 mq, tot. 7 mq, rendita € 7,49, via Roma, p. S1;

- Foglio 24, **mapp. 325 sub 26**, z.c. 2, cat. C/2, classe 2, consist. 5 mq, tot. 7 mq, rendita € 7,49, via Roma, p. S1;

- Foglio 24, **mapp. 325 sub 29**, z.c. 2, cat. C/6, classe 1, consist. 13 mq, tot. 12 mq, rendita € 16,11, via Roma, p. t;

- Foglio 24, **mapp. 325 sub 48**, z.c. 2, cat. C/6, classe 1, consist. 12 mq, tot. 12 mq, rendita € 14,87, via Roma, p. t;

- Foglio 24, **mapp. 325 sub 49**, z.c. 2, cat. C/6, classe 1, consist. 12 mq, tot. 12 mq, rendita € 14,87, via Roma, p. t;

- Foglio 24, **mapp. 325 sub 50**, z.c. 2, cat. C/6, classe 1, consist. 12 mq, tot. 12 mq, rendita € 14,87, via Roma, p. t;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Catasto Terreni:

- Foglio 24, mapp. 325, ente urbano, sup. 1041 mq (invendibile);

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.*Intestatario:*

, proprietà 1/1

Comune di Montegrotto Terme (PD)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 9, mapp. 1611 sub 1, cat. C/1, classe 4, consist. 24 mq, rendita € 707,75, via Granze Mezzavia n. 13, piano t.;
- Foglio 9, mapp. 1611 sub 2 graffato sub 4, cat. A4, classe 1, cons. 5 vani, rendita € 253,06, via Granze Mezzavia n° 13, piano t-1;
- Foglio 9, mapp. 1611 sub 3, cat. C/3, classe 2, cons. 50 mq, rendita € 134,28;
- Foglio 9, mapp. 1685, cat. F/2, via Granze di Mezzavia, piano T;

Catasto Terreni:

- Foglio 9, mapp. 1611, Ente Urbano, sup. 176;
- Foglio 9, mapp. 1685, Ente Urbano, sup. 557;

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.*Intestatario:*

, proprietà 1/1

Comune di Monselice (PD)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 31, mapp. 1242, cat. F/2, via Fragose, piano t.;

Catasto Terreni:

- Foglio 31, mapp. 947, qualità seminativo arboreo, classe 3, sup. 1 mq rendita dominicale € 0,01 (detr. A36), agrario € 0,01 (invendibile, occupata da sede stradale);
- Foglio 31, mapp. 950, qualità seminativo arboreo, classe 3, sup. 1960 mq rendita dominicale € 14,27 (detr. A36), agrario € 10,12;
- Foglio 31, mapp. 952, qualità seminativo arboreo, classe 3, sup. 1350 mq rendita dominicale € 9,83 (detr. A36), agrario € 6,97;
- Foglio 31, mapp. 1242, Ente Urbano, sup. 5915;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 9- "Squero" a Battaglia Terme, via Squero 9.

, proprietà 1/1

Comune di Battaglia Terme (PD)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 4, mapp. 156 sub 2, cat. C/3, classe 3, consistenza 67 mq, tot 81 mq, rendita € 169,55, via Squero n° 9, piano t.;
- Foglio 4, mapp. 156 sub 3, cat. A/5, classe U, consistenza 2 vani, tot 38 mq, rendita € 76,44, via Squero n° 6, piano t.;
- Foglio 4, mapp. 156 sub 4, cat. A/5, classe U, consistenza 2 vani, tot 46 mq, rendita € 76,44, via Squero n° 7, piano t.;
- Foglio 4, mapp. 156 sub 5, cat. A/5, classe U, consistenza 2 vani, tot 44 mq, rendita € 76,44, via Squero n° 9, piano t.;
- Foglio 4, mapp. 156 sub 7 graffato sub 6, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, tot 64 mq, rendita € 177,14, via Squero n° 9, piano t.;
- Foglio 4, mapp. 156 sub 9 graffato 1, 8,10, cat. A/4, classe 2, consist. 19 vani, sup. 440 mq, rendita € 961,64, via Squero n° 9, piano S1-1-2;

Catasto Terreni:

- Foglio 4, mapp. 152, qualità prato arboreo, classe 3, sup. 2201 mq, reddito dominicale € 7,96, agrario € 6,82;
- Foglio 4, mapp. 159, qualità prato, classe 2, sup. 300 mq, reddito dominicale €1,47, agrario € 0,85;
- Foglio 4, mapp. 160, qualità prato arboreo, classe 2, sup. 1606 mq, reddito dominicale € 7,88, agrario € 4,98;
- Foglio 4, mapp. 181, qualità frutteto, classe u, sup. 521 mq, reddito dominicale € 7,53, agrario € 4,84.

Dati Catastali Atto di Pignoramento

Dal confronto tra i dati presenti nell' atto di pignoramento n° rep. 2022/2021 del 13/05/2021, trascritto a Padova il 15/06/2021 RG 25689 RP 16875 e quelli effettivamente oggetto della presente perizia vanno precisate le seguenti variazioni:

- gli immobili citati nel Comune di Abano Terme sono stati stralciati con atto di restrizione di beni del 28/10/2021, rep. 205/2021;
- gli immobili siti nel Comune di Albignasego sono stati compravenduti con atto del 05/08/2021 a firma del Notaio Clarizio Giulia, n° rep. 306/206;
- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell' Avv.

- estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;
- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131.

Il succitato pignoramento è stato integrato con gli immobili di Monselice, attraverso un nuovo atto del 13/05/2021 rep. 2022/2021, trascritto Este il 15/06/2021, RG 3301, RP 2385.

Vi sono, inoltre immobili risultanti invendibili perché occupati da opere già realizzate . Essi sono:

- Foglio 20, **mapp. 425**, già occupato da ecocentro comunale, è da trasferire al Comune di Due Carrare.
- Foglio 24, **mapp. 328**, invendibile perché consistente nello spazio esterno del condominio di via Roma;
- Foglio 24, **mapp. 330**, invendibile perché consistente nello spazio esterno del condominio di via Roma;
- Foglio 24, **mapp. 322**, invendibile perché consistente nello spazio esterno del condominio di via Roma;
- Foglio 18, **mapp. 242**, consistente in una porzione stradale di via Manzoni in località Cornegliana ;
- Foglio 18, **mapp. 288**, consistente in fascia di terreno tra due altrui proprietà, probabilmente consistente in una servitù di passaggio per accedere ai terreni agricoli confinanti.

I restanti immobili vengono univocamente identificati.

Dati Catastali Istanza di Vendita

Dal confronto tra i dati presenti nell' istanza di vendita e quelli oggetto della presente relazione tecnica, si sottolineano le seguenti variazioni:

- gli immobili citati nel Comune di Abano Terme sono stati stralciati con atto di restrizione di beni del 28/10/2021, rep. 205/2021;
- gli immobili siti nel Comune di Albignasego sono stati compravenduti con atto del 05/08/2021 a firma del Notaio Clarizio Giulia, n° rep. 306/206;
- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13

mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell' Avv.

- estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131.

Il succitato pignoramento è stato integrato con gli immobili di Monselice, attraverso un nuovo atto del 13/05/2021 rep. 2022/2021, trascritto Este il 15/06/2021, RG 3301, RP 2385.

Vi sono, inoltre immobili risultanti invendibili perché occupati da opere già realizzate . Essi sono:

- Foglio 20, **mapp. 425**, già occupato da ecocentro comunale, è da trasferire al Comune di Due Carrare.
- Foglio 24, **mapp. 328**, invendibile perché consistente nello spazio esterno del condominio di via Roma;
- Foglio 24, **mapp. 330**, invendibile perché consistente nello spazio esterno del condominio di via Roma;
- Foglio 24, **mapp. 322**, invendibile perché consistente nello spazio esterno del condominio di via Roma;
- Foglio 18, **mapp. 242**, consistente in una porzione stradale di via Manzoni in località Cornegliana ;
- Foglio 18, **mapp. 288**, consistente in fascia di terreno tra due altrui proprietà, probabilmente consistente in una servitù di passaggio per accedere ai terreni agricoli confinanti.

Gli immobili vengono comunque univocamente identificati.

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali sono emerse notevoli difformità:

- la più evidente è la chiusura abusiva di un volume al piano interrato adiacente al corpo di fabbrica principale;
- il piano primo, adibito a soffitta/magazzino è in realtà un' unità residenziale composta da soggiorno, due camere, due bagni e ripostiglio;
- nella disposizione interna dei locali vi sono alcune differenze su presenza e disposizione di pareti divisorie.

Tali difformità devono essere principalmente risolte dal punto di vista edilizio-urbanistico e poi catastale. Per le modifiche planimetriche sono necessarie 3 opportune pratiche il cui costo è stimabile in € 500 ciascuna comprensivi di diritti catastali, per un totale di € 1500,00.

Conclusioni:

A causa delle difformità suddette NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

Il costo per allineare i documenti catastali è di complessivi € 1500,00.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità: la disposizione esterna dei locali accessori alla pista è stata lievemente modificata, in particolare la tettoia B è collocata a Est della E. Per un allineamento catastale è necessaria una pratica di modifica planimetrica il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensivi di diritti catastali. Internamente alla tensostruttura ospitante la pista i locali seguono le indicazioni delle planimetrie catastali, quindi si possono definire conformi.

Conclusioni:

A causa delle difformità suddette NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

Il costo per allineare i documenti catastali è di complessivi € 500,00.

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Non sono presenti planimetrie catastali.

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Non sono presenti planimetrie catastali.

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria "Alla Cacciatora" , Due Carrare (PD) via Roma.

Esiste per il lotto la planimetria catastale dell' edificio che ad oggi risulta demolito. E' necessario, quindi, rettificare i dati catastali sulla base della demolizione o procedere con il progetto di ricostruzione per poi aggiornarli con la richiesta di agibilità.

Conclusioni:

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non risultano difformità. Si sottolinea, comunque che i posti auto esterni sono utilizzati liberamente dai condomini.

Conclusioni:

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

Non esistono planimetrie dell' edificio, il quale giace in stato di collabenza e risulta inaccessibile a causa anche della vegetazione .

Conclusioni:

NON E' POSSIBILE STABILIRE LA CONFORMITA' CATASTALE A CAUSA DELL' ASSENZA DELLE PLANIMETRIE.

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Non esistono planimetrie degli edifici, i quale giacciono in stato di collabenza ed alcuni di essi risultano inaccessibili.

Conclusioni:

NON E' POSSIBILE STABILIRE LA CONFORMITA' CATASTALE A CAUSA DELL' ASSENZA DELLE PLANIMETRIE.

Lotto 9 – "Squero" a Battaglia Terme, via Squero 9.

L' unico edificio accessibile è l' abitazione principale, anch' essa peraltro compromessa dal crollo di parte della copertura. I restanti locali non sono visibili né accessibili a causa della vegetazione che li avvolge.

Le planimetrie catastali dell' abitazione riportano pressochè inalterato lo stato dei luoghi. L' unica piccola divergenza corrisponde alla disposizione interna di alcuni locali accessori al piano terra.

E' necessaria, quindi, una rettifica catastale di variazione planimetrica il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensivi di diritti catastali.

Conclusioni:

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titolo di provenienza.

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Gli immobili siti a Carrara Santo Stefano e appartenenti in parte al **Lotto 1** ed in parte al **Lotto 2**, sono pervenuti alla proprietà in forza dell'atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 2 aprile 1993 ai nn. 8062/5710, da

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



quanto alle originarie particelle 299 di are 80.89, 126 di are 0.1 O e 298 di are 66.50;

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Magliulo, da quanto all'originaria particella 11 di 3.19.60;

- in forza dell'atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. stesso Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5387/3916, da quanto all'originaria particella 99 di are 35.50

del catasto terreni, ora corrispondente alle particelle 422 e 423;

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5388/3917, dalla Società quanto alla particella 307.

Gli immobili appartenenti al **Lotto 1 al mapp. 452** sono stati compravenduti grazie ai seguenti atti:

- in forza del sopra citato atto in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Federico Magliulo, quanto all'originaria particella 299, Foglio 6 del catasto terreni del Comune di Santo Stefano;

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 14 luglio 1996 n. 20.838 rep. Notaio Magliulo, quanto all'originaria particella 99, Foglio 6 del Comune di Carrara Santo Stefano;

- in forza dell'atto di compravendita in data 20 giugno 2003 n. 7.184 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova il 3 luglio 2003 ai nn. 29489/18661, da quanto all'originaria particella 98, Foglio 20 del Comune

di Due Carrara;

A favore di non risulta trascritta alcuna provenienza a partire dal 2 gennaio 1974; tuttavia le relative risultanze catastali evidenziano, già dall'1 luglio 1970, l'intestazione, per la piena proprietà, in capo allo stesso.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Corneglia, via dell' Industria.

Gli immobili siti a Carrara Santo Stefano e appartenenti in parte al **Lotto 1** ed in parte al **Lotto 2**, sono pervenuti alla proprietà in forza dell'atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 2 aprile 1993 ai nn. 8062/5710, da

quanto alle originarie particelle 299 di are 80.89, 126 di are 0.10 e 298 di are 66.50

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Magliulo, da , quanto all'originaria particella 11 di 3.19.60;

- in forza dell'atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. stesso Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5387/3916, da

quanto all'originaria particella 99 di are 35.50 del catasto terreni, ora corrispondente alle particelle 422 e 423;

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5388/3917, dalla Società

quanto alla particella 307.

Iscrizione **servitù di passaggio** a favore del

Atto Notaio Marco Silva n. 39.469 rep. 17.924 del 23/03/2021, atto di compravendita nel quale è sancita la servitù a servizio dei fondi 578, 579 e 41 del foglio 20 in Comune di Due Carrare, insistente sui mappali 452, 422, 432, 550 e 580 del foglio 20 del medesimo Comune.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Gli immobili ai **Lotti 3 e 4** sono stati compravenduti in forza dell'atto in data 23 dicembre 1991 n. 81.859 rep. Notaio Luciano Prospero di Conselve, trascritto a Padova il 14 gennaio 1992 ai nn. 1771/1503, quanto all'originaria particella 2 di are 8.59, Foglio 1 O del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (corrispondente all'attuale particella 326, Foglio 24 del catasto terreni), da

in forza dell'atto in data 5 novembre 1990 n. 71.526 rep. Notaio Luciano Prospero di Conselve, trascritto a Padova il 14 novembre 1990 ai nn. 27171/18736, quanto alle residue particelle descritte al n. 7), da

Gli immobili ai mapp. **49 e 959 (rinuncia al pignoramento) del foglio 13 di Carrara San Giorgio appartenenti al Lotto 3**, all' epoca identificati con le particelle 49 di are 1.16 E.U. e 151 di are 0.88, in forza dell' atto di compravendita in data 30/12/2002 n. 6.106 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova il 15/01/2003 ai nn. 2045/1472, rispettivamente per la piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, dalla Società

nella nota di trascrizione di detto atto è indicato quanto segue " sugli immobili in oggetto grava la trascrizione in data 09/09/1983 ai nn. 16915/13189 relativa all' annotazione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo della società di fatto

La società venditrice ha garantito che tale formalità non è pregiudizievole in quanto relativa ad una procedura conclusasi con l' atto di provenienza in data 06/09/1990 n. 70.279 di rep. Notaio Luciano Prospero di Conselve, registrato a Padova il 18/09/1990 al n. 7215 serie 1V atti pubblici, ivi trascritto in data 21/09/1990 ai nn. 22371/15423; alla Società detta area era pervenuta, rispettivamente per la piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di piena proprietà, come sopra precisato, in forza dell'atto in data 6 settembre 1990 n. 70.279 rep. Notaio Lucia- no Prospero di Conselve, trascritto a Padova il 21 settembre 1990 ai nn. 22371/15423, da

Alcuni degli immobili dei **Lotti 3 e 4** sono stati compravenduti in forza dell'atto di compravendita in data 30 dicembre 2002 n. 6.106 rep. Notaio Marco Si lva sopra citato, dalla Societ

alla Società detta area era pervenuta in forza del sopra citato atto in data 6 settembre 1990 n. 70.279 rep. Notaio Luciano Prospero, da

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



-in forza dell'atto in data 5 novembre 1990 n. 71.526 rep. Notaio Prosperi sopra citato, da quanto alle particelle 65, 228 e 245, Foglio 1 O del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano;
-in forza dell'atto in data 23 dicembre 1991 n. 81.859 rep. stesso Notaio Prosperi sopra citato, da quanto all'originaria particella 1/b, Foglio 10 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (ora corrispondente, tra le altre, alle particelle 329 e 330, Foglio 24).

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Gli immobili ai **Lotti 3 e 4** sono stati compravenduti in forza dell'atto in data 23 dicembre 1991 n. 81.859 rep. Notaio Luciano Prosperi di Conselve, trascritto a Padova il 14 gennaio 1992 ai nn. 1771/1503, quanto all'originaria particella 2 di are 8.59, Foglio 1 O del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (corrispondente all'attuale particella 326, Foglio 24 del catasto terreni), da

e in forza dell'atto in data 5 novembre 1990 n. 71.526 rep. Notaio Luciano Prosperi di Conselve, trascritto a Padova il 14 novembre 1990 ai nn. 27171/18736, quanto alle residue particelle descritte al n. 7), da

Alcuni degli immobili dei **Lotti 3 e 4** sono stati compravenduti in forza dell'atto di compravendita in data 30 dicembre 2002 n. 6.106 rep. Notaio Marco Si Iva sopra citato, dalla Società

alla Società detta area era pervenuta in forza del sopra citato atto in data 6 settembre 1990 n. 70.279 rep. Notaio Luciano Prosperi, da

-in forza dell'atto in data 5 novembre 1990 n. 71.526 rep. Notaio Prosperi sopra citato, da quanto alle particelle 65, 228 e 245, Foglio 1 O del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano;
-in forza dell'atto in data 23 dicembre 1991 n. 81.859 rep. stesso Notaio Prosperi sopra citato, da quanto all'originaria particella 1/b, Foglio 10 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (ora corrispondente, tra le altre, alle particelle 329 e 330, Foglio 24).

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatora” , Due Carrare (PD) via Roma.

Quanto agli immobili di via Roma appartenenti al **progetto ex trattoria “Alla Cacciatora”** , essi sono stati compravenduti in forza dell'atto di compravendita in data 2 agosto 2005 n. 13.547 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova il 6 agosto 2005 ai nn. 40003/21680, da

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



nella nota di trascrizione di detto atto è stato precisato che il pagamento di parte del prezzo di acquisto veniva soddisfatto mediante accollo di quota parte del mutuo in data 5 novembre 2002 n. 6. 721 rep. Notaio Elena Bressan di Conselve, garantito ipotecariamente con iscrizione accesa in data 19 novembre 2002 ai nn. 48905/9902, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Cartura (Padova) Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Cartura, a carico di per Euro 165.266 (centosessantacinquemiladuecentosessantasei), capitale Euro 82.633 (ottantaduemilaseicentotrentatré); a detti immobili erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita in data 31 ottobre 1991 n. 80.085 rep. Notaio Luciano Prospero di Conselve, trascritto a Padova il 6 novembre 1991 ai nn. 26170/17941, dalla Società

Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Gli immobili appartenenti al condominio di via Roma sono stati compravenduti in virtù dei seguenti atti:

- in forza dell'atto di compravendita in data 19 febbraio 1996 n. 20.907 rep. Notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5392/3921, da

quanto all'area identificata con la particella 322, Foglio 1 O del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano e con la particella 322, Foglio 3 del catasto dei fabbricati del medesimo Comune di Carrara Santo Stefano (ora corrispondenti alla particella 322, Foglio 20 del catasto dei fabbricati e del catasto terreni sopra descritte);

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Magliulo, da sopra citati, quanto all'originaria particella 11, Foglio 6 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano;

- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 23 dicembre 1991 n.81.859 rep. Notaio Prospero, da suddetta, quanto alle originali particelle 72 sub. 1 e 72 sub 2, foglio 3, sezione B, del catasto dei fabbricati del Comune di Carrara Santo Stefano, ora corrispondenti alle particelle 325 sub 24, 325 sub. 25, 325 sub. 29, 325 sub 48, 325 sub 49 e 325 sub 50, foglio 24.

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto Terme, via Granze Mezzavia n° 13.

Gli immobili siti in Comune a Montegrotto Terme, originariamente identificati con le particelle 694

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



sub. 1, 694 sub. 3 e 161 graffata con la particella 694 sub. 2, del catasto dei fabbricati e con la particella 158 del catasto terreni sopra citate, in forza dell'atto di compravendita in data 31 dicembre 2004 n. 11.860 rep. stesso Notaio Silva, trascritto a Padova l'11 gennaio 2005 ai nn. 1146/695, da

si precisa che, a favore di _____ non risulta trascritta alcuna provenienza a partire dal 02/01/1974, tuttavia le relative risultanze catastali evidenziano, già dal 30/06/1987, l' intestazione a capo delle stesse ciascuna per la quota di 1/3 di proprietà ed in capo a _____ per la quota di 1/3 di usufrutto e la successiva voltura di ricongiungimento di usufrutto a carica o della medesima _____ (prot. n. _____ in atti dal 10/01/2005 n. 168.1/2005).

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Gli immobili siti a **Monselice**, originariamente identificati con le particelle 17 di are 26.61, 261 di are 63.40, 599 di are 20.90 e 600 di are 14.80 del catasto terreni sopra descritte, in forza dell'atto di compravendita in data 13 novembre 1997 n. 4.027 rep. Notaio Stefano Zanellato allora di Padova, trascritto ad Este il 25 novembre 1997 ai nn. 5084/3809, da

Lotto 9– “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.

Quanto agli immobili siti in Comune di Battaglia Terme, identificati con la particella 156 sub. 2 del catasto dei fabbricati, con le particelle 156, 152, 159, 160 e 181 del catasto terreni e con le originarie particelle 246 sub. 1, 246 sub. 2, 246 sub. 3, 246 sub. 4 graffata con la particella 246 sub. 1 e con la particella 156 sub. 1 graffata con la particella 246 sub. 5 graffata con la particella 247 sub. 2 graffata con la particella 248 del catasto dei fabbricati, in forza dell'atto di compravendita in data 27 giugno 2000 n. 821 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova l'11 luglio 2000 ai nn. 27412/16811, da

Gli immobili invendibili al foglio 18, mapp. 242 e 288 del Comune di Due Carrare (Santo Stefano)

sono stati compravenduti:

- _____ in forza dell'atto di compravendita in data 30 dicembre 1991 n. 82.289 rep. stesso Notaio Proserpi, registrato a Padova il 17 gennaio 1992 al n. 1931 Serie 1V, trascritto a Padova il 2 marzo 1992 ai nn. 6532/4741, da

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



1914, quanto all'originaria particella 23, Foglio 4 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (ora corrispondente all'attuale particella 242, Foglio 18 del Comune di Due Carrare);
 - in forza dell'atto di compravendita in data 25 settembre 1995 n. 18. 707 rep. Notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 2 ottobre 1995 ai nn. 23289/15389, dalla Società
 quanto all'originaria particella 288, Foglio 4 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (ora corrispondente all'attuale particella 288, Foglio 18 del Comune di Due Carrara).

Gli immobili siti ad Albignasego ed a Carrara Santo Stefano al foglio 20 mapp. 578 non risultano più essere in proprietà della Società esecutata in quanto sono stati ceduti dalla stessa a terzi, rispettivamente in forza dell'atto di compravendita in data 5 agosto 2021 n. 306 rep. Notaio Giulia Clarizio di Padova, trascritto a Padova il 6 agosto 2021 ai nn. 35956/23894 e dell'atto di compravendita in data 23 marzo 2021 n. 39.469 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova il 26 marzo 2021 ai nn. 12594/7942.

In merito all'immobile **a Carrara Santo Stefano al foglio 20 mapp. 578** si precisa che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è stata indicata la particella 550 sub. 1, Foglio 20 del catasto dei fabbricati; detta particella è stata poi soppressa (giusta variazione del 17/2/2021 prot. PD0014085) e ha dato origine alle attuali particelle 550 sub. 2, sopra descritta alla lettera c) punto 6), e 578 (quest'ultima non più in proprietà della Società esecutata).

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

CDU DUE CARRARE (Carrara Santo Stefano e Carrara San Giorgio)

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 20, mapp. 452	F2 – aree per attrezzature di interesse comune (art. 40.3 NTO) - attuale	Esistente impianto carburante ed edificio a servizi		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione	Area già edificata

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



					Art_10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 422	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport (art. 40.4) - progetto	Viabilità esistente/proget to con relative fasce di rispetto(D.I. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.) (art. 47 NTO)	Delibera C.C. n° 15 del 29/04/2003 – allegato C. Formazione strada di accesso a servizio dell' ecocentro e delle aree intercluse.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art.10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico	Parametri edificatori: – indice di copertura: area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria impianti sportivi: 30% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti DUE CARRARE P.I. aggiornamento variante n. 4 – altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività; – distanza minima dalle strade: m 10,00 – distanza minima dai confini: 1/2 dell' altezza con un minimo di m 10,00, anche per le coperture stagionali.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 423	Z.T.O. D2 - Aree commerciali - artigianali consolidate Art_23 NTO ATO2Numero4	Area edificabile D2/4,2 a destinazione commerciale / artigianale		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTONumero2 – CORNEGLIANA vincolo sismico (art. 54.1 NTO)	Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



S. Stefano	Fg 20, mapp. 307	Z.T.O. D2 - Aree commerciali - artigianali consolidate Art_23 NTO ATO2Numero4	Area edificabile D2/4,2 a destinazione commerciale / artigianale		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTO Numero2 – CORNEGLIANA vincolo sismico (art. 54.1 NTO)	Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 300	F2 - Aree per attrezzature di interesse comune Art_40 NTO Stato: Esistente		E' in fase di elaborazione un accordo tra confinanti poiché per un errore catastale la fascia di terreno è occupata dal distributore carburante (mapp. 452) ma di proprietà del vicino.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA	Già edificato
S. Stefano	Fg 20, mapp. 425	F2 - Aree per attrezzature di interesse comune Art_40.3 NTO StatoProgetto	Area già occupata dall' ecocentro comunale	Cessione gratuita dell' area al Comune n base alla Delibera C.C. n° 15 del 29/04/2003 – allegato C.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico (art. 54.1 NTO)	

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Corneglia, via dell' Industria.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 20, mapp. 331	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10	

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



					NTO Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico (Art_NTO54.1)	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 399	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 400	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 401	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 427	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11	Viabilità esistente/progetto con relative fasce di rispetto(D.I. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.) (art. 47 NTO)	Delibera C.C. n° 15 del 29/04/2003 – allegato C. Formazione strada di accesso a servizio dell' ecocentro e delle aree intercluse.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Parametri edificatori: – indice di copertura: area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria impianti sportivi: 30% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti DUE

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



						CARRARE P.I. aggiornamento variante n. 4 – altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività; – distanza minima dalle strade: m 10,00 – distanza minima dai confini: 1/2 dell' altezza con un minimo di m 10,00, anche per le coperture stagionali.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 432	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11	Viabilità esistente/progetto con relative fasce di rispetto(D.I. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.) (art. 47 NTO)	Delibera C.C. n° 15 del 29/04/2003 – allegato C. Formazione strada di accesso a servizio dell' ecocentro e delle aree intercluse.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Parametri edificatori: – indice di copertura: area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria impianti sportivi: 30% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti DUE CARRARE P.I. aggiornamento variante n. 4 – altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività; – distanza minima dalle strade: m 10,00 – distanza minima dai confini: 1/2 dell' altezza con

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



						un minimo di m 10,00, anche per le coperture stagionali.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 550	PARTE F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11 PARTE Z.T.O. D3 - Aree produttive - commerciali - direzionali di trasformabilità perequata Art_NTO24 ATO 2 Numero3 Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11	Tensostruttura con pista di macchinette elettriche		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Edificato parzialmente Da edificare Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 551	PARTE Z.T.O. D3 - Aree produttive - commerciali - direzionali di trasformabilità perequata Art_NTO24 ATO 2 Numero3 Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11 PARTE Sottozona agricola Art_NTO38	Occupato abusivamente da una tenda con locali accessori alla pista		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Da edificare Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 552	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Da edificare
S.	Fg 20,	F3 - Aree per	Occupato		Limiti degli Ambiti	Da edificare

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Stefano	mapp. 556	attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11	parzialmente ed abusivamente da una tenda con locali accessori alla pista		Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 580	PARTE F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11 PARTE Sottozona agricola Art_NTO38	Terreno libero con qualche baracca abusiva		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Da edificare

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/ esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 49	Credito edilizio (rif. scheda n°8) Art_NTO 8 Numero 8 Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b Rilievi collinari Art_NTO54.2	Area da cedere al Comune	Origine del credito a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3 credito trasferito nel Lotto4

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto Limite centri storici Art_NTO16.2		dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372 Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 136	Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8 Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b Rilievi collinari Art_NTO54.2	Area da cedere al Comune	Origine del credito a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3 credito trasferito nel Lotto4

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		<p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p>		<p>funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 137	<p>Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b</p> <p>Rilievi collinari Art_NTO54.2</p>	Area da cedere al Comune	<p>Origine del credito a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più</p>	<p>Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p>	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3 credito trasferito nel Lotto4

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		<p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p>		<p>funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 138	<p>PARTE Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b</p> <p>Rilievi collinari</p>	Area da cedere al Comune	<p>Origine del credito a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più</p>	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3 credito trasferito nel Lotto4

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		<p>Art_NTO54.2</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p> <p>PARTE</p> <p>Rilievi collinari Art_NTO54.2</p> <p>Viabilità esistente (D.l. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.)Art_NTO47</p> <p>Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville VeneteArt_NTO57</p> <p>Limite centri storiciArt_NTO16.2</p> <p>Vincolo sismicoArt_NTO54.1</p>		<p>funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO</p> <p>e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO</p> <p>f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1130	<p>Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b</p> <p>Rilievi collinari Art_NTO54.2</p>	Area da cedere al Comune	<p>Origine del credito</p> <p>a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI</p> <p>b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO</p> <p>c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI</p> <p>d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più</p>	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3 credito trasferito nel Lotto4

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		<p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p>		<p>funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Stefano	Fg 24, mapp. 329	<p>PARTE Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero15a</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO 11</p> <p>PARTE Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b</p>	Lotto edificabile		<p>PARTE Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico</p>	Mc 4368

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Limite centri storici Art_NTO 16.2			Art_NTO54.1 PARTE Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 326	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Limite centri storici Art_NTO 16.2	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del fabbricato		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 330	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Limite centri storici Art_NTO 16.2	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del fabbricato		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico	

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



					Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 322	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Limite centri storici Art_NTO 16.2	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del fabbricato		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 328	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Limite centri storici Art_NTO 16.2	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del fabbricato		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	

S. Stefano	Fg 24, mapp. 228	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	
Lotto 3						Mc 4368

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/ esistente	Conv enzi oni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1125	Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11 F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57	Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco Ditta propretaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1126	Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11 F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57	Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco Ditta propretaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1127	Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b Piano urbanistico attuativo	Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN	

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		<p>obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto</p> <p>Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57</p>	<p>impianto sportivo via Pontemanco Ditta propretaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018</p>	<p>GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p>	
S.Giorgio	Fg 13, mapp. 1131	<p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto</p> <p>Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57</p>	<p>Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco Ditta propretaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018</p>	<p>Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p>	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 35	<p>Sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola Art_NTO39</p> <p>Cimitero / Fasce di rispetto (R.D. 27/07/1934 n°1265)Art_NTO41</p>		<p>Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p>	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 90	<p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO20 ATO 3 Numero 18a</p>		<p>Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO</p>	<p>Mc 13.000 insieme ad altre aree edificabili</p>

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		Cimitero / Fasce di rispetto (R.D. 27/07/1934 n°1265)Art_NTO41		STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 64	PARTE Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO20 ATO 3 Numero 18a Cimitero / Fasce di rispetto (R.D. 27/07/1934 n°1265)Art_NTO41 PARTE Sottozona agricola Art_NTO 38 Cimitero / Fasce di rispetto (R.D. 27/07/1934 n°1265)Art_NTO 41		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 13.000 insieme ad altre aree edificabili
S. Stefano	Fg 24, mapp. 65	Sottozona agricola Art_NTO 38 Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') Art_NTO 52		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 117	PARTE Aree a verde privato Art_NTO56.1 Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 13.000 insieme ad altre aree edificabili

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') Art_NTO 52 PARTE F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO 40 .4 Stato: Progetto				
S. Stefano	Fg 24, mapp. 38	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 13.000 insieme ad altre aree edificabili
S. Stefano	Fg 24, mapp. 188	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 13.000 insieme ad altre aree edificabili
S. Stefano	Fg 24, mapp. 304	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11 Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 13.000 insieme ad altre aree edificabili
S. Stefano	Fg 18, mapp. 242	Viabilità esistente (D.I. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92	Area da cedere al Comune perché già		Limiti degli Ambiti Territoriali	

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



		- D. Lgs n°285/92 e s.m.i.) Art_NTO 47	occupata dalla viabilità		Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 18, mapp. 288	PARTE Z.T.O. B - Aree residenziali urbane consolidate Art_NTO 17 ATO 2 Numero 17 PARTE Sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale- agricola Art_NTO39	Area a cavallo tra zona agricola e lottizzazione già eseguita; per la parte residenziale sarà necessario un accordo transattivo con i proprietari del lotto urbanizzato.		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
	Crediti edilizi senza ubicazione esatta del terreno di giacenza	Credito edilizio (rif. scheda n°8) Art_NTO 8 Numero 8 Approvazione di deliberazione del Consiglio Comuna le n° 38 del 14/10/2019	Origine del credito a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete			Mc 2372

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



			<p>ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>			
Lotto 4						Mc 15.372

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatore” , Due Carrare (PD) via Roma.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/ esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 28, mapp. 3	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 13 Limite centri storici Art_NTO16.2	Il lotto era occupato dalla trattoria “Alla Cacciatore” , il fabbricato è stato demolito ed è stato presentato un progetto di ricostruzione ed ampliamento di edificio commerciale/residenziale per il quale il Comune di Due Carrare ha dato parere favorevole con prescrizione il 03/07/2008, pratica n. 2008/054 con richiesta presentata il 10/03/2008 al n. 2833 di protocollo.		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Volume complessivo di progetto mc 4.492

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



S. Stefano	Fg 28, mapp. 352	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 13 Limite centri storici Art_NTO16.2	Il lotto era occupato dalla trattoria "Alla Caccatora", il fabbricato è stato demolito ed è stato presentato un progetto di ricostruzione ed ampliamento di edificio commerciale/residenziale per il quale il Comune di Due Carrare ha dato parere favorevole con prescrizione il 03/07/2008, pratica n. 2008/054 con richiesta presentata il 10/03/2008 al n. 2833 di protocollo.		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	Volume complessivo di progetto mc 4.492
Lotto 5						Mc 4.492

Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/ esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 24, mapp. 325	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO16.2 ATO 3 Numero 4a Limite centri storici Art_NTO16.2			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO Vincolo sismico Art_NTO54.1	

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

CDU Montegrotto Terme

Il CDU emesso dal Comune di Montegrotto Terme il 10/06/2022, rif. 13216 del 06/06/2022, attesta che il terreno censito al Catasto Terreni dalle particelle 1611 e 1685 del Foglio 9, del Comune di Montegrotto Terme, presenta da P.R.G. vigente (primo P.I.) le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Particelle 1611 e 1685(parte):

1. Zona Territoriale Omogenea: "C1b/39" – RESIDENZIALE" ;
2. Destinazione di Zona: RESIDENZIALE (artt. 17 e 20 delle N.T.A.);
3. Indice edif. fondiaria: 1,20 mc/mq (art. 20 delle N.T.A.);
4. Altezza massima: 8,50 mt;
5. Dati tecnici e prescrizioni: Artt. 4 e 20 delle N.T.A.;
6. Modalità di intervento: Diretto;
7. Vincoli: vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell' art. 142 lettera c) del D.Lgs 42/2004 per il corso d' acqua e le relative sponde/piedi degli argini per una fascia di m.150 ciascuna con riferimento al Canale Battaglia;
8. Note: detto terreno ricade in area A3 < 50°C del P.U.R.T. di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 04/05/04 e precedenti.

Particella 1685(parte):

1. Zona Territoriale Omogenea: SOTTOZONA "E2" DI PERTINENZA DEL PIANO DI UTILIZZO DELLA RISORSA TERMALE (P.U.R.T.);
2. Destinazione di zona: "Aree di pianura di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" ;
3. Edificabilità: vedasi articoli 26 (generalità) e 26.7 delle N.T.A., art. 7 della L.R. 26/06/08, n. 4, art. 5 della L.R. 23/12/2010, n. 30 e art. 44 L.R.11/2004 e smi;
4. Vincoli:
vincolo di non edificazione secondo quanto specificato all' art. 26 (generalità) delle N.T.A. e quanto previsto art. 7 della L.R. 26/06/2008, n. 4;
vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell' art. 142 lettera c) del D.Lgs 42/2004 per il corso d' acqua e le relative sponde/piedi degli argini per una fascia di m.150 ciascuna con riferimento al Canale Battaglia;
5. Note:
detto terreno ricade nella "FASCIA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE DAL CANALE DELLA BATTAGLIA" (vedasi art. 32 delle N.T.A.);
detto terreno è ricompreso in area A3 < 50°C del P.U.R.T. di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 04/05/04 e precedenti.
Che il suddetto terreno è individuato dal P.A.T. vigente nel seguente modo:
Azioni strategiche:
- PARTE Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale – (art. 53 delle N.T.A.);
Valori e tutele:
- PARTE Aree ad elevato tasso di monumentalità (art. 83 delle N.T.A.);
- Corridoio ecologico principale (art. 75 delle N.T.A.);
- Corridoio ecologico secondario-Canale della Battaglia (art. 75 delle N.T.A.).

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Vincoli:

- Centro abitato (art. 27-bis delle N.T.A.);

- Vincolo paesaggistico Corsi d' acqua – Canale della Battaglia (art. 13 delle N.T.A.);

Che il suddetto terreno presenta dalla Variante Generale al Piano degli Interventi adottata con delibera di C.C. n° 29 del 15/07/2021 le seguenti prescrizioni urbanistiche:

TAVOLA 2.e - VINCOLI E TUTELE (All. E)

1. VINCOLI

· Vincolo sismico "Zona 3" - D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.R. 27/2003; D.M. 14.01.2008; D.G.R. n. 71/2008; D.G.R. 1572/2013- D.M. 17.01.2018,

D.G.R. 244/2021 – Intero territorio comunale - Art. 34 delle N.T.O.;

· L' area è ricompresa dal vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell' art. 142 lettera c) del D.Lgs 42/2004 per la tutela del corso d' acqua Scolo Rio Spinoso e le relative sponde/piedi degli argini per una fascia di m.150 ciascuna - Art. 31 delle N.T.O.;

2. PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

· Piano Utilizzazione delle Risorse Termali P.C.R 1111/1980, Area Termale A/3 < 50° C (Art. 40 delle N.T.O.);

3. SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

· Area idonea a condizione (ID) con falda superficiale - Art. 54 delle N.T.O.;

· Area soggetta a dissesto idrogeologico con zona di tutela ai sensi della lett. g, art. 41 della L.R. 11/2004 - Art. 56 delle N.T.O. (PARTE);

4. FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO

· Centro abitato - art. 44 delle N.T.O.;

· Idrografia / Fasce di rispetto e servitù idraulica - Art. 46 delle N.T.O. - PARTE;

TAVOLA 3.e - ZONIZZAZIONE (All. F)

Particelle 1611 e 1685(parte):

· Zona Territoriale Omogenea: C1 con sottozona n. 83 (C1/83) – Art. 82 delle N.T.O. e suo Allegato A (Repertorio Normativo);

· Destinazione di Zona: Prevalentemente residenziale;

· Destinazioni d' uso ammesse: Art. 18 delle N.T.O. e Repertorio Normativo;

· Indice di edificabilità fondiaria = massimo 1,20 mc/mq;

· Altezza massima edifici = 8,50 mt;

· Modalità di intervento: Diretto per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione (gli interventi con volume superiore a mc. 2.000 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di richiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari, sono da assoggettare a PUA o PCC – Art. 6 pt. 4 delle N.T.O.);

· Dati tecnici: Art. 82 delle N.T.O e il Repertorio Normativo ad esse allegato;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



· Note: PARTE di detto terreno è ricompreso all' interno dei CORRIDOI ECOLOGICI PRIMARI E SECONDARI (greenway e blueway) le cui prescrizioni trovano riferimento all' art. 72 delle N.T.O.

Particella 1685(parte):

- Zona Territoriale Omogenea: ZONA AGRICOLA "E" – Art. 93, delle N.T.O;
- Destinazione di Zona: AGRICOLA Artt. 18.8 e 93 delle N.T.O;
- Destinazioni d' uso ammesse: Artt. 18.8 delle N.T.O. e 93 delle N.T.O;
- Edificabilità e disposizioni generali: Art. 93 N.T.O e Art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. (sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell' attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive) Che il suddetto terreno, dall' aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A. 2021-2027) è ricompreso nelle seguenti classi di pericolosità e rischio idraulico:
 - Pericolosità Idraulica Moderata (P1);
 - Rischio Medio (R2);

Si richiama la Legge Regionale 06 giugno 2017, n° 14. "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" , nonché la deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 29/07/2020 avente ad oggetto: "Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell' art. 14 della L.R. 14/2017 – adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n° 14 e D.G.R. 668 del 15/05/2018 – Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e APPROVAZIONE" .

Si rinvia, altresì, agli strumenti urbanistici sovracomunali:

- 1) Il PTRC 2020 approvato con deliberazione di Consiglio Regionale nr. 62/2020;
- 2) Il PTCP approvato con delibera GRV nr. 4234 del 29/12/2009;
- 3) L' aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A. 2021-2027) il cui progetto è stato adottato con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente nr. 3 del 21/12/2021 dell' Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali (G.U. nr. 29 del 4 febbraio 2022). Le norme tecniche e cartografie sono poste in salvaguardia ed entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell' avviso della delibera di adozione sulla Gazzetta Ufficiale.

Con l' adozione della variante generale al P.I. avvenuta con la citata delibera di C.C. nr. 29 del 15/07/2021, vige il regime di salvaguardia ai sensi dell' art. 29 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii, limitatamente alle prescrizioni e vincoli contenuti nella variante generale al P.I. stesso (vedasi art. 5 punto 9 delle N.T.O.).

Conclusioni:

I vincoli urbanistici dell' area sono quelli sopracitati inerenti agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.
CDU Monselice

IL CDU n. 048/2023 del 13/06/2023 certifica che l' area così censuariamente descritta (Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 25-07-2022 di APPROVAZIONE del Piano degli Interventi trasposizione cartografica variante n° 0):

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 31 Mapp. nn. 950 (porzione) – 952 – 1242 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "Sottozona E3" .

Destinazione di zona: Agricola di pianura.

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, modificata ed integrata dalla Legge Regionale 21 ottobre 2004 n. 20, dalla Legge Regionale 10 agosto 2006 n. 18, dalla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 e dalla Legge Regionale n. 30 del 23 dicembre 2010.

Dati Tecnici: Vedi gli articoli 9 – 10 – 14 – 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Vincoli: Inedificabilità ai sensi dell' articolo 45 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 determinata dall' eventuale presenza di fabbricati sul lotto.

Note: porzione del mappale 1242 ricade in fascia di rispetto stradale

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 31 Mapp. nn. 950 (porzione) – 947 – 1242 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "Sottozona D3" .

Destinazione di zona: Zona industriale.

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Dati Tecnici: Vedi articoli 9 – 10 – 14 – 15 – 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

che l' area così censuariamente descritta (Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 09/05/2023 di ADOZIONE della Variante n. 1 al Piano degli Interventi):

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 31 Mapp. nn. 950 (porzione) – 952 – 1242 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: Zona agricola

Destinazione di zona: Agricola di pianura.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, modificata ed integrata dalla Legge Regionale 21 ottobre 2004 n. 20, dalla Legge Regionale 10 agosto 2006 n. 18, dalla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 e dalla Legge Regionale n. 30 del 23 dicembre 2010. Dati Tecnici: Vedi l' articolo n. 44 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 09/05/2023.

Vincoli: All' atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non ulteriore edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L' ampiezza del fondo di pertinenza di cui al primo comma è determinato sulla base del provvedimento di cui all' art. 50, comma 1, lettera d), n° 7 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii.. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d' uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All' atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d' uso di annessi rustici non più funzionali all' azienda agricola di cui all' art. 36, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi

vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell' art. 45 della L.R. n° 11/2004 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune

Note: porzione del mappale 1242 ricade in fascia di rispetto stradale

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 31 Mapp. nn. 950 (porzione) – 947 – 1242 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "Zona industriale D3" .

Destinazione di zona: Zona industriale.

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi articolo 37 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P. degli I..

Dati Tecnici: Vedi articoli 5.1 – 5.2 – 13.3 – 37 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P. degli Interventi.

Note: Per le aree individuate come parchi commerciali e grandi strutture di vendita valgono, oltre le presenti disposizioni, le prescrizioni dettate dalla L.R. n° 15/2004; in tali aree possono essere inserite

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



attività di media struttura per le quali la competenza riguardante la superficie commerciale ammissibile è della Regione Veneto.

Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell' Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. I aggiornamenti - Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell' aggiornamento del PGRI ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l' area interessata dal presente certificato non ricade in zona a rischio idraulico e non presenta pericolosità idraulica.

A seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02 aprile 2014 di adozione del P.A.T. del Comune di Monselice, approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015, nella carta delle trasformabilità ricade parzialmente in urbanizzazione consolidata produttivo; nella carta delle fragilità ricade in area idonea; nella carta dei vincoli ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale; per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 - 47 - 38 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.

SI PRECISA CHE IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) RISULTA QUALE STRUMENTO URBANISTICO DI TIPO PROGRAMMATARIO, INFATTI, NON È CONFORMATIVO DELLA PROPRIETÀ, MA INDIVIDUA DELLE LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO.-

Sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I), comunali (P.A.T.) e dal Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli D. Lgs. 42/2004, i vincoli stradali D. Lgs. 285/92 e 360/93 e ss.mm.ii. nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all' art. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. 3178/04.

Conclusioni:

Il Piano Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 09/05/2023, approvazione a Dicembre 2023.

Parte del mappale 950 è in zona D3, ma per la sua conformazione è inedificabile.

Gli altri mappali appartengono alla zona agricola E3 (art. 47 N.T.O.) e non sono individuati dal piano come allevamento. Gli immobili esistenti si definiscono non funzionali al fondo ed il Piano adottato conferisce la possibilità di conversione in residenziale con un volume massimo di 800 mc attraverso l' apposita richiesta al Comune nella quale schedare degli edifici esistenti (con calcolo della superficie lorda di pavimento). Per accedere a tale possibilità è necessario attendere sino all' approvazione del Piano fino a Dicembre 2023.

La restante cubatura rimane come esistente.

Per l' eventuale ampliamento della cubatura e la possibile demolizione e ricostruzione del fabbricato ci si riferisce alla Legge Regionale 14 Veneto 20/50 art. 18.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.**CDU Battaglia Terme**

I terreni siti in Comune di Battaglia Terme, di seguito citati, secondo il vigente strumento urbanistico hanno la seguente destinazione di zona:

Foglio	Mapp.	Zona	Normativa
4	156	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	152 parte	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	152 parte		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	159		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	160 parte	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	160 parte		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	181 parte	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	181 parte		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)

6. CONFORMITÀ TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATALotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

- Permesso di Costruire n. 14 del 04/02/2005, prot. n. 1204 del 28/10/2003 pratica n. 2003/103, intestata a _____, per la costruzione di nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia “stazione di servizio” in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Permesso di Costruire n. 107 del 28/07/2006, prot. 6566 del 26/05/2006 pratica n. 2006/091, intestato a _____ per variante in corso d' opera al P.C. n. 14 del 04/02/2006 per costruzione nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia “stazione di servizio” in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Richiesta del Certificato di Agibilità del 07/08/2008 prot. 9612 at. 10, intestata a _____ relativo all' immobile sito in viale dell' Industria 2/A adibito ad uso commerciale –

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



distribuzione carburanti in riferimento al PC n. 14 del 04/08/2005 e variante PC n. 107 del 28/07/2006.

- D.I.A. ai sensi L.R. 14/2009 detta "Piano Casa" , n° 173/10 del 01/09/2010 prot. n. 826, intestata a per ampliamento della stazione di servizio "TOP SERVICE" ed installazione di pannelli fotovoltaici parzialmente integrati in copertura.

Dal confronto tra le planimetrie allegata all' ultimo stato concessionato si evincono le seguenti difformità:

piano interrato

- non è stato denunciato un volume coperto che va dall' edificio fino al muro confinante di superficie di circa 160 mq,
- le ripartizioni interne sono in alcune parti leggermente diverse,
- non sono denunciati i locali (un wc ed un vano tecnologico) lungo il lato Ovest

piano terra

- non è licenziato il volume retro bar di 30 mq
- alcune difformità nelle disposizioni interne dei locali,
- non è denunciata la pensilina sui fronti Est e Nord di 87 mq;

piano primo

- è stato ricavato un appartamento con 2 camere, 2 wc e zona giorno anziché il denunciato locale open-space a soffitta/magazzino.

Per rettificare tali importanti difformità sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo sarà dato dalla somma della sanzione amministrativa (pari al doppio del valore venale dell' abuso), del contributo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione e della parcella di un tecnico.

* per la pratica edilizia si stima un importo pari a **€ 2.000,00**;

* per la sanzione amministrativa con abusi non conformi alla normativa attuale e quella dell' epoca (comma 1 art. 37 DPR 380/2001) di costruzione è calcolata con la seguente formula:

doppio del valore venale

in cui

AVV = Aumento del valore venale = VUR x SC

VUR = valore unitario di riferimento dato dall' Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate

SC = superficie convenzionale;

nel nostro caso abbiamo:

SC = 160 (accessori) x 0,35 + 30 mq (commerciali) x 1,00 + 87,31 (pensilina) x 0,25 = mq 108

VUR medio di €/mq 1099 x 0,85 (zona periferica) = €/mq 934

AVV = €/mq 934 x 108 mq = € 100.872,00

sanzione amministrativa = 2x 100.872,00 = € 201.744,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



* contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI.								
Ditta:								
Superficie lorda edificio mq.		108,00						
		€						
1	Verde pubblico (40% sup. lorda degli edifici previsti)	€	43,2	32	3,75 %	€	51,84	
2	Parcheggi (40% sup. lorda degli edifici previsti)	€	43,2	35	3,75 %	€	56,70	
3	Rete stradale (30% sup. complessiva insediamento)	€	32,4	35	3,75 %	€	42,53	
						€	151,07	
		Importo €						
4	Rete fognante: come da computo metrico estimativo	€	5.000,00		3,75 %	€	187,50	
5	Rete idrica: come da computo metrico estimativo	€	1.000,00		3,75 %	€	37,50	
6	Rete elettrica: come da computo metrico estimativo	€	5.000,00		3,75 %	€	187,50	
7	Pubblica illuminazione: come da computo metrico estimativo	€			3,75 %	€	0,00	
8	Rete del gas: come da computo metrico estimativo	€			3,75 %	€	0,00	
						TOTALE	€ 563,57	
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE								
1	Costo documentato di ostruzione	€	150.000,00	x 5%		€	7.500,00	
						A scomputo parziale	€	
						A scomputo parziale	€	
						Totale €	8.214,63	

Conclusioni

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL' IMMOBILE a causa di abusi edilizi di notevole entità Per allineare le difformità è necessaria una pratica in sanatoria il cui costo complessivo ammonta ad € 211.959,00.

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.

- S.C.I.A. n. 290-12 del 08/10/2012, prot. n. 8851, cat. 10, intestata a _____ per modifiche interne nell' area box piloti del circuito "indoor buggy race" per automodelli radiocomandati.
- Piano Casa D.I.A. alternativa al permesso di costruire domanda n. 12 – 036 del 24/02/2012, prot. 1887 cat. 10, intestata a _____ per il progetto di ampliamento del circuito "Indoor Buggy Race" per automodelli radiocomandati con annesse strutture di supporto.
- Licenza di agibilità provvisoria dei locali ed attrezzature di pubblico spettacolo, intestata a _____ per conto della società _____ per adibire i locali all'effettuazione di pubblici trattenimenti in un impianto sportivo per circuito indoor per modelli radiocomandati con annesse strutture. Nel locale non possono essere ammessi più di 105 spettatori. L' autorizzazione è soggetta a verifica dell' espletamento delle prescrizioni riportate nell' allegato A entro il 28/02/2012.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



- S.C.I.A. del 10/11/2011 prot. 11200, intestata a _____ per la costruzione di recinzione lungo il confine Ovest e di un recinto per animali domestici con posa di una baracca per il ricovero degli animali stessi, da realizzarsi in via Dell' Industria 2/C.
- Comunicazione di inizio attività libera per variante al P.C. n° 29 del 23/04/2010 consistente in opere di manutenzione straordinaria, aperture di porte interne o lo spostamento di pareti interne.
- Comunicazione di impiego area identificata in zona D3/3 sita in prossimità di zona artigianale il località Cornegliana di Due Carrare, intestata a _____, come area di deposito/ stoccaggio di materiale di risulta.
- Permesso di Costruire n° 29 del 23/04/2010, pratica n° 200/147, intestato a _____ per la realizzazione di un circuito indoor per modelli off road radiocomandati con annesse strutture di supporto in località Cornegliana. Rispetto delle prescrizioni fissate dalla convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° 63 del 20/04/2010 per la realizzazione e l' utilizzo dell' impianto sportivo.

Dal confronto tra le planimetrie allegate all' ultimo stato concessionato si evincono alcune difformità:

- i piccoli locali accessori posti a Nord della tensostruttura hanno una lieve incongruenza nella loro disposizione (il locale B è spostato a Est del locale E); l' edificio "C" (indicato nelle planimetrie catastali) presenta una tettoia non denunciata; il fabbricato "B" contiene anziché la sala logistica , la biglietteria;
- al posto dell' edificio B è stata realizzata una pista più ristretta coperta da una tenda confinante con il piazzale a parcheggio.
- la restante area agricola circostante la tensostruttura è interessata da movimento terra di indecifrabile natura ed uso e piccole baracche e tettoie abusive.

Per allineare lo stato di fatto con i progetti licenziati è necessario provvedere alla demolizione di tettoie, tende ed opere non licenziate con un costo forfettario stimabile in complessivi € 5.000,00.

Conclusioni

La tensostruttura è conforme a quanto denunciato, alcune opere esterne di lieve entità sono di tipo abusivo. Per la loro demolizione si stima un costo forfettario di € 5.000,00.

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatora” , Due Carrare (PD) via Roma.

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

Lotto 6 – cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

- D.I.A. del 22/11/1996, prot. n. 8606, intestata a _____ per la demolizione delle scale di comunicazione tra appartamenti e soffite, chiusure fori, aperture porte, inserimento muri divisorii, formazione di pensilina, cambio attività da pasticceria a bar.
- Concessione edilizia n. 141 del 05/11/1996, prot. 96/2407 intestata a _____ , variante a sanatoria di cui alla C.E. n. 77 del 28/07/1995.
- Concessione n° 33 del 21/02/1997 prot. 96/9094, variante a sanatoria di cui alla C.E. n. 77/ del 28/07/1995;
- Concessione n° 74 del 24/06/1993 prot. 2459, intestata a _____ per lavori di ristrutturazione e parziale demolizione e ricostruzione edificio con destinazione commerciale e residenziale;
- Permesso di agibilità n° 1 del 03/04/1997 riferita alla Conc. n. 74 del 24/06/1993.
- Concessione n° 77 del 28/07/1995 prot. 94/4954, intestata a _____ per la ristrutturazione fabbricati ad uso residenziale e direzionale – variante in corso d’ opera alla C.E. n. 93/074 del 24/05/1993.

Dal confronto tra stato concessionato e stato di fatto, in relazione alle sole unità pignorate, non si sono riscontrate difformità.

SI PUO’ DICHIARARE LA CONFORMITA’ EDILIZIA.

Conclusioni:

Si dichiara la conformità edilizia degli immobili pignorati.

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

L’ edificio è stato costruito ante 1967 da allora non sono depositate pratiche edilizie.

Si può dichiarare comunque LA CONFORMITA’ EDILIZIA.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

L' edificio è stato costruito ante 1967 da allora non sono depositate pratiche edilizie.

Si può dichiarare comunque LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Lotto 9 – "Squero" a Battaglia Terme, via Squero 9.

L' edificio è stato costruito ante 1967 da allora non sono depositate pratiche edilizie.

Si può dichiarare comunque LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**Consistenza**

La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Descrizione degli immobili

L' impianto di distribuzione carburante con edificio a servizi è adiacente alla zona artigianale ed affaccia su via dell' Industria. Si tratta di un impianto che fornisce anche autolavaggio, mentre l' edificio ospita un officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini ed un appartamento.

I terreni posti sul retro del fabbricato, anch' essi pignorati, costituiscono un area ceduta al Comune attraverso una convenzione per la realizzazione di un eco-centro.

A Est dell' impianto c' è un lotto edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Confini

Il lotto 1 confina a Nord con via dell' Industria, a Sud con il mappale 550^a Est con il mappale 550, 423, 552, ad Ovest con il mappale 297.

Distribuzione interna dei locali

L' edificio a servizi è composto da due piani fuori terra ed un' interrato, ospitante per un terzo un punto vendita con bar, per un terzo un ristorante e per l' altro terzo da un' officina meccanica. Sopra al bar al primo piano giace un appartamento ad uso residenziale, mentre il secondo livello dell' officina è composto da un soppalco interno. Gli impianti del distributore prevedono una zona aspiratori, tre pompe di benzina ed un autolavaggio con parte automatica e parte self-service e serbatoi interrati. Il piazzale è circondato da parcheggi scoperti.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Finiture

L' edificio è stato costruito di recente (2010). La parte a bar ha serramenti in alluminio, pavimenti in mattonelle in ceramica, controsoffitto in cartongesso, la parte a ristorante ha serramenti metallici apribili a libro, pavimenti in ceramica e solaio in legno. La parte ad officina è costruita in pannelli prefabbricati in cemento armato, solaio in legno, pavimenti in cemento e serramenti metallici.

L' interrato, costruito con muri in cemento armato o in blocchi, presenta ambienti di servizio ai piani superiori ed è accessibile con una rampa posta sul retro del fabbricato .

Impianti

L' impianto di riscaldamento: nell' appartamento , così come nel bar e nel ristorante è a pavimento con caldaia a gas; l' autofficina non è riscaldata, mentre l' ufficio ed il wc sono scaldati con split inverter.

L' impianto elettrico comune tra bar ed appartamento, esterno per autofficina, sottotraccia nei restanti dei casi.

Impianto di climatizzazione: assente

L' impianto fognario : eseguito di recente.

L' impianto di distribuzione carburante è composto da:

n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,

n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,

n° 1 accettatore self-service,

n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,

n° 1 erogatore tipo doppio D,

n°1 pensilina.

Stato di conservazione

Gli immobili sono in buono stato di conservazione, tranne la parte dell' interrato abusivo che sembra essere stato costruito con materiale povero.

Giudizio sintetico

Il Lotto 1 è facilmente vendibile poiché accorpa immobili con funzioni interconnesse tra loro: il distributore carburanti con autolavaggio, l' officina meccanica, il locale bar-ristorante con appartamento, il terreno edificabile con destinazione artigianale adiacente alla zona

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



artigianale/industriale.

Calcolo della superficie degli immobili

Piano interrato

- magazzino bar e spogliatoi (commerciale) mq $125,13 \times 0,35 =$ mq 43,79
- deposito autofficina (laboratorio) mq $354,11 \times 0,35 =$ mq 123,94

Piano terra

- bar e ristorante (commerciale) mq $354,00 \times 1,00 =$ mq 354,00
- autofficina (laboratorio) mq $156,00 \times 1,00 =$ mq 156,00

Piano primo

- unità residenziale mq $125,50 \times 1,00 =$ mq 125,50
- sala polivalente (commerciale) mq $198,00 \times 1,00 =$ mq 198,00
- soppalco officina (laboratorio) mq $39,40 \times 1,00 =$ mq 39,40

totale superficie edificio	residenziale	mq 125,50
	commerciale	mq 595,79
	laboratorio	me 319,34

totale superficie distributore (3 pompe di carburante con pensilina, 3 aspirazione, lavaggio automatico, lavaggio manuale, 4 serbatoi interrati) **mq 2.868,00**

Superficie terreni edificabili ad uso artigianale: mq 3.648,00.

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Per la stima dell' impianto di carburante, dove il metodo comparativo non può essere applicato a causa della mancanza di prezzi di riferimento, si può procedere con il calcolo del valore catastale dell' immobile attraverso la rendita, unico dato certo. Il valore catastale si ricava moltiplicando la

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l' immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale:

- 115,5 per gli immobili adibiti ad abitazione principale (escluse A/1 A/7 A/8)
- 126 per gli immobili di categoria catastale A (esclusa cat. A/10) e C (esclusa cat. C/1)
- 176,4 per gli immobili di categoria catastale B
- 63 per gli immobili di categoria A/10 (uffici) e gli immobili categoria di D
- 42,84 per gli immobili di categoria C/1 (negozi/botteghe) e gli immobili di categoria E
- 112,5 per Terreni agricoli, da moltiplicare al reddito dominicale

La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è quindi la seguente:

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Due Carrare** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso commerciale €/mq 900,00

uso residenziale €/mq 1.200,00

uso laboratorio €/mq 610,00

terreno del distributore (costituito da gettata ed impianti) €/mq 12,00

terreni edificabili ad uso artigianale €/mq 95,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica 1,00

zona tra periferia e centro 1,20

zona centrale 1,40

zona degradata 0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime 1,00

medie 0,95

scadenti 0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato 0,80

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



piano terreno	0,90	
piani intermedi (ascensore)	1,00	
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95	
piano attico (ascensore)	1,20	
piano attico (no ascensore)	1,10	
4) <i>caratteristiche tecniche e funzionali</i>		
ottime	1,00	
buone	0,90	
mediocri	0,80	
scadenti	0,70	
5) <i>Caratteristiche tipologiche</i>		
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00	
fabbricato di tipo civile	1,25	
fabbricato di tipo economico	1,05	
fabbricato di tipo popolare	0,80	
fabbricato di tipo rurale	0,70	
villino	1,40	
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>		
normale	1,00	
mediocre	0,80	
scadente	0,60	
7) <i>Vetustà fisica</i>		
da 1 a 5 anni	1,00	
10 anni	0,95	
12 anni	0,93	
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$	
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>		
ottime	1,05	
buone	1,00	
mediocri	0,95	
scadenti	0,90	

INDICI IMMOBILI PIGNORATI
Edificio a servizi del distributore

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Parte commerciale

- Caratteristiche posizionali medie: area periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra ed interrato	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: negozio	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	0,90
- Vetustà fisica: .15 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,67

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 900,00 X 0,67 = €/MQ 603,00

Il valore dell' immobile a destinazione commerciale di superficie pari a mq 595,79 risulta di € 359.261,00

Parte a laboratorio

- Caratteristiche posizionali medie: zona periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra ed interrato	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: autofficina	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	0,95
- Vetustà fisica: .15 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,70

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 610,00 X 0,70 = €/MQ 427

Il valore della parte a laboratorio dell' immobile di superficie pari a mq 319,34 risulta di € 136.358,00

Parte residenziale

- Caratteristiche posizionali medie: periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: residenziale	1,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 15 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,74

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 1.200,00 X 0,74= €/MQ 888,00

Il valore della parte residenziale dell' immobile di superficie pari a mq 125,50 risulta di € 111.444,00.

Il valore complessivo del fabbricato è di € 607.063,00

Distributore carburante

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito.

La rendita catastale del mapp. 452 sub 7 di categoria E3 è di € 6.782,00, mentre la rendita del mapp. 458 sub 8 di categoria D8 è di € 358,00.

Valore mapp. 452 sub 7: € 6.728,00 + (5% di 6.728,00) x 42,84 = € 305.068,00

Valore mapp. 452 sub 8: € 358,00 + (5% di 358,00) x 63 = € 23.682,00

= € 328.750,00

Valore del terreno del distributore di mq 2862 x €/mq 12,00 = € 34.344,00

tot valore distributore = € 363.094,00

Terreni edificabili in zona artigianale

Il valore dei terreni edificabili ad uso artigianale è il seguente : €/mq 95,00 x mq 3.648,00 = € 346.560,00.

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 E' DI € 1.349.717,00

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Corneglia, via dell' Industria.

Descrizione degli immobili

Nella località di Corneglia a Due Carrare (PD) è sita la tenso-struttura che ospita una pista di automobili radiocomandate, circondata a Sud-Ovest da terreni con destinazione in piccola parte commerciale e la restante ad attrezzature a parco e per lo sport ed agricola.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Confini

Il Lotto 2, appartenente al foglio 20 confina a Nord con i mappali, 422, 423, 307, a Sud con il mapp. 269, a Est con i mapp. 473, 578, 579, a Ovest con i mapp. 425, 297, 329 , 328 e 311.

Distribuzione interna dei locali

La struttura ospita oltre alla pista anche alcune gradinate per la visione delle gare, due gruppi servizio igienici, una zona box per la preparazione delle auto, un punto vendita di accessori, punto ristoro ed altri locali a servizio dell' attività, la quale dopo il covid è rimasta chiusa e mai più riaperta.

Finiture

Tensostruttura composta da travi reticolari metalliche con copertura in telo plastificato. Parte dedicata a servizi costituita da struttura a telaio con solaio in cemento armato prefabbricato e murature in pannelli. Pavimentazione in terra battuta (pista), cemento e mattonelle in ceramica (servizi igienici e punto vendita).

Impianti

L' impianto di riscaldamento : la parte riscaldata è solo quella dedicata a servizi e punto vendita accessori macchinine, composta da una caldaia per ogni corpo servizi (n°2) e termosifoni.

L' impianto elettrico : esterno

Impianto di climatizzazione: non presente

L' impianto fognario : presente

Stato di conservazione

La pista è in stato di abbandono dal periodo del Covid (3-4 anni), ma non è ancora in degrado. Può essere sistemata con opere di normale manutenzione.

I terreni circostanti l' edificio hanno subito lavori di movimento terra per scopi non conosciuti. La parte a destinazione commerciale, posta a Ovest della tensostruttura, non è stata interessata da alcuna opera. E' necessario un Piano Urbanistico di sistemazione dell' area per definire i tipi di intervento realizzabili.

Destinazione urbanistica

Si rimanda al capitolo relativo alla catalogazione dei terreni in base ai Piani di Zona ed alle convenzioni con il Comune di Due Carrare.

Giudizio sintetico

L' area è ricca di potenzialità edificatorie, che vanno prima delineate e programmate sulla base

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



dei vincoli urbanistici e delle convenzioni con il Comune di Due Carrare. La tenso struttura, benchè dismessa, può essere riconvertita a palestra coperta, come previsto dal carattere dell' area.

Calcolo della superficie degli immobili

Pista	mq . 2.074,00 x 1,00= mq 2.074,00
locali a servizio interni	mq .1.726,00 x 1.00= mq 1.726,00
locali accessori esterni	
edificio A	mq .4,22 x 1.00 = mq 4,22
edificio D	mq .35,00 x 1.00= mq 35,00
edificio C	mq .73,00 x 1.00= mq 73,00
edificio B	mq .33,40 x 1.00= mq 33,40
edificio E (abusivo)	mq 195,30 x 1,00 = mq 195,30
area scoperta pertinenziale	mq .7314,00 x 0,10= mq .7314,00
tot sup. commerciale	mq 4.872,00

terreno impianti sportivi mq 9.326,00

terreno commerciale mq 2.546,00

terreno agricolo mq 8.348,00

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:
uso sportivo/ palestra €/mq 180,00

terreno edificabile ad uso commerciale: edificabili mq 1.527,00 (60% s.f.) €/mq 42,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



terreno per attrezzature a parco per gioco e sport : edificabili mq 2.798,00 (30% s.f.)

terreno agricolo: sulla base di indagini dirette di mercato e del valore VAM dell' Agenzia del Territorio si hanno €/mq 6,50.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
---------	------

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Pista per macchinine telecomandate

- <i>Caratteristiche posizionali medie: ottima posizione</i>	1,10
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : medie</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: tenso-struttura</i>	0,70
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: mediocre</i>	0,80
- <i>Vetustà fisica: 15 anni</i>	0,92
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime</i>	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,53

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 180,00 X 0,53. = €/MQ 95,40

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 4872 risulta di € 464.789,00

terreno edificabile ad uso commerciale: edificabili mq 1.527,00 (60% s.f.): il terreno edificabile vale mediamente il 20% del valore dell' edificio che si può realizzare, quindi, l' OMI prevede un valore medio di 1000€/mq x 20% x 1527 mq realizzabili = **€ 305.400,00**

terreno per attrezzature a parco per gioco e sport : sulla base dell' estensione complessiva del terreno, pari a mq 21.350, sull' indice di edificabilità che è il 30% della superficie fondiaria e su quanto è già stato costruito (la tensostruttura ha superficie di .3800,00) restano da edificare ulteriori

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



mq 2.605,00. Se il valore degli edifici sportivi di media è pari a 180€/mq ed il valore del terreno è di media il 20% di tale valore si ha una stima pari a € 93.780,00

terreno agricolo: €/mq 6,50 x mq 8.348,00 = € 54.262,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 E' DI € 918.231,00

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Descrizione degli immobili

Il lotto di via Roma, posto a Nord del condominio di cui ai civici 100-106, ha una superficie di mq 3.358 ove è possibile edificare a destinazione residenziale un volume massimo di 4.368 mc cedendo al Comune l' area sul retro della Chiesa di San Giorgio Martire (cosiddetto Boschetto).

Confini

Il lotto edificabile del Lotto 3 (fg 24, mapp. 329) confina a Nord con i mappali 387, 388, 389, a Sud con i mapp. 14 e 516, a Ovest con il 516 ed a Est con via Roma.

I terreni da cedere al Comune al fg 13 (mapp. 1130,136,137,138,49) confinano a Nord con il mappale 648, a Sud con il 1131, a Est con i mapp. 684, 685, 438, ad Ovest con 1131, 1133.

Destinazione urbanistica

Residenziale C2 il lotto edificabile.

Giudizio sintetico

Il Lotto risulta facilmente vendibile.

Calcolo della superficie degli immobili

Terreno edificabile (fg 24 mapp. 329) di mq 3.358 con possibilità edificatoria di 4.368 mc.

Terreni da cedere al Comune (fg 13 mapp. 1130, 136, 137, 138, 49) di complessivi mq 3.923,00

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per immobili

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



simili da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di destinazione, delle condizioni generali del terreno.

Indagini di mercato

Il terreno edificabile vale mediamente tra il 10 ed il 30% del valore dell' edificio che si può ivi realizzare sulla base degli indici di zona e delle prescrizioni dei Piani Urbanistici.

Nel nostro caso gli edifici residenziali di zona hanno un valore OMI che varia da €/mq 920,00 a 1.050,00.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: centro	1,20
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Caratteristiche tipologiche: residenziale	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	1,20

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 985 X 1,20 . = €/MQ 1.182,00

Il valore del fabbricato che può erigersi nel lotto (con cubatura pari a 4.368 mc e quindi superficie di mq 1.456) risulta di € 1.721.000,00

Il valore del terreno è mediamente pari al 20% del valore dell' immobile da erigersi e quindi la sua stima è di € 344.198,00

IL LOTTO 3 HA UN VALORE DI € 344.198,00

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Descrizione degli immobili

La Lottizzazione di via Olivato è situata nella parte Sud del Comune di Due Carrare e si compone di una parte esistente già urbanizzata ed una parte ora agricola di 31.000 mq dove il Piano degli Interventi ha previsto una zona residenziale di espansione con volume edificabile di 13.000 mc e relativi terreni da cedere al Comune come standards. Questi ultimi sono in parte già occupati dal campo da calcio e verranno destinati ad impianti sportivi.

L' operazione tra la cessione del suolo ed il potenziale edificatorio ha portato alla generazione di ulteriori crediti edilizi ancora non associati a relativi terreni per un totale di 2372 mc vincolati al posizionamento in Ambito Territoriale Omogeneo 3.

Sulla sopracitata area edificabile è stato presentato un progetto preliminare per la costruzione di case "green" , rappresentato nelle tavole urbanistiche, ma il proprietario ha comunicato la rinuncia al progetto.

Confini

I terreni da cedere al Comune al foglio 13 confinano a Nord con il mappale 648, a Sud con il 1131, a Est con il 684 e 438, a Ovest con il 1132.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



La lottizzazione Olivato al foglio 24 confina a Nord con via Chiesta S. Stefano, a Sud con i mappali 41, 218, 323, 205, a Est con il canale consorziale ed i mappali 36 e 67, ed a Ovest con i mappali 268, 229, 230, 226, 271, 277, 260, 469.

Stato di conservazione

Il terreno denominato "lottizzazione Olivato" , sul quale non è stata realizzata alcuna opera, ha un buono stato manutentivo.

Destinazione urbanistica

C2 per aree residenziali di trasformabilità perequata.

Giudizio sintetico

Gli immobili sono facilmente vendibili.

Calcolo della superficie degli immobili

Lottizzazione Olivato mq 31.000,00

Possibilità edificatoria: 13.000 mc

Crediti edilizi: 2372 mc

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per immobili simili da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di destinazione, delle condizioni generali del terreno.

Indagini di mercato

Il terreno edificabile vale mediamente tra il 10 ed il 30% del valore dell' edificio che si può ivi realizzare sulla base degli indici di zona e delle prescrizioni dei Piani Urbanistici.

Nel nostro caso gli edifici residenziali di zona hanno un valore OMI che varia da €/mq 920,00 a 1.050,00.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- <i>Caratteristiche posizionali medie: buone</i>	1,10
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale/discreto</i>	1,00
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	1,10

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile realizzabile risulta:

€/MQ 985 X 1,10 . = €/MQ 1.083,00

Il valore dei fabbricati che possono erigersi nel lotto (con cubatura complessiva pari a 13.000 mc e quindi superficie di mq 4.333) risulta di € 4.694.805,00

Il valore del terreno è mediamente pari al 20% del valore dell' immobile da erigersi e quindi la sua stima è di € 938.961,00.

I **crediti edilizi senza terreni dedicati** hanno un valore del 10% rispetto agli immobili che possono essere costruiti; nel nostro caso si ha una cubatura di 2372 che corrisponde ad una superficie edificabile di 790 mq ed un valore sull' edificato di :

€/MQ 985 X 790 MQ = € 778.150,00; i **crediti edilizi** avranno quindi un valore pari a € 77.815,00.

IL LOTTO 4 HA UN VALORE DI € 1.016.776,00

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatore” , Due Carrare (PD) via Roma.

Descrizione degli immobili

Il lotto dove giaceva l' ex trattoria “Alla Cacciatore” , fabbricato ora demolito, è in via Roma all' angolo con via Cristoforo Colombo. Su di esso è stato elaborato un progetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento a destinazione commerciale e residenziale; tale progetto ha

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



ottenuto il parere favorevole da parte del Comune, ma non ha ancora la concessione edilizia a causa della mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta. Il volume di progetto, comprese anche le parti non computabili, si aggira a 4.492 mc.

Confini

Il Lotto 5 confina a Nord con via Roma, a Sud con il mapp. 385, a Est con i mapp. 37 e 614, a Ovest con i 661 e 662.

Indagini di mercato

Il terreno edificabile vale mediamente tra il 10 ed il 30% del valore dell' edificio che si può ivi realizzare sulla base degli indici di zona e delle prescrizioni dei Piani Urbanistici.

L' OMI prevede un valore medio sia per la destinazione commerciale che residenziale di 1000€/mq

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- <i>Caratteristiche posizionali medie: centro</i>	1,10
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale e commerciale</i>	1,10
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale/discreto</i>	1,00
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	1,21

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile realizzabile risulta:

€/MQ 1000,00 X 1,21 = €/MQ 1.210,00

Il valore dei fabbricati che possono erigersi nel lotto (con cubatura complessiva pari a 4492 mc e quindi superficie di mq 1497) risulta di € 1.811.370,00

Il valore del terreno è mediamente pari al 20% del valore dell' immobile da erigersi e quindi la sua stima è di € 362.274,00.

LA STIMA DEL LOTTO 5 E' PARI A € 362.274,00.

Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Descrizione degli immobili

In via Roma 100-106 è stato costruito nel 1997 da un condominio, nel quale sono rimasti invendute alcune unità immobiliari ed alcuni terreni di pertinenza ora sede dell' intorno del fabbricato.

Questi ultimi sono invendibili, mentre i restanti immobili, costituiti da 4 posti auto scoperti, un garage e 2 cantine siti nell' interrato, possono essere venduti ai proprietari stessi del condominio o a esterni.

Attualmente i posti auto scoperti vengono utilizzati liberamente dai condomini, ma possono essere assegnati una volta venduti.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Confini

Il Lotto 6 confina a Nord con il mapp. 330 del foglio 24, a Sud con il 322, a Est con via Roma ed a Ovest con il 329.

Distribuzione interna dei locali

Il condominio di via Roma dove giacciono gli immobili pignorati è costituito da 5 livelli, dove all' interrato sono siti garages e cantine, al piano terra locali commerciali, al primo, secondo e terzo unità abitative. I beni pignorati sono costituiti da due ripostigli ed un garage al piano interrato, posti auto scoperti al piano terra.

Stato di conservazione

I locali all' interrato presentano macchie di umidità da risalite ai piedi delle murature ed uno stato di manutenzione mediocre.

Destinazione urbanistica

zona A1 b3 interna al centro storico.

Giudizio sintetico

Le unità pignorate sono facilmente vendibili principalmente ai proprietari delle unità condominiali; i posti auto scoperti devono essere segnalati e protetti dall' occupazione di persone terze, in quanto fino ad oggi sono stati a servizio pubblico.

Calcolo della superficie degli immobili

garage	mq .20,00 x 0,50= mq 10,00
ripostiglio 1	mq 7,00 x 0,35= mq 2,45
ripostiglio 2	mq 7,00 x 0,35= mq 2,45
posto auto 1	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
posto auto 2	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
posto auto 3	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
posto auto 4	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
tot sup. commerciale	mq 34,10

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



diversa ubicazione e panoramità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati a Due Carrare della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.200,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
---------------------------------	------

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]$ 100
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI	
- <i>Caratteristiche posizionali medie: centrale</i>	1,20
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra e interrato</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : medie</i>	0,85
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: mediocre</i>	0,80
- <i>Vetustà fisica: 26 anni</i>	0,82
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,67

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 1200,00 X 0,67= €/MQ 804,00

Il valore degli immobili di superficie pari a mq 34,10 risulta di **€ 27.416,00**

IL LOTTO 6 HA UN VALORE COMPLESSIVO DI € 27.416,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.**Descrizione degli immobili**

L' immobile pignorato è situato in Comune di Montegrotto Terme, nella località di Mezzavia, lungo il canale Battaglia e con accesso pedonale proprio dall' argine. Costituito da un edificio su due livelli, accostato ad altra proprietà ed inagibile, in origine conteneva un panificio con forno (unità commerciale) ed un' abitazione. Attualmente giace in precarie condizioni statiche, costruttive, igienico sanitarie e ricoperto da una fitta vegetazione che ne impedisce l' accesso.

Confini

Il Lotto 7 confina a Nord con i mappali 1609 e 1560, a Sud con il msppls 85, a Est con il 79, a Ovest con il 560.

Distribuzione interna dei locali

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, dove al primo sono situati un ingresso, un soggiorno, una cucina con ambiente per lavaggio piatti, un panificio ed un laboratorio; mentre al primo vi sono 5 camere con corridoio centrale di smistamento ed un servizio igienico.

Finiture

Al momento l' immobile giace in condizione di rudere.

Impianti

Da rifare completamente.

Stato di conservazione

Rudere in pessime condizioni statiche e presenta il tetto sfondato.

Destinazione urbanistica

Parte C1b residenziale

Parte E2 agricola

Appartenenza al PURT (Piano Utilizzo Risorse Termali)

Fascia di Rispetto fluviale e stradale.

Giudizio sintetico

L' immobile giace in condizioni di rudere ed in una zona caratterizzata da due differenti quote: una data dall' argine del canale Battaglia, dal quale si accede solo pedonalmente attraverso una serie di rampe di scale al primo piano ed una più bassa di circa 3 metri dove, posta sul lato opposto, che confina con uno spazio di uso pubblico. Attualmente l' immobile è coperto di

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



vegetazione a causa della quale non è stato possibile visionarlo in maniera completa, né tanto meno entrarvicisi causa lo stato pericolante della struttura.

A mio giudizio l' immobile non è facilmente vendibile (se non ai vicini di casa), né particolarmente appetibile.

Calcolo della superficie degli immobili

Abitazione p.t.	mq 47,92 x 1,00 = mq 47,92
panificio e laboratorio p.t.	mq 96,33 x 1,00 = mq 96,33
Abitazione primo piano	mq 144,59 x 1,00 = mq 144,59
Ripostiglio esterno	mq 12,00 x 0,35 = mq 4,20
scoperto pertinenziale	mq 557 x 0,10 = mq 55,70
tot sup. commerciale	mq 349,00

Parte residenziale mq 252,41; Parte commerciale mq 96,33

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Montegrotto Terme** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.460,00

uso commerciale €/mq 1.100,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



zona centrale	1,40	
zona degradata	0,90	
2) <i>Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)</i>		
ottime	1,00	
medie	0,95	
scadenti	0,90	
3) <i>Livello di piano</i>		
piano seminterrato	0,80	
piano terreno	0,90	
piani intermedi (ascensore)	1,00	
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95	
piano attico (ascensore)	1,20	
piano attico (no ascensore)	1,10	
4) <i>caratteristiche tecniche e funzionali</i>		
ottime	1,00	
buone	0,90	
mediocri	0,80	
scadenti	0,70	
5) <i>Caratteristiche tipologiche</i>		
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00	
fabbricato di tipo civile	1,25	
fabbricato di tipo economico	1,05	
fabbricato di tipo popolare	0,80	
fabbricato di tipo rurale	0,70	
villino	1,40	
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>		
normale	1,00	
mediocre	0,80	
scadente	0,60	
7) <i>Vetustà fisica</i>		
da 1 a 5 anni	1,00	
10 anni	0,95	
12 anni	0,93	
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$	
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>		
ottime		1,05

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	0,90
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : scadenti	0,70
- Caratteristiche tipologiche: rurale	0,70
- Stato di conservazione e manutenzione: scadente	0,60
- Vetustà fisica: .+ di 50 anni	0,70
-Caratteristiche ambientali estrinseche: medie	<u>0,95</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,16

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

residenziale €/MQ 1.460 X 0,16.= €/MQ 233,60

commerciale €/MQ 1.100 X 0,16.= €/MQ 176,00

Il valore dell' immobile di risulta di :

parte residenziale € 233,60 x 252,41 = € 58.963,00

parte commerciale € 176 x 96,33= € 16.954,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7 E' DI **€ 75.917,00**

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Descrizione degli immobili

Il complesso pignorato è un vecchio nucleo agricolo con attività di allevamento bestiame, composto da fabbricati collabenti destinati presumibilmente ad abitazioni rurali, un capannone destinato ad ospitare il bestiame nelle stagioni fredde ed una tettoia con stalli usata come stalla durante il caldo. Attualmente tutti i fabbricati giacciono in condizioni di forte degrado e di instabilità strutturale; l' attività di allevamento risulta cessata da molti anni. L' area è inserita nella zona industriale di Monselice, tra via Fragose e via Emilia e costituisce una finestra agricola circondata da attività produttive.

Confini

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Il Lotto 8 confina a Nord con i mappali 598, 597 e 16, a Est con i mappali 1084 e 659, a Ovest con via Fragose ed a Sud con via Emilia.

Distribuzione interna dei locali

Le unità collabenti non sono risultate accessibili, il capannone è utilizzato attualmente come deposito e presenta alcune partiture interne, gli stalli sono ormai tutti arrugginiti, ed inutilizzabili.

Stato di conservazione

Decadente.

Destinazione urbanistica

Il Piano Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 09/05/2023, approvazione a Dicembre 2023.

Parte del mappale 950 è in zona D3, ma per la sua conformazione è inedificabile.

Gli altri mappali appartengono alla zona agricola E3 (art. 47 N.T.O.) e non sono individuati dal piano come allevamento. Gli immobili esistenti si definiscono non funzionali al fondo ed il Piano adottato conferisce la possibilità di conversione in residenziale con un volume massimo di 800 mc attraverso l' apposita richiesta al Comune nella quale schedare degli edifici esistenti (con calcolo della superficie lorda di pavimento). Per accedere a tale possibilità è necessario attendere sino all' approvazione del Piano fino a Dicembre 2023.

La restante cubatura rimane come esistente.

Per l' eventuale ampliamento della cubatura e la possibile demolizione e ricostruzione del fabbricato ci si riferisce alla Legge Regionale 14 Veneto 20/50 art. 18.

Giudizio sintetico

Il complesso edilizio, benchè collabente, ha potenzialità edificatorie interessanti date dal Piano adottato in fase di approvazione. La cubatura convertibile in parte in residenziale apre la possibilità di investimento nell' area, anche se rimane un caso isolato in mezzo a capannoni industriali.

Calcolo della superficie degli immobili

Abitazione su via Fragose a 2 piani	mq 292,00 x 1,00= mq 292,00
Abitazione su via Fragose ad 1 piano	mq 227,50 x 1,00= mq 227,50
Abitazione a confine con mapp. 16 ad 1 piano	mq 143,30 x 1,00 = mq 143,30
Capannone	mq 204,75 x 1,00 = mq 204,75
Tettoia con stalli	mq 703,30 x 0,25 = <u>mq 175,82</u>
tot sup. a destinazione residenziale	mq 663,00
tot sup. a destinazione rurale	mq 380,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



area scoperta mq 3890

area a destinazione artigianale (mapp. 950) = mq 1960

area agricola (mapp. 952) = mq 1350

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Una volta calcolato il valore degli edifici al nuovo (valore fittizio) si applicherà una percentuale pari al 20% per definire il valore del terreno edificabile e si decureranno i costi di demolizione.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Monselice zona produttiva** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1554,00

uso produttivo €/mq 351,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

5) *Caratteristiche tipologiche*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: zona degradata	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: scadenti	0,90
- Caratteristiche tipologiche: rurale e residenziale	0,80
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Caratteristiche ambientali estrinseche: mediocri	<u>0,95</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,61

Il valore al mq omogeneizzato dei fabbricati al nuovo risulta:

residenziale €/mq 1554 x 0,61 = €/mq 948,00 x mq 663,00 = € 628.524,00

produttivo €/mq 351 x 0,61 = €/mq 214,00 x mq 380 = € 81.320,00

Considerando che il valore del terreno edificabile corrisponde mediamente al 20% del valore del fabbricato da poter erigere, il compendio ha un valore di € 141.969,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 8 E' DI € 141.969,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.**Descrizione degli immobili**

Il complesso edilizio pignorato, collocato lungo il canale della Battaglia, costituisce uno “Squero” , cioè un piccolo approdo nel quale avveniva anche la riparazione dei natanti. Ad oggi rimane ben poco degli edifici originali: solo un fabbricato a tre piani ad uso residenziale ha mantenuto la sua conformazione, mentre gli altri fabbricati adiacenti tra loro, contenenti al piano seminterrato depositi ed al primo piano abitazioni, nonché una falegnameria e degli annessi, rimangono solo ruderi.

Confini

Il Lotto 9 confina a Nord con il mappale 950, a Sud con i mappali 315 e 610, a Est con 316, 205, ad Ovest con 610.

Distribuzione interna dei locali

L' abitazione principale si sviluppa con 3 livelli fuori terra ed un sottotetto; i locali si distribuiscono per ciascun piano con camere ai vertici e vano scala con altra camera nella parte centrale. Il fabbricato giace abbandonato da molto tempo, in condizioni statiche precarie anche a causa dello sfondamento di una parte della copertura.

I restanti corpi di fabbrica, sono impenetrabili per la presenza di un fitto strato di vegetazione che li copre.

Finiture

Completamente da rifare.

Impianti

Completamente da rifare

Stato di conservazione

Abitazione in forte stato di degrado, altri edifici ridotti a ruderi.

Destinazione urbanistica

Zona PR/3 Piano di Recupero “Squero Sud” , parte a verde privato.

Giudizio sintetico

Il complesso edilizio, benchè giacente in stato di rudere, rappresenta un interessante presenza storica nel territorio in quanto testimonianza di attività artigianali legate alla navigazione dei corsi d' acqua; la sua posizione strategica lungo un' ansa del canale Battaglia fa assumere al

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



complesso anche grande valenza paesaggistica. Il recupero di tale patrimonio comporta un rinnovato interesse per tutta l' area circostante e per il paese di Battaglia Terme.

Calcolo della superficie degli immobili

Piano seminterrato, depositi	mq 150,50 x 0,35= mq 52,67
Piano terra, depositi	mq 62,34 x 0,35 = mq 21,82
Piano terra, falegnameria	mq 112,00x 1,00 = mq 112,00
Piano terra pollaio	mq 14,00 x 0,35 = mq 4,90
Piano primo abitazioni	mq 150,50 x 1,00 = mq 150,50
bottega falegname	mq 79,00 x 1,00 = mq 79,00
Abitazione 3 piani	mq 399 x 1,00 = mq 399,00
soffitta abitazione	mq 133,00 x 0,40 = mq 53,20
area scoperta pertinenziale	mq 1062,00x 0,10= <u>mq 106,20</u>
tot sup. commerciale	mq 979,30
superficie residenziale	mq 766,50
superficie commerciale	mq 79,00
superficie a laboratorio	mq 134,00
terreni limitrofi (mapp. 152, 159, 160, 181)	mq 4628,00

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati a Battaglia Terme della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.150,00

uso commerciale: €/mq 1.300,00

uso produttivo: €/mq 600,00

terreni ad uso prato €/mq 3,20

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: periferica	0,95
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: seminterrato, terra e primo, secondo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : scadenti	0,70
- Caratteristiche tipologiche: testimonianza storico-rurale	1,20
- Stato di conservazione e manutenzione: scadente	0,60
- Vetustà fisica: .+ di 50 anni	0,70
- Caratteristiche ambientali estrinseche: mediocri	<u>0,95</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,32

Il valore al mq omogeneizzato della **parte residenziale** del complesso risulta:

€/MQ 1.150,00 X 0,32 = €/MQ 368,00

Il valore della parte residenziale del complesso, di superficie pari a mq 766,50 risulta di **€ 282.072,00**

Il valore al mq omogeneizzato della **parte commerciale** del complesso risulta:

€/MQ 1.300,00 X 0,32 = €/MQ 416,00

Il valore della parte commerciale del complesso, di superficie pari a mq 79,00 risulta di **€ 32.864,00**

Il valore al mq omogeneizzato della **parte a laboratorio** del complesso risulta:

€/MQ 600,00 X 0,32 = €/MQ 192,00

Il valore della parte a laboratorio del complesso, di superficie pari a mq 134,00 risulta di **€ 25.728,00**

terreni a verde privato mq 4628,00 x 3,20 = **€ 14.810,00**

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 9 è DI € 355.474,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

CONTRATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL'USO .DI UN IMPIANTO DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI PETROLIFERI

del 08/08/2016, registrato ad Este il 08/08/2016 n° 1697 serie3.

Tra:

il quale dichiara di agire non in proprio ma quale
Amministratore Unico della

e:

la quale dichiara di agire non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di
Amministrazione della società

premessi

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel Comune di Due Carrare (PD), Via dell'Industria, 2/b, costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006 rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a la gestione del punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo gradimento della e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



si conviene e stipula quanto segue

- le attrezzature di proprietà della Comodante date ad uso gratuito alla Comodataria sono le seguenti:

n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,

n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,

n° 1 accettatore self-service,

n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,

n° 1 erogatore tipo doppio D,

n°1 pensilina,

ufficio del gestore,

piazzale e terreno;

- la durata del contratto è fissata in 6 anni (dal 10/08/2016 al 09/08/2022) + ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta (08/08/2028);

- l' efficacia del contratto è subordinata al mantenimento di tutte le autorizzazioni , permessi e licenze necessari per la gestione del punto vendita;

- la dichiarazione di fallimento della Comodataria o la sua sottoposizione a procedura liquidatoria o concorsuale provocherà immediata risoluzione del contratto;

- la Comodataria si impegna a mantenere il punto vendita curato e manutentato, potrà porre modifiche a colori, insegne e pubblicità senza l' approvazione dell' accomodante, obbligo del rispetto degli orari e divieto di manomissione dei bolli metrici dello stato.

- la Comodataria è libera di fissare il periodi di riposo annuo in linea con le prescrizioni dell' autorità regionale;

- la Comodataria si impegna a mantenere con diligenza e prudenza nell' uso e nella custodia tutte le attrezzature che compongono il punto vendita, a far rispettare tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene nel lavoro;

- la Comodataria si impegna a mantenere in funzione tutti i dispositivi dati in comodato;

- eventuali danni dovranno essere denunciati e comunicati alla Comodataria;

- le spese di esercizio sono a carico della Comodataria;

- le spese di manutenzione straordinaria meccanica ed elettrica dei beni mobili ed immobili sono a carico della Comodataria;

- la Comodante può accedere al punto vendita.

Clausola risolutiva espressa: la risoluzione del contratto avverrà in caso di comprovata alterazione e manipolazione da parte della Comodataria dei prodotti commercializzati con intenti fraudolenti, manomissione fraudolenta dei sigilli, violazione contestata alla Comodataria delle disposizioni di legge.

Sospensione o risoluzione del contratto: in caso in cui la Comodataria abbia commesso reati anche fiscali. In caso di assoluzione il contratto può riprendere, in caso di condanna vi è diritto di recesso con effetto immediato.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



La riconsegna del punto vendita avverrà con la liberazione di cose e persone dai locali dell' impianto e con l' inventario delle merci di proprietà della Comodataria; in caso di ritardo nella consegna si applicherà una penale di €/giorno 10,00.

ACCORDO DI CONVENZIONAMENTO

del 25/09/2019

Tra la Società _____ e la _____ rappresentata
da _____ (ramo d' azienda della società _____)

premessi

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel Comune di Due Carrare (PD), Via dell'Industria, 2/b, costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006 rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a _____ la gestione del punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo gradimento della _____ e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

si conviene e stipula quanto segue

- durata della convenzione anni 5 (dal 01/20/2019) + anni 5 in caso di mancata disdetta;
- che la fornitura petrolifera completa dei prodotti, anche in caso di gestione a terzi dell' impianto, verrà garantita a _____ ;
- che un terzo gestore accetti le forme di pagamento indicate dalla Società petrolifera;
- di mantenere costante mente rifornito il punto vendita di carburanti e lubrificanti;
- il prezzo di vendita verrà comunicato dalla Società petrolifera al gestore;
- il corrispettivo per la Convenzionata sarà: minimo €/anno 36.000,00 + integrazione di € 25 per ogni 1000 litri ulteriori ai 1.100.000 litri da liquidarsi una volta l' anno;
- i corrispettivi saranno vincolati al mantenimento delle autorizzazioni necessarie all' esercizio, al permanere dell' intestazione della licenza a ditte diverse dalla Convenzionata, alla mancanza di variazioni della viabilità, tali da comportare notevoli variazioni di traffico. In caso di mutamenti di mercato la Società può richiedere modifiche dei listini o dei costi con variazioni dei compensi; in caso di mancato accordo tra le parti il contratto può interrompersi anticipatamente senza penali o danni.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



I costi di adeguamento delle attrezzature di straordinaria manutenzione in caso di interventi normativi sono a carico della Convenzionata che dovrà occuparsene entro 48 ore dalla segnalazione ed in caso di inottemperanza la società petrolifera potrà provvedere addebitando alla prima le spese. I casi di acquisto da parte della Società petrolifera di nuovi beni estranei a quelli dati in comodato, alla soluzione del contratto questi saranno rimossi.

I costi relativi all' impianto, di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno a carico della società petrolifera.

I contratti, stipulati prima della trascrizione del pignoramento, sono ad oggi validi.

Non è possibile verificare la congruità del canone di comodato a causa della mancanza di valori di riferimento e di dati con cui si possa calcolare la parte variabile del canone stesso, connesso con l' importo di carburante venduto annuo. L' unica considerazione estimativa in merito è che la parte fissa del canone (pari a €/mese 3.000,00) è proporzionalmente alta rispetto al valore dell' impianto e quindi che non sia da considerarsi vile.

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.

Sul Lotto 2 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Sul Lotto 3 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Sul Lotto 4 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria "Alla Cacciatora" , Due Carrare (PD) via Roma.

Sul Lotto 5 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Sul Lotto 6 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

Sul Lotto 7 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Sul Lotto 8 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.

Sul Lotto 9 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Il compendio immobiliare è già suddiviso in lotti omogenei. Tale suddivisione si è resa necessaria soprattutto in quei lotti che prevedevano l' accorpamento di terreni edificabili ed i relativi terreni da cedere al Comune.

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro, ipoteca volontaria accesa in data 19 novembre 2002 ai nn. 48905/9902, a favore della

, a carico di

limitatamente agli immobili

sopra descritti alla lettera c) n. 11) - per Euro 165.266 (centosessantacinquemiladuecentosessantasei), capitale Euro 82.633 (ottantaduemilaseicentotrentatré), tasso di interesse annuo del 5,40% (cinque virgola quaranta per cento) variabile, in forza dell'atto di mutuo fondiario - ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 5 novembre 2002 n. 6.721 rep. Notaio Elena Bressan di Conselve, gravante le particelle 3 sub. 1, Foglio 28 del catasto dei fabbricati e le particelle 3 e 352, Foglio 28 del catasto terreni del Comune di Due Carrara (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni); ipoteca il cui relativo credito la Società si era accollata in quota parte giusta atto di compravendita in data 2 agosto 2005 n. 13.547 rep. Notaio Silva sopra citato; in merito si precisa che a margine di detta formalità ipotecaria risulta la seguente comunicazione: **"Comunicazione n. 2913 del 11/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2007. Cancellazione totale non eseguibile";**

- Iscrizione contro del 04/11/2006 R.G.59908, R.P.15577, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Marco Silva di Rubano, rep. 16803/5059 del 31/10/2006, a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, contro

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUCSETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non risultano formalità suscettibili di cancellazione.

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Rimangono a carico dell' acquirente i contratti relativi all' impianto di distribuzione carburante compreso nel Lotto 1.

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

14.CONCLUSIONI

I Lotti vengono come di seguito stimati:

Lotto 1 – Distributore, bar, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Valore	€ 1.349.717,00
Spese tecniche	€ 215.459,00(-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 202.008,00 (-)
Valore di vendita	€ 932.250,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO € 932.250,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E OCCUPATI

il distributore di carburante, occupato con contratto di comodato e di fornitura da _____, non viene svalutato poiché l' attività di gestione può essere interrotta facilmente, mentre la fornitura è comunque da ritenersi necessaria per continuare l' attività.

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1 € 932.250,00

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria

Valore	€ 918.231,00
Spese tecniche	€ 5.500,00 (-)

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 137.734,00(-)
Valore di vendita	€ 774.996,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 774.996,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 774.996,00

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Valore	€ 344.198,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 51.630,00 (-)
Valore di vendita	€ 292.568,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 292.568,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 292.568,00

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Valore	€ 1.016.776,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 152.516,00 (-)
Valore di vendita	€ 864.260,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 864.260,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 864.260,00

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatora” , Due Carrare (PD) via Roma.

Valore	€ 362.274,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 54.341,00 (-)
Valore di vendita	€ 307.933,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 307.933,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 307.933,00



Lotto 6 – cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Valore	€ 27.416,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 4.112,00 (-)
Valore di vendita	€ 23.304,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 23.304,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 23.304,00

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

Valore	€ 75.917,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 11.287,00 (-)
Valore di vendita	€ 64.529,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 64.529,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 64.529,00

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Valore	€ 190.289,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 28.543,00 (-)
Valore di vendita	€ 161.745,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 161.745,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 161.745,00

Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.

Valore	€ 355.474,00
Spese tecniche	€ 900,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 53.321,00 (-)
Valore di vendita	€ 301.253,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 301.253,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 301.253,00

Con la presente Relazione Estimativa si ritiene di aver adempito all'incarico conferito.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



Si ringrazia per la fiducia accordata.

Teolo, 15/09/2023

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberta Miotto", written in a cursive style.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

