

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. dr.ssa PAOLA ROSSI**

---

**CUSTODE GIUDIZIARIO** dr. Luca PIERETTI – Padova

PROSSIMA UDIENZA: 20.06.2023.  
C.T.U.: arch. Marco Calderone – Padova.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 209/2020**

CHE PORTA RIUNITA LA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 295/2022**

**INTEGRAZIONE**

ALLA

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

RESA IN E.I. 209/2020 E DATATA 07.03.2022

Il G.E., disponeva con propria ordinanza, che il perito stimatore ... " ***dia conto della effettiva consistenza dei beni oggetto di esecuzione alla luce della riunione delle due procedure e del valore del compendio nel suo complesso*** ".

--- ---

Nella Procedura di E.I. 295/2022 - atto di pignoramento del 14.09.2022, rep. 5009/2022, trascritto a Padova il 26.09.2022 ai nn. 39012/26316 R.G./R.P. il creditore procedente – \_\_\_\_\_ - procedeva esecutivamente per l'intera piena proprietà in ditta \_\_\_\_\_ - del cespite immobiliare identificato al N.C.T.R.-CATASTO TERRENI fg. 23, mapp. 219 di ha 00.00.10.

Il cespite immobiliare di cui trattasi – mapp. 219 – era già stato considerato nella relazione tecnica di stima datata 07.03.2022, resa nella E.I. 209/2020

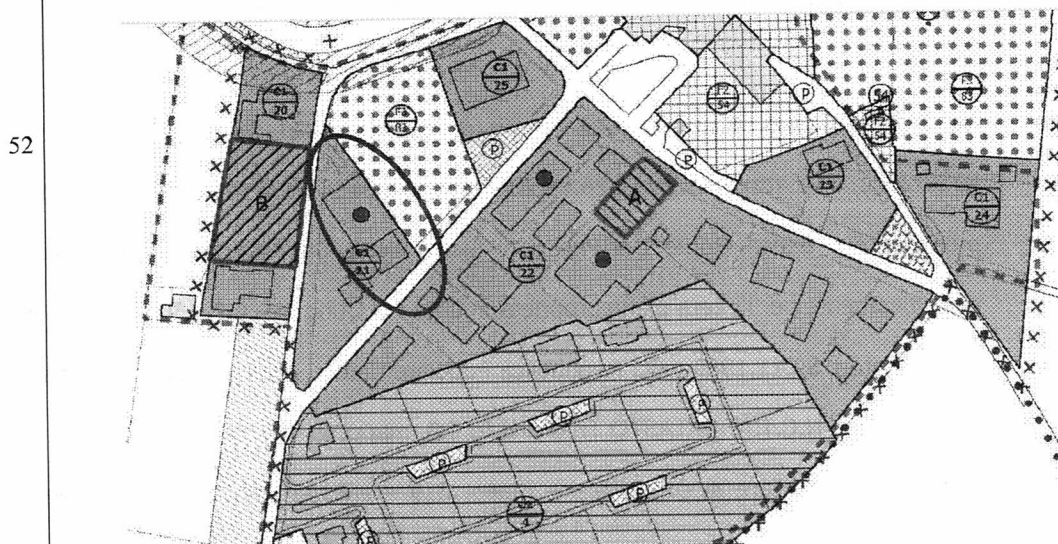


La E.I. 295/2022 è stata ora riunita alla E.I. 209/2020

36 Lo scrivente pertanto, con riferimento a quanto oggetto di quesito del G.E. (il perito  
stimatore ... "*dia conto della effettiva consistenza dei beni oggetto di  
esecuzione alla luce della riunione delle due procedure e del valore del  
compendio nel suo complesso*") espone quanto segue:

- 40 - l'effettiva **CONSISTENZA** dei beni  
e  
- il **VALORE** del compendio immobiliare  
44 vengono confermati in quella già descritti e stimati nella relazione  
peritale resa in E.I. 209/2020.

48 Per una migliore consultazione degli elaborati peritali, lo scrivente riporta di seguito il  
testo della relazione resa nella E.I. 3029/2020, coordinato ed integrato con le ricerche  
derivanti dalla riunita E.I. 259/2022.



56

**LOTTO UNICO**  
**intera piena proprietà**

60

Comune di **Bovolenta**, località **Fossaragna, Pd**  
via Dell'Assunta, civ. 2 – via Rocche

64

**intero ed autonomo complesso immobiliare** costituito da  
**ABITAZIONE - LABORATORIO ARTIGIANALE – AUTORIMESSA**  
**"ATTIVITÀ DA BLOCCARE"** – art. 28 N.T.O. del P.I.  
edificato su

68

**LOTTO INDIPENDENTE**, con area coperta e scoperta

72

**ESAME DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.**

**Si è accertata la presenza-deposito nel Fascicolo di Cancelleria dei documenti ex art.**  
**567 C.P.C.** – docc. ipocatastali - costituiti da

76

E.I. 209/2020 - **relazione notarile ventennale** notaio dr.ssa Maria Landolfo di Napoli.

E.I. 259/2022 - **relazione notarile ventennale** notaio dr. Gigino Rollo di Nivoli, Le.

80

**COMUNICAZIONE INCARICO – OPERAZIONI PERITALI**

**Comunicazione di nomina perito ed inizio operazioni peritali** eseguita dal Custode  
Giudiziale nominato dr. Luca Pieretti - **primo accesso eseguito**, congiuntamente dal Custode  
e dal Perito, **in data 23.03.2021.**

84

**IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

I beni pignorati – E.I. 209/2020 e 259/2022 – costituiscono il seguente **LOTTO UNICO:**

88

**Intera PIENA PROPRIETÀ complesso immobiliare costituito da ABITAZIONE -**  
**LABORATORIO ARTIGIANALE – AUTORIMESSA** edificato su **LOTTO INDIPENDENTE**,  
con area coperta e scoperta.

92

Si tratta di complesso immobiliare su cui grava la prescrizione urbanistica di **"ATTIVITÀ DA**  
**BLOCCARE"** – art. 28 N.T.O. del P.I. – **la valutazione di stima sarà pertanto basata sulle**  
**potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico** – art. 28 N.T.O. del P.I. – ...



96 " Per gli immobili a **destinazione produttiva da bloccare** o trasferire, è previsto il **recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo** dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi." ...

100 **DESCRIZIONE BENI PIGNORATI**

---

104 DIRITTO VENDUTO  
DITTA INTESTATA  
UBICAZIONE  
QUALITÀ  
DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE - CONSISTENZE - DESTINAZIONI

108 DIRITTO VENDUTO

**Intera piena proprietà**

DITTA INTESTATA

112 UBICAZIONE

Comune di **Bovolenta**, località Fossaragna, Pd - via Dell'Assunta civ. 2 – via Rocche.

116 QUALITÀ

Complesso immobiliare costituito da **ABITAZIONE - LABORATORIO ARTIGIANALE - AUTORIMESSA** edificato su **LOTTO INDIPENDENTE**, con area coperta e scoperta

Si tratta di complesso immobiliare su cui grava la prescrizione urbanistica di "**ATTIVITÀ DA BLOCCARE**" – art. 28 N.T.O. del P.I. – **la valutazione di stima sarà pertanto basata sulle potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico** – art. 28 N.T.O. del P.I. – ...

124 " Per gli immobili a **destinazione produttiva da bloccare** o trasferire, è previsto il **recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo** dove la perimetrazione, nei casi non



*segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi.." ...*

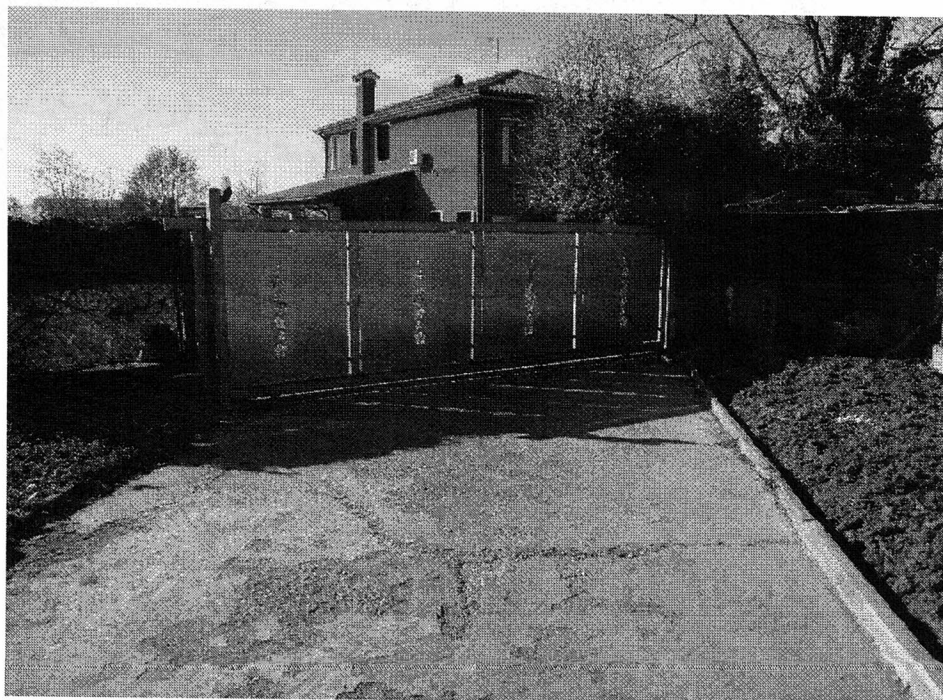
128 DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE - CONSISTENZE - DESTINAZIONI

Di tratta di un **intero ed autonomo complesso immobiliare** costituito da **ABITAZIONE - LABORATORIO ARTIGIANALE – AUTORIMESSA** edificato su **LOTTO INDIPENDENTE**, con area coperta e scoperta:

- 132
- N.C.T.R. catasto terreni – fg. **23**, mapp. **132**, ente urbano – **LOTTO DI TERRENO** della superficie catastale, coperta e scoperta di ha 00.10.30 = m<sup>2</sup> 1.030.
  - N.C.T.R. catasto terreni – fg. **23**, mapp. **219**, accessorio - **TERRENO** della superficie catastale di ha 00.00.10 = m<sup>2</sup> 10.

136 Il terreno è ubicato tra via Dell'Assunta e via Rocche, in località Fossaragna, a sud est e del territorio comunale, a circa 3-4 km del centro abitato di Bovolenta; l'accesso pedonale e carrabile avviene dal civ. 2 di via Dell'Assunta; un secondo accesso carrabile si apre su via Rocche.

140



144

148

152



156



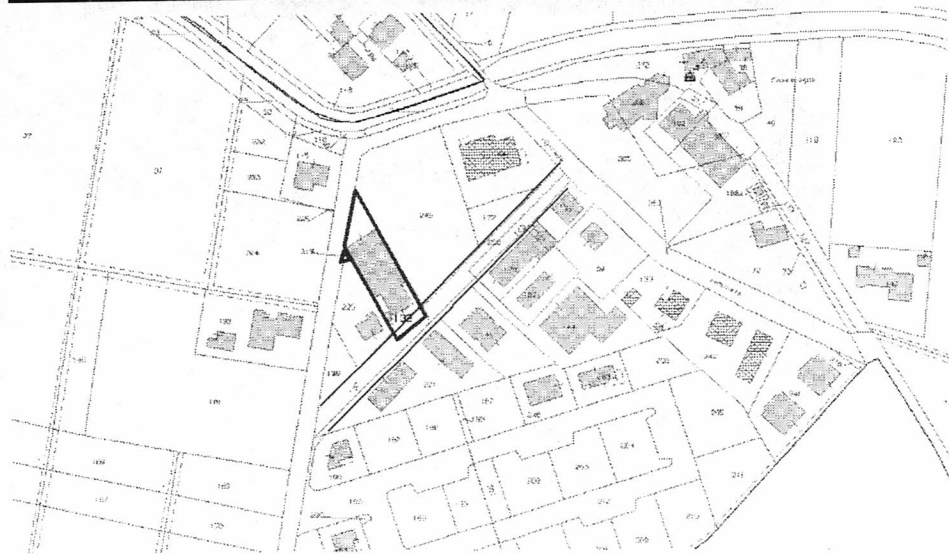
160

164



168

172



176

180



Il lotto, pianeggiante, disposto con asse maggiore secondo orientamento nord-ovest / sud-est, ha forma trapezoidale regolare, con dimensioni medie di ml 52 x 18 circa.

184 Dalla rappresentazione catastale – mappa del catasto terreni – e dal confronto con le mappe foto-aeree e le risultanze al sopralluogo, **si evidenzia come il sedime stradale di via Dell'Assunta occupi porzione sud-est del lotto catastale – la reale consistenza, minore di quella catastale, e conformazione del lotto è pertanto diversa da quanto rappresentato catastalmente e riscontrabile alla visura al C.T.**

188 Dovrà pertanto essere **cura ed onere dell'aggiudicatario regolarizzare i diritti di proprietà e castali** con l'Ente proprietario-gestore della viabilità pubblica, previ frazionamenti e trasferimenti di diritti.

192 **Di detti oneri si terrà conto in sede di stima, come pure della minore consistenza catastale del terreno.**

- N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **8**, cat. C/6 – **GARAGE**

196 Si tratta di un manufatto staccato dal corpo principale del fabbricato, realizzato in profilati metallici e tamponature, di limiate dimensioni – sup. catastale mq 10, altezza catastale ml 2,10.

- N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **9**, cat. A/2 – **ABITAZIONE**

200 Blocco autonomo, da cielo a terra, adiacente al laboratorio (u.i.u. sub. 10) sul lato nord-ovest, articolato ai piani terra e primo, con doppia scala di collegamento, interna ed esterna, tale da consentire l'utilizzo separato dei due piani.

Consistenza e composizione dell'abitazione, su base catastale:

- piano terra – altezza interna ml 2,85, ingresso-corridoio, n. 4 vani principali, un bagno-w.c., con centrale termica, disimpegno scala interna, per una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 120 circa; vani accessori esterni, ripostigli, di ulteriori m<sup>2</sup> 65 circa;
- piano primo – altezza interna ml 2,90, ingresso-corridoio, n. 4 vani principali, un bagno, disimpegno scala interna, per una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 120 circa, scala esterna e poggiolo-ballatoio con ampia terrazza di ulteriori m<sup>2</sup> 105 circa,

- 208 ▪ N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **10**, cat. C/3 – **LABORATORIO**



Blocco autonomo, da cielo a terra, adiacente all'abitazione (u.i.u. sub. 9) sul lato sud-est articolato al solo piano terra.

Consistenza e composizione dell'abitazione, su base catastale:

- piano terra – altezza interna ml 3,80-3,90, ingresso, disobllo, vano laboratorio, per una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 230 circa; vani accessori, servizi-w.c. e spogliatoi di ulteriori m<sup>2</sup> 32 circa; porticati-tettoie di ulteriori m<sup>2</sup> 110 circa;

I fabbricati – blocco residenziale e blocco artigianale – sono costruiti secondo i tradizionali criteri costruttivi dell'edilizia civile della fine degli anni '70: opere di fondazione in c.a., murature in elevazione in blocchi di laterizio, parti con strutture a miste a telaio in c.a., solai in laterocemento, intonacatura interna ed esterna.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato e delle relative opere di finitura ed impiantistiche sono discrete, tenuto conto delle generale vetustà ultra cinquantennale.

Si segnala la presenza di **copertura per gran parte realizzata in pannelli di fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto – da bonificare**

- N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **5**, B.C.N.C. ai subb. 8, 9 e 10 -

#### **AREA CORTILIZIA COMUNE**

#### NOTA

Come in precedenza riferito, si tratta di un complesso immobiliare su cui grava la prescrizione urbanistica di "**ATTIVITÀ DA BLOCCARE**" – art. 28 N.T.O. del P.I. – **la valutazione di stima sarà pertanto basata sulle potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico** – art. 28 N.T.O. del P.I. – ... "*Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi.*" ...

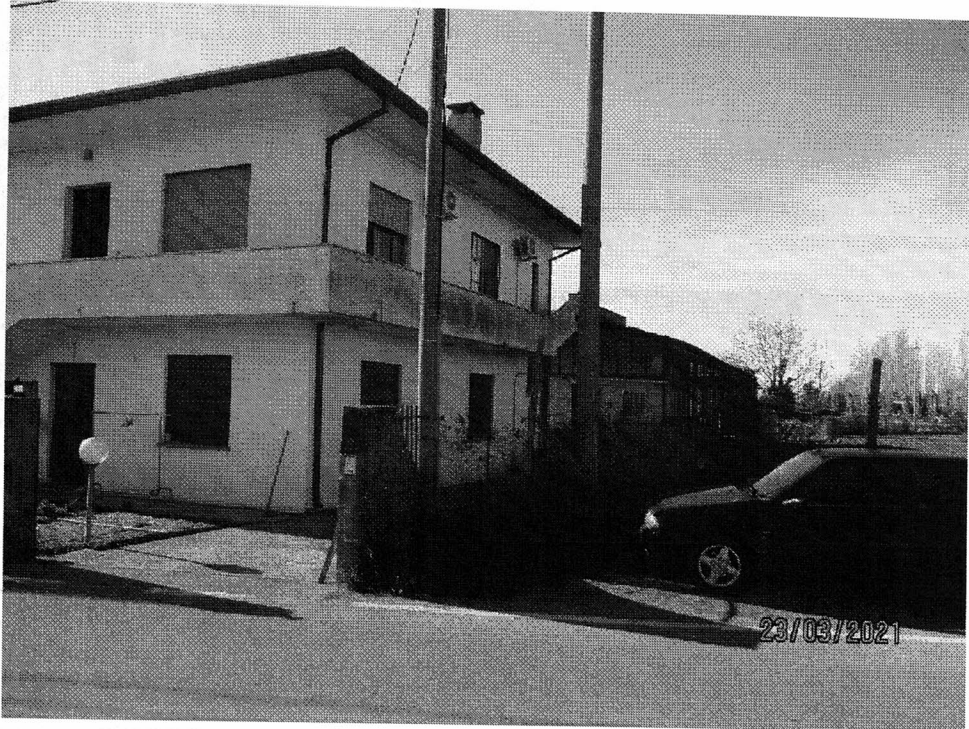




240

244

248

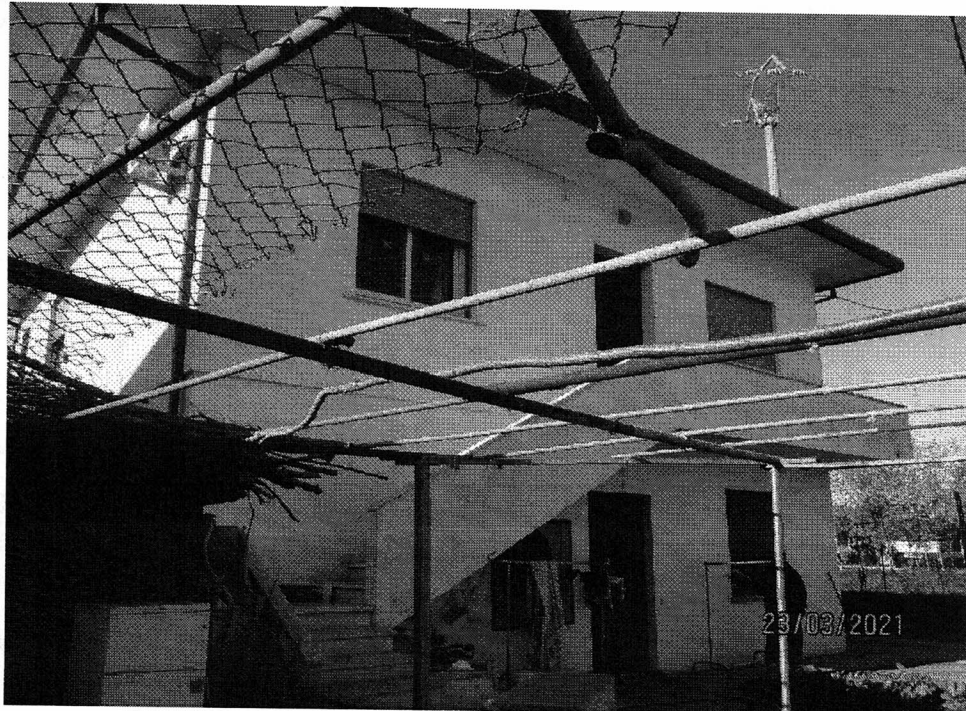


252

256

260

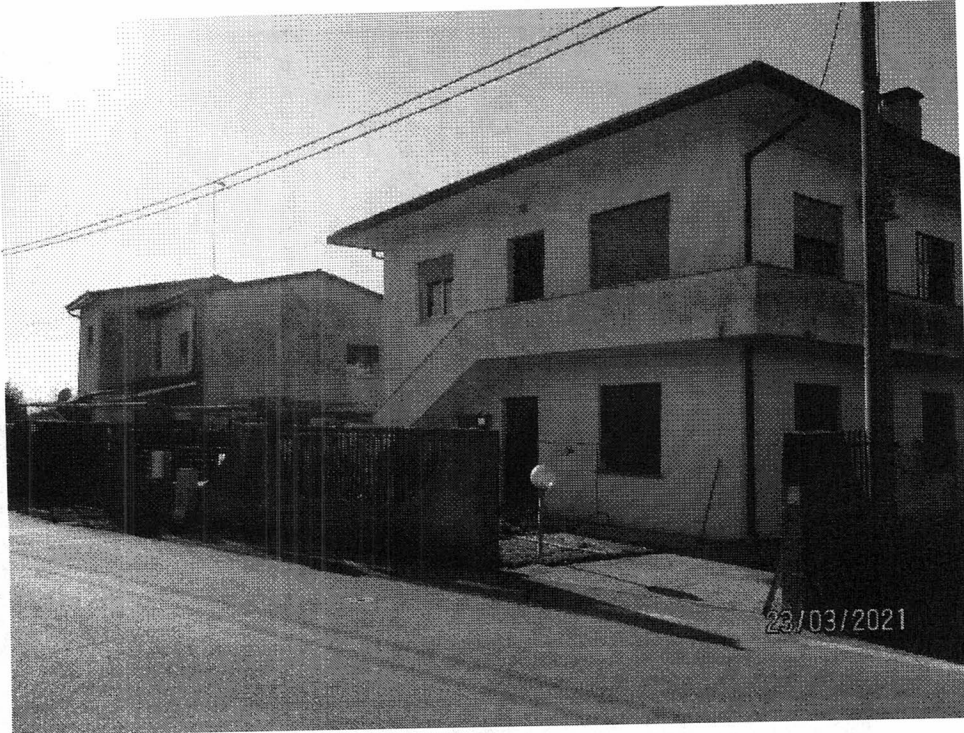
264



268

272

276

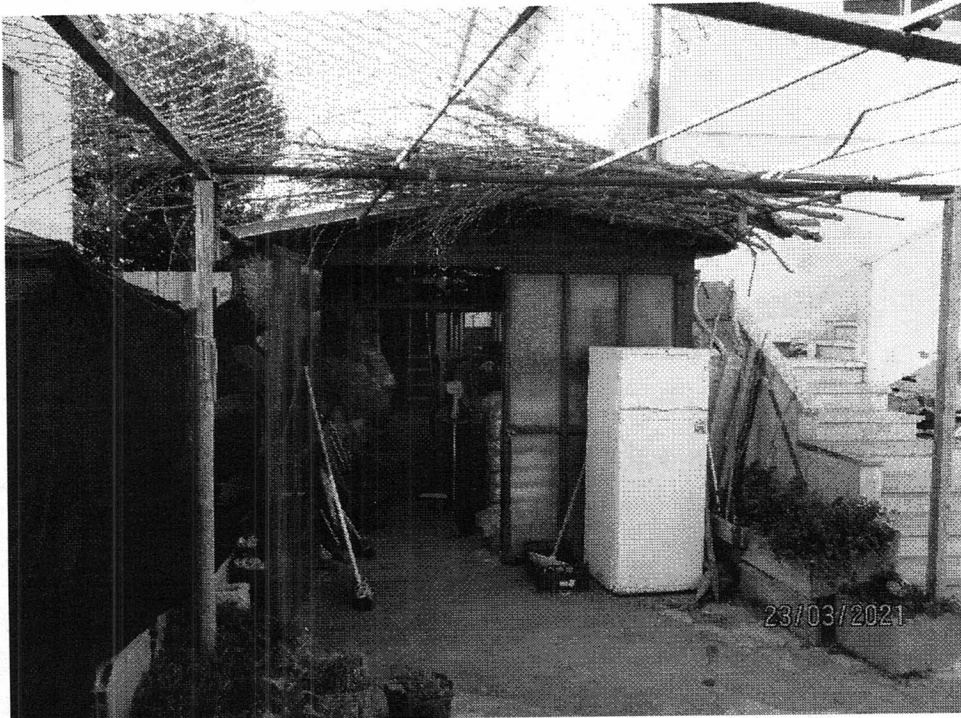


280

284

288

292



296

300

304



308

312

316

320



324

328

332

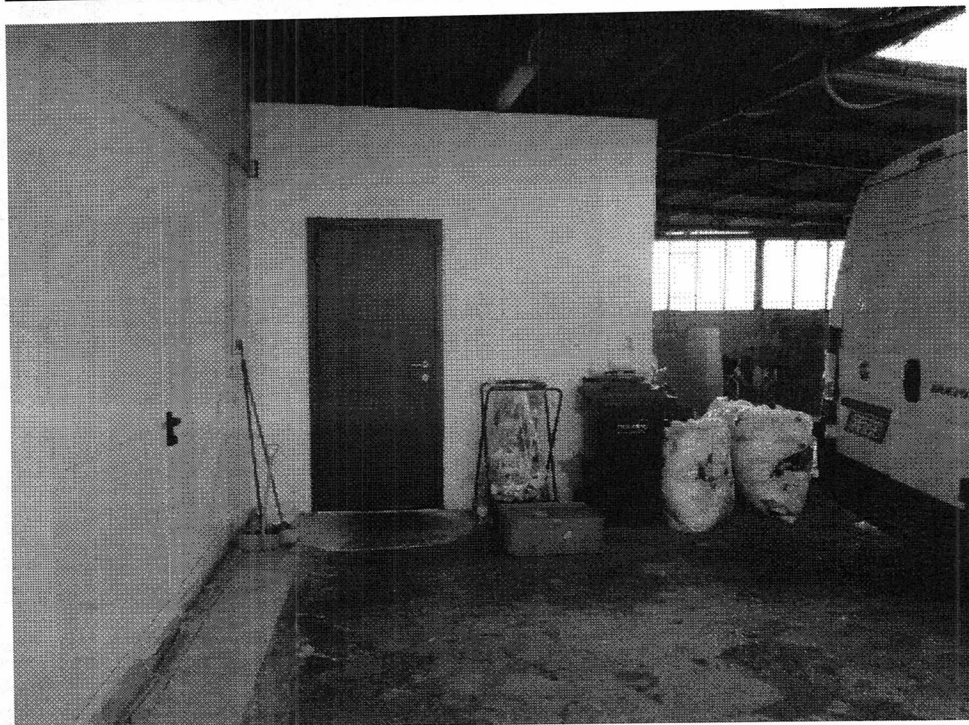


336

340

344

348



352

356

360



364

368

372

376



380

384

388



392

396

400

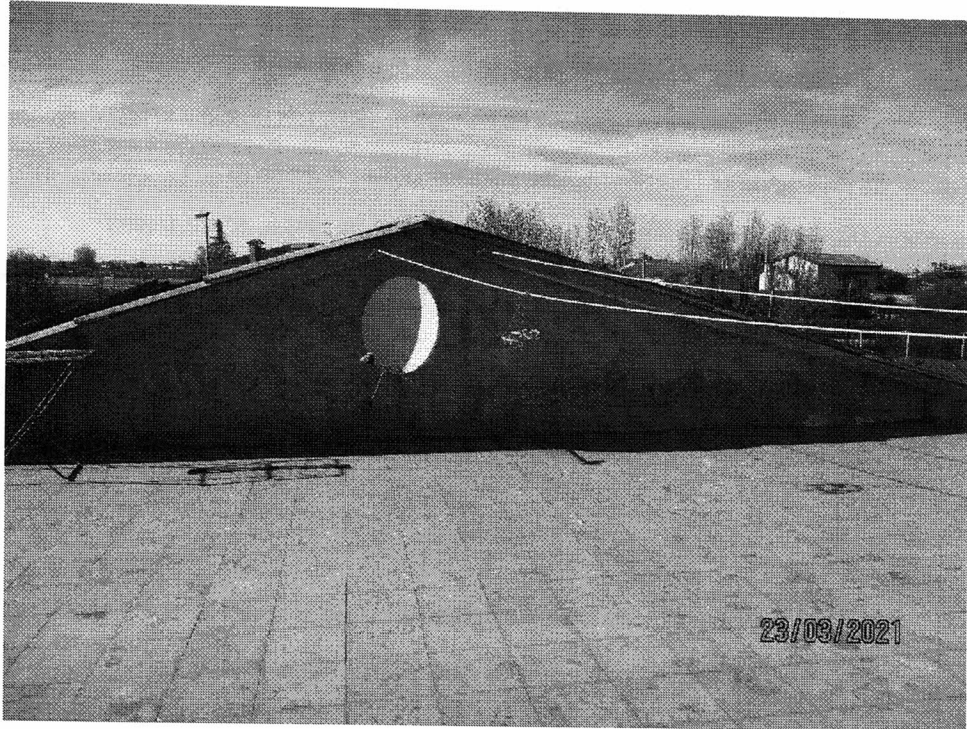
404



408

412

416



420

#### **IDENTIFICAZIONE-DESCRIZIONE CATASTALE**

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
VARIAZIONI-REGOLARITÀ CATASTALE  
CONFINI

424

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE – cfr. all. 1 –

#### **N.C.E.U. - catasto fabbricati**

fg. 23, mapp. 132,

- sub. 5 – B.C.N.C. ai subb. 8-9-10 – area cortilizia

428

- sub. 8 – cat. C/6, r.c.€ 18,59 – garage

- sub. 9 – cat. A/2, r.c.€ 908,96 – abitazione

- sub. 10 – cat. C/3, r.c.€ 496,93 – laboratorio

432

#### **N.C.T.R. - catasto terreni**

fg. 23, mapp. 132, ente urbano, ha 00.10.30.

fg. 23, mapp. 219, accessorio, ha 00.00.10.



VARIAZIONI CATASTALI – REGOLARITÀ CATASTALE

436 L'inserimento in mappa del fabbricati deriva da tipo mappale del 08.09.1997 n. 742.501/1980 e  
n. 4802.516/1995 e successivo del 08.09.1997 n. 150421.511/1988

Le planimetrie ed i censimenti delle unità immobiliari derivano da

- 440 - U.i.u. sub. 5 – B.C.N.C. - variazione del 29.12.1995 n. 12570.1/1995
- U.i.u. sub. 8 – garage, sub. 9 – abitazione, sub. 10 – laboratorio - variazione del  
08.07.2011 n. 85222.1/2011 e del 06.03.32012 n. 9412.1/2012

Il censimento catastale degli immobili è formalmente regolare; si richiama tuttavia quanto in  
seguito relazionato in merito alla regolarità edilizia del complesso.

444

CONFINI

Dell'intero complesso, sulla base dell'estratto di mappa al catasto terreni – fg. 23 – da nord, in  
giro orario: via Rocche, mapp. 249, via Dell'Assunta, mapp. 220.

448

**CORRISPONDENZA IDENTIFICATIVI CATASTALI**

452 TRA DIRITTI INTESTATI DA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONE / ATTO DI  
PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE / ISTANZA DI VENDITA / ATTUALI RISULTANZE ED  
INTESTAZIONI CATASTALI

456 **Si è riscontrata la corretta corrispondenza degli identificativi ed intestazioni  
catastali tra atto di pignoramento e relativa trascrizione, istanza di vendita ed attuali  
risultanze catastali nonché dei medesimi identificativi catastali con il titolo di provenienza  
e trascrizione.**

**Si evidenzia che gli immobili identificati in atto di acquisto**

- 460 - al N.C.E.U. fg. 23, mapp. 132, subb. **5-6-7**, corrispondono agli attuali subb. **5-8-9-10**.
- al N.C.T.R. fg. 23, mapp. **219** di ha 00.00.10 - identifica una **piccola area confinate**  
a nord-ovest del mapp. 132. **Trattasi di mappale pignorato nella E.I. 259/2022**

464

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

OCCUPAZIONE-LOCAZIONE-PRELAZIONE

Relativamente ai beni immobili pignorati, per quanto reso disponibile allo scrivente, **risultano i**





**seguenti contratti di locazione**

- 468 - contratto 31.07.2020 – registrato il 03.08.2020 – cfr. all. 2.1 –  
parte locatrice:  
  
parte conduttrice:  
  
472 Immobile al sub. 10 – laboratorio - canone annuale Euro 4.800,00 (Euro 400,00 mensili).  
Sussiste **chiusura del contratto** Reg. in data 20.01.2021.
- 476 - contratto **31.12.2020** – registrato il 20.01.2021 – cfr. all. 2.2 –  
parte locatrice:  
  
parte conduttrice:  
  
480 Immobile al sub. 6 (ora sub. 10) – laboratorio – porzione di m<sup>2</sup> 100 - canone annuale  
Euro 3.600,00 (Euro 300,00 mensili).
- 484 - contratto **31.12.2020** – registrato il 20.01.2021 – cfr. all. 2.3 –  
parte locatrice:  
  
parte conduttrice:  
  
488 Immobile al sub. 6 (ora sub. 10) – laboratorio – porzione di m<sup>2</sup> 180 - canone annuale  
Euro 4.800,00 (Euro 400,00 mensili).
- Al sopralluogo del 23.03.2021 gli immobili sono risultai occupati,
- 492 - quanto all'abitazione – piano terra e piano primo – dai familiari dell'esecutato  
genitori al piano terra, lo stesso piano terra primo);
- quanto al laboratori-magazzino dai terzi di cui ai precedenti contratti di locazione



31.12.2020.

496

**Ai fini di stima i contratti di locazione non**

**vengono considerati.**

500

**ONERI E VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

---

SPESE DI MANUTENZIONE  
DEBITI CONDOMINIALI

Il fabbricato – unica proprietà - non è costituito in condominio.

504

**ALTRI VINCOLI E/O CONVENZIONI**

---

508

DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI  
QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA  
DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA  
VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA  
DIRITTI DI PRELAZIONE

512

Non vi sono, trascritti, diritti di comproprietà con soggetti estranei od altri vincoli pregiudizievoli alla libera circolazione degli immobili.

516

**RISULTANZE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

---

PROVENIENZA DEI DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI  
COMPROPRIETARI  
ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-ANNOTAMENTI – A CARICO ED A FAVORE  
ALTRE FORMALITÀ – A CARICO ED A FAVORE

520

– aggiornamento visure alla data del 04.03.2022 –

PROVENIENZA DEI DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

524

**I beni e diritti immobiliari e pignorati periziati – intera piena proprietà – sono pervenuti alla ditta attuale proprietaria ed eseguita a seguito di**

528

- **Atto di compravendita 23.12.2010**, rep./racc. 85979/16104 del notaio dr. Carlo Martucci di Padova, ivi **trascritto il 30.12.2010 ai nn. 50757/29567 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.1 –
- In atto i beni venivano identificati
- al N.C.E.U. fg. 23, mapp. 132, subb. **5-6-7**, ora subb. **5-8-9-10**.



- Al N.C.T.R. fg. 23, mapp. 132 di ha 00.10.30 ed al mapp. 219 di ha 00.00.10

Quest'ultimo mapp. 219 identifica una piccola area confinate a nord-ovest del mapp. 132.

532 **In precedenza e nel ventennio** i medesimi beni e diritti immobiliari erano pervenuti al dante causa a seguito di:

- **Atto di compravendita 27.09.1965**, rep. 4.644 del notaio dr. Francesco Piovan di Padova - ivi **trascritto il 06.10.1965 ai nn. 11373/8798 R.G./R.P.**

536 ■ **Atto di compravendita 18.01.2005**, rep. 12.635 del notaio dr.ssa Elena Bressan di Padova - ivi **trascritto il 26.01.2005 ai nn. 3219/1915 R.G./R.P.**

540 ■ **Sentenza di acquisto per usucapione 25.07.2023**, rep. 5561/2003 del Tribunale di Padova, **trascritta il 12.11.2003 ai nn. 49135/30573 R.G./R.P.** – limitatamente al solo mapp. 219 del fg. 23 del catasto terreni (porzione dell'ex mapp. 112 del fg. 23 del catasto terreni).

544 **I passaggi di proprietà e le continuità delle trascrizioni, nel ventennio, sono regolari.**

COMPROPRIETARI

Non vi sono diritti di comproprietà sui beni pignorati e periziati con soggetti estranei alla ditta eseguita.

548

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-ANNOTAMENTI – A CARICO ED A FAVORE

**Sui beni e diritti immobiliari periziati gravano le seguenti formalità:**

- 552 ■ **Iscrizione del 30.12.2010 - nn. 50758/11788 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.2 –

**Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario, rep./racc. 85980/16105 del notaio dr. Carlo Martucci di Padova

Colpisce tutti i beni periziati.

556

- **Iscrizione del 25.03.2015 - nn. 8625/1406 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.3 –



**Ipoteca giudiziaria** derivante da atto decreto ingiuntivo, rep. 925/2014 del Tribunale di Grosseto.

560

Colpisce i beni periziati ad esclusione del terreno al mapp. 219, fg. 23, del catasto terreni.

- **Iscrizione del 01.07.2015 - nn. 20064/3439 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.4 –

564

**Ipoteca giudiziaria** derivante da atto decreto ingiuntivo, rep. 817/2015 del Tribunale di Grosseto.

Colpisce i beni periziati ad esclusione del terreno al mapp. 219, fg. 23, del catasto terreni.

- **Iscrizione del 18.11.2019 - nn. 45616/8225 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.5 –

568

**Ipoteca giudiziaria** derivante da atto decreto ingiuntivo, rep. 364/2019 del Tribunale di Grosseto.

Colpisce i beni periziati ad esclusione del terreno al mapp. 219, fg. 23, del catasto terreni.

- **Trascrizione del 01.10.2020 - nn. 32611/20974 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.6 –

572

**Atto di pignoramento immobiliare**, rep. 2350/2020 del tribunale di Padova.

Colpisce i beni periziati ad esclusione del terreno al mapp. 219, fg. 23, del catasto terreni.

- **Trascrizione del 26.09.2022 - nn. 39012/26316 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.7 –

576

**Atto di pignoramento immobiliare**, rep. 5009/2022 del tribunale di Padova.

Colpisce il solo terreno al mapp. 219, fg. 23, del catasto terreni.

580

**NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER**

584

DESTINAZIONE URBANISTICA  
REGOLARITÀ EDILIZIA-AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA  
OPERE ABUSIVE-SANABILITÀ  
AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA  
A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA  
CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI

588

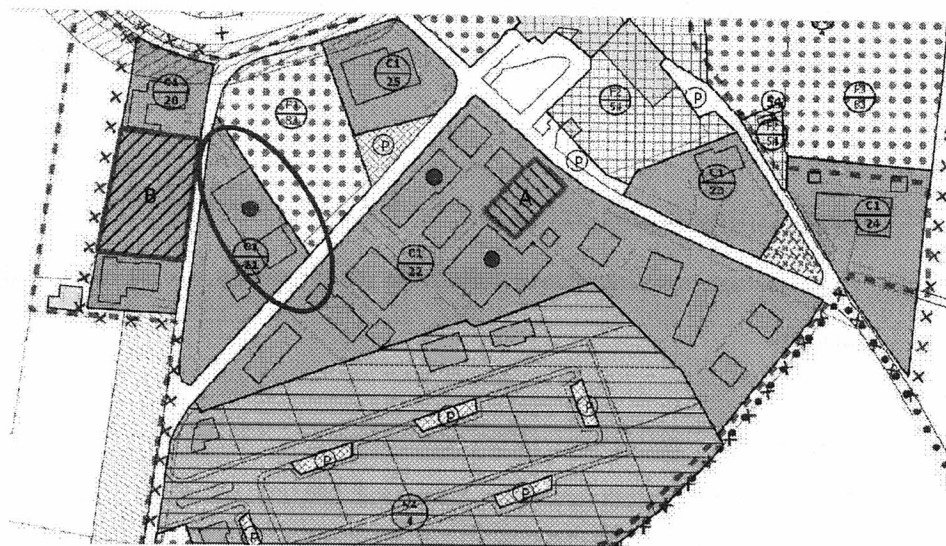


DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno di sedime del complesso immobiliare ricade – vigente P.I. – in **Z.T.O. C1-21, zona di completamento edilizio, a destinazione residenziale ed attività compatibili**, principalmente normata dall'art. 28 delle N.T.O. del P.I.

**Il fabbricato è inoltre prescritto quale "attività da bloccare"** per il quale – art. 28 - ... "*Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi.*" ...

**La valutazione di stima sarà pertanto basata sulle potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico.**



REGOLARITÀ EDILIZIA-AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso il comune di Bovolenta, Pd, è emerso che il fabbricato, originariamente edificato in forza di

- **licenza edilizia n. 400 del 23.11.1967** – cfr. all. 4.1 –

veniva in seguito modificato e regolarizzato con

- **Concessione edilizia a sanatoria 6313/1992 del 14.11.1992** – cfr. all. 4.2.1 –



- **Agibilità - -/2005 del 26.04.2005** – cfr. all. 4.2.2 –
- **D.I.A. n. 7696/2000 del 27.09.2000** – cfr. all. 4.3 –
- **P.D.C. n. 2.084/2011 del 31.05.2011** – cfr. all. 4.4.1 –
- **Agibilità 2499/2005 del 26.04.2005** – cfr. all. 4.4.2 –

#### AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA

Risulta in atti comunali agibilità - -/2005 del 26.04.2005 – cfr. all. 4.2.2 ed **agibilità 2499/2005 del 26.04.2005** – cfr. al 4.4.2 –

Non sono disponibili i **certificati di conformità impiantistica** (elettrica - idro-termo sanitario-gas).

#### A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**Non è disponibile l'A.P.E.** - attestato di prestazione energetica; per le caratteristiche costruttive e l'epoca di originaria edificazione si ritiene prudenzialmente che il fabbricato possa ricadere in classe energetica "G" .

#### OPERE ABUSIVE-SANABILITÀ

Al sopralluogo non sono emerse **difformità planimetriche e/o di rilievo urbanistico-edilizio.**

#### CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI

**I beni sono trasferibili** (art. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si richiama inoltre la Circ. Min. Lav. Pubbl. n. 2241/U.L. del 17.06.1995, art. 9.1).

#### **STIMA DEL VALORE**

SUPERFICI LORDE E COMMERCIALI  
COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA  
VALORE UNITARIO E VALORE COMPLESSIVO

Tenendo presente quanto in precedenza riferito in merito alla descrizione e consistenza, alla conformazione e tipologia, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione edilizia-



648 amministrativa - destinazione urbanistica, e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si determina come segue – **cfr. tabella di calcolo analitica di pag. successiva** – il valore dei beni.

652 Si assume – tenuto conto della destinazione urbanistica – **Z.T.O. C1-21 e attività da bloccare con possibile recupero volumetrico** dell'esistente nel limite massimo di  $m^3/m^2$  2,00, previo strumento attuativo – art. 28 delle N.T.O. del P.I., **il valore di stima riferito a tale prescrizione urbanistica.**

656 **Valore di stima giudiziaria - intera piena proprietà -**  
= € 151.3650,00 x 0,85 = € 128.656,00 = **€ 128.000,00 - centoventottomila/00**  
dove 0,80 = adeguamenti e correzioni di stima – art. 568 C.P.C. – coeff. riduttivo-deprezzamento per assenza di garanzia per vizi.

660 Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima – **si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.**

664 Padova, 05.06.2023.

Il C.T.U. – arch. Marco Calderone



		SUPERFICI COMMERCIALI VOLUME URBANISTICO						VALORE MEDIO DI MERCATO					
GARAGE U.I.U. SUB. 8	PIANO TERRA	ACCESSORIO INDIRETTO	SUPERFICI LORDE m <sup>2</sup>	ALTEZZE INTERNE m	COEFF. "1-" DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI m <sup>2</sup>	VOLUME m <sup>3</sup>	VALORE UNITARIO €/m <sup>3</sup>	COEFF. "2-" CONDIZIONI TIPOLOGIA COSTR.	VALORE MEDIO €	VALORE UNITARIO €/m <sup>3</sup>	VALORE MEDIO €	
													CONDIZIONI TIPOLOGIA COSTR.
ARBITAZIONE U.I.U. SUB. 9	PIANO TERRA	ACCESSORIO INDIRETTO	10,00	2,10	0,60	6,00	21,00	1.200,00	0,50	1.200,00	176.449,00	80,00	151.360,00
			120,00	2,85	1,00	120,00	342,00	48.000,00					
			65,00	3,30-3,90	0,60	39,00	266,50	9.360,00					
			120,00	2,90	1,00	120,00	348,00	48.000,00					
			105,00	--	0,30	31,50	--	12.600,00					
			230,00	3,80-3,90	1,00	230,00	885,50	46.000,00					
			32,00		0,60	19,20	123,20	2.304,00					
			110,00	3,40	0,30	33,00	374,00	3.300,00					
			946,00	--	--	--	--	--					
			567,00	--	--	18,95	--	--					
379,00	--	0,05	18,95	--	5.685,00								

