

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **BCC NPLS 2020 SRL.**

Contro:

Fascicolo: **nr. 457/2021**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Manuela Elburgo**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Manuela Elburgo del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 17.03.2022 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 01.04.2022, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

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



b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

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

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



storico-artistico;

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

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

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

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



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

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

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

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

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



anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

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

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

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 04.10.2022 e quindi entro il 04.09.2022.

Il Custode delegato, dott. Marco Razzino, ha convocato il sottoscritto presso gli immobili il giorno 11.04.2022 per dare inizio alle operazioni peritali.

Gli immobili sono apparsi subito numerosi, molto articolati e di non facile accesso in quanto in parte locati a terze ditte. Gli immobili, sono stati visionati dal perito nelle data del 11.04, 27.04, 13.05, 25.05.2022 e 01.06.2022.

Lo scrivente in data 15.06.2022 ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Campodarsego, ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente



normativa. Il Settore Urbanistica del Comune ha inviato il richiesto CDU per via telematica in data 17.06.2022. L'ufficio Accesso agli Atti del Comune ha dato tre appuntamenti allo scrivente: in data 13/07, 20/07 e 23/07 per la visione dell'imponente mole di documenti presentati da [REDACTED]

Lo scrivente ha ricevuto copie dei documenti richiesti a fine luglio.

Dalla disamina degli stessi è apparso necessario un colloquio diretto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale per chiarire i contenuti e la validità di alcune pratiche edilizie.

L'incontro presso gli uffici tecnici è avvenuto, causa ferie agostane, solo i primi giorni di settembre.

In data 31.08.2022 lo scrivente ha formulato istanza di concessione di proroga per l'ultimazione e la consegna della relazione. L'istanza è stata accolta da G:E. in data 20.09.2022 fissando il termine per il deposito al 20 ottobre 2022.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietaria:

- per la quota di 1/1 relativamente ai seguenti immobili:

Unità negoziale n.1: Comune di Campodarsego

1. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1, RCL €. 8.545,00;

2. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 5, Cat. A/10, Cl. 1,



	consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T, Sup. Cat. 336 mq, RCL €	
	2.819,85;	
	3. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 6, Cat. D/7, Via	
	Olmo 4, Piano T, RCL € 9.546,00;	
	4. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 7, Cat. D/7, Via	
	Olmo 4, Piano T-1, RCL € 4.154,00;	
	5. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 8, Natura Ente	
	Comune, Via Olmo, Piano T;	
	6. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 9, Natura F/1, cons.	
	132 mq - Via Antoniana, Piano T;	
	7. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Natura Ente Urbano, cons. 4.409 mq;	
	8. N.C.T. fg 13 mapp. 783 (ex 696, ex 2) Qualità accessorio, cons. 34 mq;	
	9. N.C.T. fg 13 mapp. 694 (ex 144) Qualità seminativo arbor, Cl 3. cons. 81	
	mq, Red. Dom. € 0,52, Red agr. € 0,38;	
	10. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cl. 1, cons. 16	
	vani, Via Olmo 6, Piano T-1, Sup. Cat. 386 mq, RCL € 826,33;	
	11. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cl. 1, cons. 137	
	mq, Via Olmo 8, Piano T, Sup. Cat. 148 mq, RCL € 275,94;	
	12. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cl. 1, cons. 137	
	mq, Via Olmo 10, Piano T, Sup. Cat. 135 mq, RCL € 275,94;	
	13. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 8, Natura Ente Comune, Via	
	Olmo, Piano T;	
	14. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 9, Cat. F/1, cons. 39 mq, Via	
	Olmo, Piano T;	
	15. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 10, Cat. F/1, Cons. 3 mq, Via	



Olmo, Piano T;

16. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 11, Cat. F/1, cons. 74 mq,

Via Olmo, Piano T;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 relativamente ai seguenti

immobili:

Unità negoziale n.2: Comune di Campodarsego

1. N.C.E.U.: fg. 6 (ex Sez b fg.3) mapp. 838 sub. 2, Cat. C/2, Cl 2, cons. 88

mq, Via Panigale, Piano T, Sup. Cat. 167 mq, RCL €. 209,06;

2. N.C.T. Fg. 6 mapp. 853 Qualità Seminativo arbor., Cl 2, cons. 6.946 mq,

Red. Dom. €. 55,65, Red. Agr. €. 35,87;

3. N.C.E.U.: fg. 6 (ex Sez b fg.3) mapp. 656 sub 4, Cat. A/7, Cl. 3, vani 9, Via

Panigale, Piano S1-T-1, Sup. Cat. 260 mq, RCL €. 1.231,75;

4. N.C.T.: fg. 6 mapp. 660, Qualità Seminativo arbor., Cl. 2, cons. 200 mq, Red.

Dom. €. 1,60, Red. Agr. €. 1,03.

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 4:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n. PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89621.1/2009);

- Variazione nel classamento del 29.11.2004 Pratica n. PD0282170 in atti dal 29.11.2004 Variazione di classamento (n. 19423.1/2004);

- Variazione del 05.12.2003 Pratica n. 338913 in atti dal 05.12.2003 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15858.1/2003);



Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 5:

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n. PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89622.1/2009);
- Variazione nel classamento del 29.11.2004 Pratica n. PD0282170 in atti dal 29.11.2004 Variazione di classamento (n. 19423.1/2004);
- Variazione del 05.12.2003 Pratica n. 338913 in atti dal 05.12.2003 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15858.1/2003);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 6:

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n. PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89623.1/2009);
- Variazione nel classamento del 29.11.2004 Pratica n. PD0282170 in atti dal 29.11.2004 Variazione di classamento (n. 19423.1/2004);



- Variazione del 05.12.2003 Pratica n. 338913 in atti dal 05.12.2003 Ampliamento
– diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15858.1/2003);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 7:

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di
Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota
presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal
08.08.2016;

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal
31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n.
PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89624.1/2009);

- Variazione nel classamento del 29.11.2004 Pratica n. PD0282170 in atti dal
29.11.2004 Variazione di classamento (n. 19423.1/2004);

- Variazione del 05.12.2003 Pratica n. 338913 in atti dal 05.12.2003 Ampliamento
– diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15858.1/2003);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 8:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal
31.07.2015 cancellazione sezione (n. 139/2015);

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n.
PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89625.1/2009);

- Variazione del 13.12.2004 Pratica n. PD0295767 in atti dal 13.12.2004
Frazionamento (n. 20042.1/2004);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 9:

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di
Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota



	presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal	
	08.08.2016;	
	- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal	
	31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);	
	- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n.	
	PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89626.1/2009);	
	- Variazione del 13.12.2004 Pratica n. PD0295767 in atti dal 13.12.2004	
	Frazionamento (n. 20042.1/2004);	
	Per N.C.T. fg 13 mapp. 2:	
	- Frazionamento del 18.06.2004 Pratica n. PD0134197 in atti dal 18.06.2004 (n.	
	134197.1/2004);	
	- Tipo mappale del 26.09.2001 Pratica n. 72858 in atti dal 26.09.2001 (n.	
	10815.1/2001);	
	Per N.C.T. fg 13 mapp. 783:	
	- Variazione d'ufficio del 20.01.2011 Pratica n. PD0017878 in atti dal 20.01.2011	
	Allineamento censuario cartografico – bonifica incoerenze (n. 2061.1/2011);	
	- Frazionamento del 14.12.2004 Pratica n. PD0297859 in atti dal 14.12.2004 (n.	
	297859.1/2004);	
	- Frazionamento del 18.06.2004 Pratica n. PD0134197 in atti dal 18.06.2004 (n.	
	134197.1/2004);	
	- Tipo mappale del 26.09.2001 Pratica n. 72858 in atti dal 26.09.2001 (n.	
	10815.1/2001);	
	Per N.C.T. fg 13 mapp. 694:	
	- Frazionamento del 18.06.2004 Pratica n. PD0134197 in atti dal 18.06.2004 (n.	
	134197.1/2004);	
	22-Es_Imm. 457_2021_c07	11/67



- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;

- Atto del 03.12.2001 Pubblico ufficiale Martellozzo Guido sede Padova Repertorio n. 31964 Registrato in data – Compravendita – Trascrizione n. 32986.1/2001 Reparto PI di Padova in atti dal 09.01.2002;

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 2:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 141/2015);

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;

- Atto del 03.12.2001 Pubblico ufficiale Martellozzo Guido sede Padova Repertorio n. 31964 Registrato in data – Compravendita – Trascrizione n. 32986.1/2001 Reparto PI di Padova in atti dal 09.01.2002;

- Variazione del classamento del 19.04.2002 Pratica n. 124469 in atti dal 19.04.2002 Variazione di classamento (n. 4741.1/2002)

- Variazione del 13.04.2001 Pratica n. 115249 in atti dal 13.04.2001 Divisione- Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni variazione di toponomastica (n. 2801.1/2001);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 3:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;



- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 141/2015);

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;

- Atto del 03.12.2001 Pubblico ufficiale Martellozzo Guido sede Padova Repertorio n. 31964 Registrato in data – Compravendita – Trascrizione n. 32986.1/2001 Reparto PI di Padova in atti dal 09.01.2002;

- Variazione del classamento del 19.04.2002 Pratica n. 124469 in atti dal 19.04.2002 Variazione di classamento (n. 4741.1/2002)

- Variazione del 13.04.2001 Pratica n. 115249 in atti dal 13.04.2001 Divisione- Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni variazione di toponomastica (n. 2801.1/2001);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 4:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 141/2015);

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;

- Atto del 03.12.2001 Pubblico ufficiale Martellozzo Guido sede Padova Repertorio n. 31964 Registrato in data – Compravendita – Trascrizione n. 32986.1/2001 Reparto PI di Padova in atti dal 09.01.2002;



- Variazione del classamento del 19.04.2002 Pratica n. 124469 in atti dal 19.04.2002 Variazione di classamento (n. 4741.1/2002)

- Variazione del 13.04.2001 Pratica n. 115249 in atti dal 13.04.2001 Divisione- Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni variazione di toponomastica (n. 2801.1/2001);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 8:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 139/2015);

- Variazione del 11.03.2005 Pratica n. PD0055647 in atti dal 11.03.2005 Frazionamento (n. 6788.1/2005)

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 9:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 141/2015);

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;

- Variazione del 11.03.2005 Pratica n. PD0055647 in atti dal 11.03.2005 Frazionamento (n. 6788.1/2005);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 10:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 141/2015);

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal



	08.08.2016;	
	- Variazione del 11.03.2005 Pratica n. PD0055647 in atti dal 11.03.2005	
	Frazionamento (n. 6788.1/2005);	
	<u>Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 2 sub 11:</u>	
	- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal	
	31.07.2015 cancellazione sezione (n. 141/2015);	
	- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di	
	Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota	
	presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal	
	08.08.2016;	
	- Variazione del 11.03.2005 Pratica n. PD0055647 in atti dal 11.03.2005	
	Frazionamento (n. 6788.1/2005);	
	<u>Per N.C.E.U.: fg. 6 (ex Sez b fg.3) mapp. 838 sub. 2:</u>	
	- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;	
	- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal	
	31.07.2015, cancellazione sezione (n. 145/2015);	
	- Variazione del classamento del 14.12.2012 Pratica n. PD0336423 in atti del	
	14.12.2012 Variazione di classamento (n.86069.1/2012);	
	- Variazione del 30.07.2012 Pratica n. PD0206601 in atti dal 30.07.2012	
	Dichiarazione UIU art. 19 DL 78/10 (n. 41036.1/2012);	
	- Variazione toponomastica del 07.06.2012 Pratica n. PD0159618 in atti dal	
	07.06.2012 Variazione di Toponomastica (n.25510.1/2012);	
	- Costituzione del 23.11.2011 Pratica n. PD0462146 in atti dal 23.11.2011	
	Costituzione (n. 6309.1/2011);	
	<u>Per N.C.T. Fg. 6 mapp. 853:</u>	
22-Es_Imm. 457_2021_c07		15/67



	- Frazionamento del 19.07.2012 Pratica n. PD0197826 in atti dal 19.07.2012	
	presentato il 19.07.2012 (n. 197826.1/2012);	
	- Variazione d'ufficio del 23.11.2011 Pratica n. PD0462145 in atti dal 23.11.2011	
	(n. 15107.1/2011);	
	- Frazionamento del 10.07.2001 Pratica n. 170472 in atti dal 10.07.2001 (n.	
	4530.1/2001);	
	Per N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 656 sub 4:	
	- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;	
	- variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015, cancellazione	
	sezione (n. 144/2015). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella	
	Sez. b Fg. 317 sub 4 per allineamento mappe – proviene per variazione	
	territoriale del Fg. b/3. Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla	
	data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);	
	- Variazione identificativi per allineamento mappe del 01.10.2009 Pratica n.	
	PD0321272 in atti dal 01.10.2009 (n.85550.1/2009)	
	- Variazione del classamento del 09.03.2006 Pratica n. PD0052468 in atti dal	
	09.03.2006 Variazione di classamento (n.8913.1/2006);	
	- Variazione del 09.03.2005 Pratica n. PD0053141 in atti dal 09.03.2005 Divisione	
	-ristrutturazione (n.6364.1/2005);	
	<u>Per N.C.T.: fg. 6 mapp. 660:</u>	
	- Frazionamento del 10.07.2001 Pratica n. 170472 in atti dal 10.07.2001 (n.	
	4530.1/2001);	
	Gli immobili all'unità negoziale 1 da n. 1 a 6 pervennero a [REDACTED]	
	[REDACTED], per la quota di 1/1 di piena	
	proprietà per atto di trasformazione di società del 04.08.2016 N. Rep. 1712/1136	
22-Es_Imm. 457_2021_c07		16/67



Notaio Massimo Zaccaria di San Martino di Lupari (PD) trascritta in data

08.08.2016 ai nn. 28528/18425 da potere di [REDACTED]

Precedentemente a [REDACTED]

gli immobili predetti pervennero per atto di conferimento avanti notaio Giorgio

Merone di Camposampiero del 10.09.1992 Rep. 65541 trascritto in data 25.09.1992

ai nn. 22172/15100 da potere di [REDACTED]

Gli immobili all'unità negoziale 1 da n. 7 a 16 pervennero a [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà, per atto di

trasformazione di società del 04.08.2016 N. Rep. 1712/1136 Notaio Massimo

Zaccaria di San Martino di Lupari (PD) trascritta in data 08.08.2016 ai nn.

28528/18425 da potere di [REDACTED]

Precedentemente a [REDACTED]

gli immobili predetti pervennero per atto di compravendita avanti Notaio Guido

Martellozzo di Padova in data 03.12.2001 rep. 31964, trascritto in data 10.10.2001

ai nn. 49215/32986 da potere di [REDACTED]

Per quanto riguarda gli immobili di cui all'unità negoziale 2 da n. 1 a 4 questi sono

pervenuti a [REDACTED] per la piena proprietà come di seguito

specificato:



• atto di compravendita del 28.12.1973 del notaio Ferdinando Ziliotto di Padova

Rep. 132638, trascritto in data 12.01.1974 ai nn. 1192/1078 da potere di [REDACTED]

STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 7603 R.G. 5099 R.P. del 01.03.2022

a favore

BCC NPLS 2020 S.r.l. con sede a Conegliano (TV) Cod. Fisc. 05098890261 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 per tutte le unità negoziali,

contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 per le unità negoziali 1;

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 per le unità negoziali 2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, [REDACTED] in data

15.12.2021 rep. n. 5360 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Padova in data 01.03.2022 ai nn. 7603 R.G. e 5099 R.P., con il quale vengono

colpiti i seguenti beni:

Comune di Campodarsego (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1;

2. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via



	14.N.C.T. fg 13 mapp. 694 Qualità terreno, consistenza 81 mq;	
	15.N.C.T. fg 13 mapp. 509 Ente Urbano, consistenza 8161 mq;	
	16.N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;	
	nn. 15498 R.G. 8740 R.P. del 07.04.2005	
	a favore	
	• [REDACTED]	
	[REDACTED], per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile in regime di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.3;	
	• [REDACTED]	
	[REDACTED], per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile in regime di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.4	
	Contro	
	• [REDACTED]	
	[REDACTED], per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile in regime di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1	
	• [REDACTED]	
	[REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile;	
	Titolo:	
	Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo gratuito avanti notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) [REDACTED] in data 05.04.2005 Rep. 144228/36922, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 07.04.2005 ai nn. 15498/8740 con il quale vengono interessati i seguenti immobili:	
	<u>Comune di Campodarsego</u>	
	UNITA' NEGOZIALE 1	
22-Es_Imm. 457_2021_c07		21/67

Firmato Da: CRISTALDI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e781b3b78d11089352ab55d734850bf



	1. N.C.T.: fg. 6 map. 660;	
	2. N.C.T.: fg. 6 map. 657;	
	3. N.C.E.U.: Sez. B. fg. 3 map. 317, sub. 4, Cat. CO - Corte o Resede;	
	UNITA' NEGOZIALE 2	
	1. N.C.T.: fg. 6 map. 658;	
	2. N.C.E.U.: Sez. B. fg. 3 map. 317, sub. 5, Cat. A/7 ;	
	UNITA' NEGOZIALE 3	
	1. N.C.T.: fg. 6 map. 660;	
	2. N.C.T.: fg. 6 map. 657;	
	3. N.C.T.: fg. 6 map. 659;	
	4. N.C.T.: fg. 6 map. 84;	
	5. N.C.E.U.: Sez. B. fg. 3 map. 317, sub. 4, Cat. CO - Corte o Resede;	
	UNITA' NEGOZIALE 4	
	1. N.C.T.: fg. 6 map. 661.	
	Iscrizioni:	
	nn. 19769 R.G. 3827 R.P. del 13.05.2022	
	a favore	
	Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, domicilio eletto Via Longhin	
	115 Padova, Cod. Fisc. 13756881002, per il diritto di proprietà di 1/1 sia per l'unità	
	negoziale 1 che per la 2	
	contro	
	██	
	██ per il diritto di proprietà di 1/1 per tutte le unità negoziali	
	Titolo:	
	Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo in data 12.05.2022	
	22-Es_Imm. 457_2021_c07	22/67

Firmato Da: CRISTALDI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e781b3b78d11089352ab55d734850bf



Rep. 4068/7722 per un capitale di €. 46.322,82 ed un totale €. 92.645,64, Trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 13.05.2022 ai nn.

19769/3827 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

Unità negoziale n.1

1. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 9, F1 area urbana;

2. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 10, F1 area urbana;

3. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 11, F1 area urbana;

4. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 9, F1 area urbana;

5. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 509, sub 9, F1 area urbana;

Unità negoziale n.1

1. N.C.T. fg. 13 mapp. 694, cons. 81 mq;

2. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2, sub. 2, Cat. A3, cons. 16 vani;

3. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2, sub. 3, Cat. C2, cons. 137 mq;

4. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub. 4, Cat. C2, cons. 137 mq;

5. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 6, Cat. D7;

6. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 7, Cat. D7;

7. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 4, Cat. D8;

8. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 5, Cat. A10, cons. 13 vani.

nn. 14537 R.G. 2039 R.P. del 24.07.2012

a favore:

Banca Padovana Credito Cooperativo Società Cooperativa, Cod. Fisc. 00331430280,

con sede in Campodarsego (PD), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

Terzo datore di ipoteca



1) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1
relativamente all'unità negoziale 1;

2) [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità
negoziale 2;

Debitore non datore di ipoteca

[REDACTED]
Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti
notaio Donato Cazzato di Padova Cod. Fisc. CZZ DNT 38C20 L049Z in data
24.04.2012 Rep. 288001/39394, per un capitale di €. 850.000,00 ed un totale €. 1.700.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova
in data 27.04.2012 ai nn. 14537/2039 con il quale vengono colpiti i seguenti
immobili:

Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1;
2. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13,
Via Olmo 4, Piano T;
3. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T;
4. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T-1;
5. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 8, Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
6. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 9, F/1, cons. 132 mq - Via Antoniana, P.T;
7. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;



Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Donato Cazzato di Padova Cod. Fisc. CZZ DNT 38C20 L049Z in data 30.07.2009 Rep. 283273/35828, per un capitale di €. 1.000.000,00 ed un totale €. 2.000.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 03.08.2009 ai nn. 30316/6915 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo Piano, T-1;
2. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T;
3. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T;
4. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T-1;
5. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 8, Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
6. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 9, F/1 cons. 132 mq, Via Antoniana, Piano T;
7. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;
8. N.C.T. fg 13 mapp. 783 Ente Urbano, consistenza 34 mq;
9. N.C.T. fg 13 mapp. 694 Qualità terreno, consistenza 81 mq;
10. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6 P. T-1;
11. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, P T;
12. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, P. T;
13. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 8, Bene Comune, Via Olmo, Piano T;
14. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 9, Cat. F/1, cons. 39 mq, Via Olmo, P. T;



4. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, P. T;

5. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, P.T-1;

6. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;

7. N.C.T. fg 13 mapp. 144 terreno, consistenza 84 mq;

8. N.C.T. fg 13 mapp. 509 Ente Urbano;

9. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6, P. T-1;

10.N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, P. T;

11.N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, P. T;

12.N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 5, Ente Comune , Via Olmo, Piano T;

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 24)

Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, della variante n.17, adottata con D.C.C. n. 62 del 15.12.2021, della variante n 16, approvata con D.C.C. n. 47 del 29.09.2021 e della variante n 15 approvata con D.C.C. n. 52 del 03.11.2021, le aree descritte in Catasto Terreni al Fg 13 Mapp. 2-509-694-783 e al Fg. 6 mapp. 656-660-838-853 risultano avere la seguente destinazione urbanistica.

Zonizzazione, viabilità e idrografia:

Zona A2-1 - Immobili di valore monumentale, testimoniale e ville venete esterne ai centri storici - norma di riferimento art. 17 delle NTO:

- Part. n. 2-694-783 per l'intera superficie;
- Part. 509 parzialmente.

Zona C1-1 – residenziali urbane di completamento . ief 1,25 mc/mq – normata dall'art. 19 delle NTO

- Particella n. 656-838-853 parzialmente;
- Part. 660 per l'intera superficie.

Zona D1-1 - Aree produttive consolidate - norma di riferimento art. 23 delle NTO:



	<ul style="list-style-type: none"> Part. 509 parzialmente 	
	Zone E – Zone agricole – norma di riferimento art. 32 delle NTO	
	<ul style="list-style-type: none"> Particella n. 656-838-853 parzialmente. 	
	Viabilità - norma di riferimento art. 42 delle NTO:	
	<ul style="list-style-type: none"> Part. 509 parzialmente 	
	Idrografia arginata e non arginata e/o tombata - norma di riferimento art. 47 delle NTO:	
	<ul style="list-style-type: none"> Part. 853-509 parzialmente; Part. 694 per l'intera superficie. 	
	<u>Altre prescrizioni urbanistiche, vincoli e tutele:</u>	
	<input type="checkbox"/> ATO n.2 - Capoluogo - Particelle n.2-509-694-783	
	<input type="checkbox"/> ATO n.3 – Fiumicello – Bronzola Particelle 656-660-838-853;	
	<input type="checkbox"/> immobile di categoria "C" - con valore testimoniale - grado di intervento 3 - norma di riferimento art. 17 delle NTO;	
	<input type="checkbox"/> fasce di rispetto idraulico del corso d'acqua denominato "Scolo Torre dei Burri" - norma di riferimento art. 47 delle NTO;	
	<ul style="list-style-type: none"> Part. n. 853-2-509 	
	<input type="checkbox"/> Area di notevole interesse pubblico - vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/04 art 136) - norma di riferimento art. 49.1 delle NTO;	
	<ul style="list-style-type: none"> Part. n. 509 parzialmente 	
	<input type="checkbox"/> Corsi d'acqua - vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/04 art 142 lettera c) - norma di riferimento art. 49.2 delle NTO;	
	<ul style="list-style-type: none"> Part. n. 2 parzialmente; Part. n. 509-694 per l'intera superficie. 	
	<input type="checkbox"/> l'intera area è soggetta a vincolo paesaggistico – zona di interesse archeologico (D.lgs 42/04 art. 142 lettera m), norma di riferimento art. 49.3 delle NTO;	
22-Es_Imm. 457_2021_c07		29/67



□ area a verde privato - norma di riferimento art. 54.7 delle NTO:

- Part. n. 2-694-783 per l'intera superficie ;
- Part. n. 509 parzialmente.

□ l'area è interessata da pericolosità idraulica “P1” con rischio idraulico “R1/R2” normata dall’art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) adottato dalla conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21.12.2021 e modificato con delibera del Comitato Istituzionale Permanente n. 2 del 18.03.2022.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono ubicate in gran parte lungo la statale del Santo S.R. 307, via Antoniana- arteria di ampio scorrimento - e lungo la sua perpendicolare, via Olmo ed in parte lungo via Panigale al civico n.3/1, trasversale della Sp 34 – via Olmo.

Le unità ad edificio industriale e commerciale sono contigue ad analoghe strutture produttive con architettura a capannone. Lungo via Olmo, nella parte est di tale complesso industriale trova luogo un piccolo complesso di edifici con tipologia rurale in gran parte fatiscenti o in pessime condizioni di utilizzo.

La villa ed il suo annesso fa parte di un comprensorio abitativo all’interno della predetta zona produttiva ed Agricola, con presenza di abitazioni di massimo 2 piani fuori terra e con caratteristiche sia di casolare di campagna, con architettura sia anonima e povera, che di villette o bifamiliari di qualche pretesa architettonica.

Tale nucleo immobiliare dista circa 1.5 km dalla centro del Comunale di Campodarsego. Nel capoluogo vi sono negozi di primaria necessità, servizi bancari, uffici postali, farmacie.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 25)

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 6, mappale 656,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 656)

Nord mappale 838;

Est mappale 658;

Sud mappali 658 e 853;

Ovest mappale 853.

N.C.T.: foglio 6, mappale 838,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 658)

Nord mappale 853;

Est mappale 853;

Sud mappale 656;

Ovest mappale 853

N.C.T.: foglio 6, mappale 853,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 853)

Nord mappale 133;

Est mappale 315;

Sud mappali 658, 730 e via Panigale;

Ovest mappali 529,321, 235, 761, 678;

N.C.T.: foglio 6, mappale 660,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 660)

Nord mappale 658

Est mappale 765;

Sud via Panigale;



Ovest mappale 730;

N.C.T.: foglio 13, mappale 509,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.13 mapp. 509)

Nord mappali 686, 692, e via Olmo;

Est mappali 2, 694, 416, 673

Sud mappali 860, 587;

Ovest mappale 686, 692 e SR 307;

N.C.T.: foglio 13, mappale 2,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.13 mapp. 2)

Nord mappale 783, via Olmo;

Est mappali 856, 678;

Sud mappale 416;

Ovest mappale 694, 873, 509

N.C.T.: foglio 13, mappale 694,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.13 mapp. 694)

Nord Via Olmo;

Est mappale 2;

Sud mappale 873;

Ovest mappale 509

N.C.T.: foglio 13, mappale 783,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.13 mapp. 783)

Nord Via Olmo;

Est mappale 2;

Sud mappale 2;

Ovest mappale 2



1. N.C.T.: foglio 6, mappale 853

Il sopra citato terreno non è altro che il giardino che cinge a nord, est ed ovest l'immobile al mapp. 656 sub 4 prolungandosi ad ovest fino alla recinzione su Via Panigale. E' ubicato in una zona pianeggiante caratterizzata da una buona esposizione. Non presenta coltivazioni se non rade piantumazioni tipiche di un giardino.

Allo stesso e conseguentemente al mapp. 656 (e nella fattispecie al sub 4) si accede tramite il mapp. 660, terreno su cui è stato trascritto un atto di costituzione di diritto reale a titolo gratuito a più proprietà. Entrambi gli immobili in esecuzione pertanto risultano interdetti all'accesso diretto da strada principale. Nella vendita dei suddetti immobili dovrà essere ricompreso il trasferimento di tale diritto reale.

2. N.C.T.: foglio 6, mappale 660

Tale striscia di terreno realizza l'accesso carraio e pedonale ai mapp. 656 (sub 4 e sub 5, proprietà quest'ultima di ██████████ EI 461-2021) , 838, 853, 659 (proprietà ██████████ E.I. 461-2021) e 730 proprietà di ██████████, in virtù dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 05.04.2005 rep. 144228/36922 Notaio Giorgio Merone (vedasi all. 4).

3. N.C.E.U.: foglio 6, mappale 656 sub. 4

Oggetto della presente stima è una porzione di una villa a tre livelli: piano 1 sottoterra, piano terra e piano rialzato.

L'immobile presenta un architettura tipica degli anni '70 del vecchio secolo. Si accede al piano terra mediante un viale ad andamento dolce pavimentato in trachite ed erba.

L'ingresso alla proprietà avviene tramite la succitata striscia di terreno (Mapp. 660) recintata sul fronte sud con muratura facciavista e con accesso carraio e pedonale in acciaio.



L'immobile presenta una pianta a forma pressoché quadrata al piano terra, al piano

sottostrada ad L mentre al piano rialzato si articola in forma rettangolare.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai in latero-cemento. Le

rifiniture esterne sono in intonaco e tinta ed inserti in mattoni faccia vista. Il tetto è a

falde in coppi con grondaie e pluviali in rame.

Le finestre presentano bancali in pietra sintetica mentre le porte finestre hanno

soglie in marmo.

I serramenti esterni sono muniti per lo più di oscuri alla veneta.

L'unità è contornata perimetralmente da un giardino a sua volta contornato da un

viale con pavimentazione in ghiaia.

Si accede all'unità immobiliare, al piano terra, tramite un portico. Su quest'ultimo si

apre, centralmente, un ampia zona giorno con funzione di soggiorno-pranzo, mentre

sul lato perimetrale sud è ubicato un angolo cottura con affaccio sul giardino.

Si accede al reparto notte, al piano rialzato, mediante una scala interna pavimentata

in legno con corrimano in acciaio. Esso è contraddistinto da un disimpegno su cui

affacciano in senso orario: un bagno grande finestrato, una camera doppia, un locale

guardaroba, un bagno finestrato più piccolo ed infine una camera matrimoniale.

Dal soggiorno al P.T., mediante scala interna pavimentata in pietra sintetica, si

accede al piano interrato, con altezza interna di m.2.40-2.15. In esso trovano luogo

un ampio cantinato con ripostiglio nel sotto scala, e, verso sud, altri due ripostigli, il

primo adibito ad angolo cottura, il secondo a dispensa. Procedendo verso ovest si

accede ad un disimpegno adibito a lavanderia con adiacente un ripostiglio a sud e

l'accesso, non concessionato, ad un cavedio. Procedendo verso nord si entra in un

altro disimpegno con a sinistra (ovest) un servizio e successivamente un ampio

locale a ricovero agricolo munito di basculante sul fronte nord e, ad ovest, accesso,



non concessionato, ad un cavedio. Tali ultimi vani hanno una destinazione rurale.

I perimetri sud ed ovest sono contraddistinti da un cavedio percorribile con accesso

non concessionato come precedentemente ricordato.

I serramenti esterni sono in legno con un vetrocamera di dimensioni ridotte (8 mm),

quelli interni sono in noce anche con specchiature in vetro. La porta di ingresso non

è blindata. I pavimenti sono in legno teck (camere) ed in ceramica o gres con

battiscopa in legno ramino o gres. I rivestimenti sono in intonaco e tinta, grassello

(camere), ceramica (bagni e lavanderia), marmo rosso Verona (cucina P.T.) o

granito (cucina P.S1).

Al piano interrato la lavanderia presenta un attacco lavatrice ed un lavatoio, il bagno

è fornito di wc, bidet, lavandino e di una doccia; nel disimpegno è ubicata la C.T. Al

piano rialzato il bagno presenta un lavandino, una vasca idromassaggio, il wc ed il

bidet.

L'impianto elettrico risulta a norma L 46/90; è presente un videocitofono ma,

parimenti all'impianto di allarme, non è funzionante. L'impianto idraulico è a norma.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento e con elementi in ghisa o a colonna; la

caldaia è a gas metano di rete. L'impianto di condizionamento è con split.

4. N.C.E.U.: foglio 6, mappale 838 sub. 2

Trattasi un edificio adibito a ricovero attrezzi agricoli. La struttura è in muratura, la

copertura è a doppia falda in tegole. Presenta finestre lignee munite di vetrocamera

sui perimetri est ed ovest. A sud si aprono due basculanti in alluminio rivestiti in

legno. La copertura presenta struttura con travi in legno e tavolato. I bancali sono in

pietra sintetica. Il pavimento è in gres mentre il rivestimento è in intonaco e tinta. I

pilastri del porticato a sud sono in mattoni pieni a vista.

5. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 4



Trattasi di un capannone a due livelli con struttura prefabbricata di c.a., copertura piana con tegoli ad Y, travi in c.a.p. e pilastri in c.a.v. . Anche il solaio del piano primo è di tipo prefabbricato con tegoli, plausibilmente ad omega, in c.a.p.. Le chiusure di facciata sono di tipo tradizionale con contorni finestre e vetrine in pietra sintetica, i rivestimenti sono in graffiato color bianco. Le finestre, le vetrine e le porte di accesso sono in alluminio. I pluviali e le grondaie sono in acciaio. Il marciapiede che contorna ad ovest l'immobile è in gres da esterni. Ivi la facciata è impreziosita da un portale ad arco in acciaio.

La recinzione che cinge tutto il lotto al mapp. 509 (anche per gli altri subalterni) è in acciaio con cancello carraio automatizzato e cancello pedonale.

L'immobile si sviluppa su due livelli con accesso al piano primo tramite una scala rivestita in marmo e con corrimano in legno posta entro una sporgenza della facciata a sud-ovest . L'altezza interna dei piani è di 3.20 m al piano terra e di 3.60 m al piano primo. L'immobile ha destinazione commerciale con ampie superfici espositive ai due livelli. Il p.terra, scandito internamente da 5 file di 5 pilastri, presenta un locale ad uso ufficio sul perimetro sud-ovest ed un montacarichi, risultante inaccessibile causa non funzionamento, sul lato sud est. A nord – est è presente una via di fuga con porta tagliafuoco che adduce ad un corridoio che, a sua volta, si apre sul fronte nord tra il sub. 5 e d il sub 6. Lo scrivente rileva che le piante catastali non riproducono tale ultima situazione e che vi sono irregolarità edilizie che interessano i citati subalterni relativamente a tale apertura (vedasi Autorizzazione edilizia n. 301/1996) sul perimetro nord con variazioni di facciata che interessano tale uscita di sicurezza, l'accesso al sub. 6 e la facciata del sub 5. Per tutti e tre i subalterni oltre alla regolarizzazione a livello comunale sarà necessaria una variazione catastale.

Ulteriori vie di fuga sono presenti sui fronti ovest e sud.



I pochi serramenti interni sono in noce e le porte tagliafuoco sono in acciaio tutte munite di pushbar. I pavimenti sono legno di faggio, in linoleum finto legno e in gres lucido. I battiscopa, ove presenti, sono in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco e tinta e nei bagni è presente la ceramica.

Il piano primo è tutto un'ampia superficie di vendita con presenza, sul fronte perimetrale ovest, del corpo servizi e di un locale mostra a nord ovest, e del già richiamato montacarichi, a sud-est. Sempre a sud est, sul perimetro, trova luogo una via di fuga con scala che, tramite porta di accesso taglia fuoco, adduce esternamente al piano terra. Di fronte alla scala di accesso principale sono state disposte pareti in cartongesso che con andamento ad L si congiungono con il vano montacarichi. Anche tali pareti non risultano concessionate.

I bagni (n. 2) sono presenti al piano primo e sono composti da lavandino e wc.

L'impianto elettrico è a norma L46/90 ed è presente un impianto di allarme.

L'impianto di riscaldamento e condizionamento è a mobiletti posti sul soffitto.

A nord ovest di tale immobile è presente un corpo scala simmetrico a quello a sud.

Appartengono a tale subalterno gli uffici ubicati al piano primo a cui si accede tal succitato corpo scale. Il P.1° è caratterizzato subito dal un ampio ingresso con accesso, a sud, alla superficie espositiva mediante porta tagliafuoco ed ad est, sempre tramite porta tagliafuoco, ad un corridoio lungo e stretto su cui affacciano in sequenza una sala di attesa, un ufficio, un Wc ed ulteriori tre locali ricavati da un ampio ufficio regolarmente concessionato mediante parziale demolizione di un tramezzo, creazione di un corridoio in prosecuzione del precedente e disposizione di due tramezzature perpendicolari al corridoio per ricavare tre locali. Al termine di tale superficie si apre, regolarmente concessionato, un ufficio di testa, mentre a sud del corridoio troviamo una porta taglia fuoco che collega l'attigua superficie di vendita. Tale apertura risulta



catastalmente ma non a livello di concessione edilizia. In tale porzione di immobile i serramenti esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno color bianco o in acciaio per le porte tagliafuoco. I pavimenti sono in gres e i rivestimenti in intonaco e tinta. L'unico servizio è rivestito in ceramica e presenta un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. Gli impianti elettrici appaiono a norma L46/90. Attualmente tale porzione di immobile è adibita ad abitazione.

6. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 5

Trattasi di un unità immobiliare a destinazione terziaria (uffici) posta al piano terra del capannone al mapp. 509 sub 4, sul fronte nord a diretto contatto con la superficie di vendita al predetto subalterno. È contraddistinta da ampie superfici vetrate e centralmente da una superficie aggettante rispetto al perimetro totalmente in vetro ed acciaio ove è ubicato l'ingresso principale. Un secondo ingresso è posto più a sinistra sul perimetro nord-ovest ed un terzo, che risulta essere poi l'accesso degli uffici accorpati al capannone al mapp. 509 sub. 6, sul perimetri nord – est. Tra tale ingresso e l'aggetto vetrato vi è la porta tagliafuoco di uscita dalla superficie di vendita al piano terra del mapp. 509 sub. 4.

Come prima ricordato tale via di fuga non risulta eseguita come da progetto concessionato avendo ricavato anche l'ingresso agli uffici del sub. 6. Infatti a differenza di quanto concessionato con Autorizzazione Edilizia n. 301/1996, il corridoio d'uscita risulta più stretto permettendo, alla sua sinistra, la creazione della hall di ingresso di tale terzo gruppo di uffici.

Al primo nucleo di uffici, in uso senza contratto di affitto alla ditta [REDACTED] [REDACTED] si accede dal primo portone di ingresso a nord ovest. Si ha accesso subito ad un front office alla cui destra, separato da pareti mobili, si apre una sala riunioni e vendita. Dalla sala riunioni, verso est, si accede ai servizi igienici condivisi



con gli attigui uffici in gestione ad altra società.

Dal front office verso sud si accede ad un ufficio perimetrato ad ovest da pareti mobili anche vetrate ove si apre l'ultimo ufficio prospiciente al fronte ovest, a fianco dal corpo scale di accesso al piano primo del sub 4. Ivi i pavimenti sono in gres, le pareti divisorie sono di tipo mobile in alluminio rivestite in legno di ciliegio. Ove è presente la muratura i rivestimenti sono in intonaco e tinta. Gli impianti elettrici sono a norma L46/90.

Al secondo nucleo di uffici, in gestione alla stessa ditta che conduce l'affitto del sub. 6, si accede dall'ingresso posto centralmente alla facciata nord. Si entra subito in un ampio vano suddiviso da pareti mobili ove trova luogo il front office, la sala d'attesa e, verso est, due uffici contrapposti. Sulla destra, verso ovest, si apre la sala riunioni e verso nord si accede ai servizi igienici in comune con gli attigui uffici in gestione ad altra società.

I pavimenti, come i precedenti uffici, sono in gres, le pareti divisorie sono di tipo mobile in alluminio rivestite in legno di ciliegio. Ove è presente la muratura i rivestimenti sono in intonaco e tinta. Gli impianti elettrici sono a norma L46/90. I servizi sono due muniti di antibagno con lavandino. Nel primo servizio vi è un wc, un bidet e lavandino, nel secondo una turca.

Il terzo nucleo di uffici è posto all'estremità sinistra del sub. 5 subito dopo il "luogo calmo" creato per l'uscita di sicurezza verso nord dalle superfici d'esposizione al P.T. del sub. 4. Tale corridoio, perimetrato da pareti in cartongesso REI 120, divide fisicamente il secondo nucleo di uffici dal terzo. A differenza di quanto concesso con Autorizzazione Edilizia n. 301/1996, il corridoio d'uscita risulta più stretto permettendo, alla sua sinistra, la creazione della hall di ingresso di tale terzo gruppo di uffici. Tale ingresso conduce, verso sud, ad un servizio igienico munito di antibagno e bagno; proseguendo sulla sinistra vi è una porta tagliafuoco che adduce al capannone al mapp. 509 sub 6. Dallo stesso ingresso, procedendo verso est troviamo un ufficio



separato dal precedente locale tramite parete mobile con caratteristiche comuni a quelle presenti negli attigui uffici precedentemente descritti condividendo lo stesso tipo di pavimenti e rivestimenti. Anche in tali locali gli impianti elettrici sono a norma L46/90.

L'altezza di piano per tali uffici è di m. 3.10. Catastalmente il sub 5 contempla un ulteriore vano ad archivio posto fisicamente all'interno del mapp. 509 sub. 6. Ivi i rivestimenti sono in intonaco e tinta mentre i pavimenti sono in gres, la finestre e la porta ivi presenti sono in alluminio. Viene riscontrata una difformità tra il progetto concessionato e quanto realizzato. Infatti gli ultimi due locali appaiono urbanisticamente non suddivisi ma un locale unico.

7. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 6

Trattasi di un capannone di ampie dimensioni, con struttura in c.a., travi estradorsate ad Y in c.a.p. e controsoffitto in copponi di fibrocemento con apertura di lucernari zenitali. L'edificio presenta una pianta rettangolare ed è fisicamente suddiviso in 4 parti: la prima porzione, lunga e stretta, è contigua al capannone al mapp. 509 sub 4 P.T.. Verso est presenta 3 varchi di varie dimensioni che la pongono in relazione con la zona principale contraddistinta da tre file di tre pilastri ciascuna. Entrambe le porzioni hanno altezza interna di 5.00. Tale ampia superficie confina a sud con un corpo lungo e stretto, di altezza interna 2.75 m, ove trovano luogo vari ripostigli e depositi e, verso l'estremità est, due uffici e la centrale termica che riscalda tutto il capannone. In tale porzione sono state riscontrate difformità tra il costruito ed il concessionato specie nella creazione e suddivisione dei locali ad ufficio. Lungo il perimetro est sono presenti due piccoli servizi igienici con antibagno (lavandino) e wc (alla turca). Sempre in tale perimetro si apre un ampio portone sezionale color rosso che adduce ad una tettoia completamente abusiva e non accatastata.



Proseguendo a nord, mediante un'ampia apertura sul perimetro nord-est, si accede all'attigua porzione di capannone con pianta rettangolare lunga e stretta di altezza interna 5.00 m. Ivi è stata creata una suddivisione del capannone in due zone con dimensioni in pianta paragonabili. La suddivisione, non concessionata, è stata approntata mediante apposizione di pannelli coibentati in alluminio e chiusura di un varco di passaggio tra i due capannoni più ad ovest. Sul perimetro est i serramenti superiori a nastro vengono interrotti dall'apertura di un ampio portone sezionale di cui non è stata riscontrata la concessione.

I summenzionati serramenti sono in ferro e vetro e quelli ad est sono a nastro. I pavimenti sono in piastrelline di gres rosso e pavimento industriale in c.a. color rosso. I rivestimenti in intonaco e tinta. Il riscaldamento avviene mediante caldaia a gas metano di rete ed impianto con aerotermini a soffitto.

8. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 7

Trattasi di un capannone di ampie dimensioni su due livelli, con struttura di copertura con travi estradorsate ad Y in c.a.p. e copponi in fibrocemento per controsoffitto, il solaio di piano è in copponi ad omega. Perimetralmente sono disposti pannelli prefabbricati in c.a.v. con finestratute in acciaio e vetro con andamento verticale.

La struttura portante è in pilastri in c.a.v. e travi in c.a.p.. Il piano terra, con altezza interna di 4.90 m, è adibito a magazzino, mentre il p. primo a magazzino esposizione con un altezza interna di 3.00 m. A p. terra si accede dal fronte ovest e dal mapp. 509 sub. 6 P.T. a cui è collegato. Il capannone si estende poi verso est in un'altra porzione più piccola, con sviluppo planimetrico ad L per scansare il volume di una cabina elettrica che insiste, ad est, tra il mapp. 6 ed il 7. Questa porzione, di altezza interna media di 4.60 m, deriva dalla trasformazione, sanata, di una tettoia con struttura verticale in acciaio e travi di copertura in legno e pannelli in onduline di fibra di vetro.



La chiusura perimetrale sui lati nord ed est è in pannelli di alluminio. La pavimentazione, come per il restante p.terra è con pavimento industriale trattato ad elicottero color rosso. La comunicazione tra le due porzioni del p. terra avviene tramite un'apertura sui pannelli fronte est chiusa da un portone sezionale. Al piano primo si accede dal fronte ovest mediante una scala in acciaio. Sul lato est è presente un servizio igienico con antibagno e wc; un portone in alluminio e pannelli coibentati permette l'accesso alla terrazza sul fronte est.

Internamente gli spazi sono suddivisi in vari stand espositivi che presentano pavimenti in listoni prefiniti di faggio e moquette.

9. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 8-9

Trattasi di beni comuni non censibili, corti o porzione di terreno generate da demolizione di fabbricati urbani oppure da are cortilizie di fabbricati urbani. Non costituiscono un'autonoma area edificabile.

10. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 2 sub 2-3-4

Trattasi di un edificio rurale tipico della compagna veneta risalente al fine '800 primi anni del '900. Presenta una forma a ferro di cavallo con il lato est più corto di quello ovest. Era originariamente adibito a casa colonica su due livelli con annessi rustici. La struttura assai fatiscente, pressoché priva di intonaci esterni, è in mattoni pieni con solaio di piano ligneo. La copertura lignea è a falde in coppi con linee di scarico in rame, visibilmente in rovina. I serramenti sono fatiscenti in legno o in alluminio, buona parte privi dei vetri di chiusura. A sud una parte degli immobili originari è stata demolita con regolare C.E. La porzione ad est, risultante dalla demolizione, è malamente chiusa sul perimetro sud. Il complesso viene valutato esclusivamente per la sua potenzialità volumetrica e di superficie, necessitando di un radicale, profondo e totale recupero strutturale e funzionale.



11. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 2 sub 8-9-10-11

Trattasi di beni comuni non censibili, corti o porzioni di terreno generate da demolizione di fabbricati urbani oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani. Non costituiscono un' autonoma area edificabile.

12. N.C.T.: foglio 13, mappale 783,

Trattasi di una striscia di terreno di risulta posta tra il mapp. 2 e la via Olmo; contornata dai sub. 9-10-11 del mapp. 2; costituisce porzione di uscita carraia del lotto al mapp. 2.

13. N.C.T.: foglio 13, mappale 694,

Trattasi di una striscia di terreno agricolo di risulta posta tra il mapp. 2 ed il mapp. 509.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷23)

Relativamente ai fabbricati di cui al Fg 13 mapp. 509 sub 4-5-6-7-8-9 sono stati trovati, presso gli uffici tecnici del Comune di Campodarsego, i seguenti documenti:

- Licenza di esecuzione di lavori edili n. 183 -1968, a nome di [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento capannone ad uso laboratorio, rilasciata in data 22.04.1968;
- Licenza edilizia n. 755 Prot. 135, a nome di [REDACTED] per costruzione di nuovi uffici e servizi, rilasciata in data 20.01.1972;
- Licenza di esecuzione di lavori edili n. 674 -1971. a nome di [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento laboratorio, rilasciata in data 08.07.1971;
- Concessione edilizia n. 965 -1981 Prot. 4238, a nome di [REDACTED] [REDACTED] per conto della [REDACTED], per ampliamento e sanatoria di impianto produttivo ai sensi L.R. 73/78. Agibilità rilasciata in data 05.02.1982;
- Concessione edilizia PE n.179-1983 del 13.06.2006, presentata a nome di [REDACTED] [REDACTED] Prot. 2158, per lavori di ampliamento di fabbricato adibito



ad attività produttiva e commerciale e nuova tombinatura fossato rilasciata in data

25.05.1984 e successive varianti del 25.10.1984, 02.02.1985 e sanatoria del

19.09.1991. Certificato di agibilità in data non leggibile.

- Concessione edilizia in sanatoria (L 28.02.1985 n.47 e s.m.) n. 30 del 28.11.1985,

presentata da [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento

impianto produttivo artigianale (tipologia n.3), rilasciata in data 21.02.1991.

- Concessione edilizia in sanatoria (L 23.12.1994 n.724 art. 39, legge 28.02.1985

n.47 e s.m.) n. 234 del 02.03.1995 prot. 4062, presentata da [REDACTED]

[REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento edificio produttivo

artigianale in assenza della concessione edilizia, rilasciata in data 16.10.1998.

- Denuncia di inizio attività, presentata da [REDACTED] in data

22.12.1995, per l'esecuzione di opere interne.

- Concessione edilizia PE n.186-1996 del 03.08.1996, presentata a nome di

[REDACTED] Prot. 14351, per ristrutturazione edilizia parziale

di edificio artigianale, rilasciata in data 22.12.1997.

- Concessione edilizia PE n.301-1996 del 23.12.1996, presentata a nome di

[REDACTED],

[REDACTED], Prot. 22937, per realizzazione di copertura ed adeguamento estetico su

porzione di fabbricato ad uso commerciale, rilasciata in data 26.02.1998.

Relativamente ai fabbricati di cui al Fg 13 mapp. 2 sub 2-3-4-8-9-10-11 sono stati

trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Campodarsego i seguenti documenti:

- permesso di costruire PE n.531-2005 del 13.06.2006, presentato a nome di

[REDACTED] in data 23.12.2005 Prot.

25060, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria ed opere

pertinenziali esterne ad edificio ad uso artigianale. Permesso decaduto causa non



esecuzione delle opere;

- permesso di costruire PE n.408-2006 del 11.12.2006, presentato a nome di [REDACTED] in data 24.11.2006

Prot. 21304, per demolizione edifici ad uso artigianale e rurale.

Relativamente al fabbricato di cui al Fg. 6 mapp. 656 sub 4 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Campodarsego i seguenti documenti:

- licenza edilizia n.1246 Prot. 3950, a nome di [REDACTED], per costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciata in data 21.12.1973
- variante in corso d'opera a licenza edilizia n. 1246 in data 21.12.1973 Prot. 6431/82 e 6664/82, rilasciata in data 14.02.1984;

- concessione edilizia in sanatoria n. 102/91, presentata a nome di [REDACTED] in data 09.07.1991 Prot. 9591/91, per ristrutturazione ed ampliamento abitazione a sanatoria con ricavo di due alloggi e annessi rustici;

- autorizzazione edilizia n. 62/96, presentata a nome di [REDACTED] in data 29.04.1996 Prot. 7897, per costruzione di accessi e recinzione, rilasciata in data 23.12.1996;

- autorizzazione edilizia a sanatoria n. 209/96 presentata in data 16.09.1996 Prot. 16717, a nome di [REDACTED], rilasciata in data 17.03.1997, per costruzione di gazebo su edificio di abitazione.

Relativamente al fabbricato di cui al Fg. 6 mapp. 838 sub 2 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Campodarsego i seguenti documenti:

- concessione edilizia n. 321/95, presentata a nome di [REDACTED] in data 31.10.1995 Prot. 18963 per costruzione di annesso rustico, rilasciata in data 12.10.1996.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE



Per gli immobili sopra descritti sono state rilevate alcune difformità tra l'ultimo progetto concessionato e quanto rilevato.

Esse consistono:

N.C.E.U.: foglio 6, mappale 656 sub. 4

Porzione di una villa a tre livelli.

Accessi non concessionati ai cavedi del P.S1 ad ovest e a sud.

Tali abusi sono sanabili con una pratica di SCIA in sanatoria ed il pagamento di una oblazione di €. 516,00.

Gli oneri professionali per la presentazione della pratica di sanatoria vengono stimati in €. 2.500,00 oltre ad €. 500, per la variazione catastale, entrambi comprensivi di accessori di legge.

N.C.T.: foglio 13, mappale 509 sub. 4

Capannone ad uso commerciale.

Presenza sul fronte nord – est di una via di fuga, con porta tagliafuoco, che adduce ad un corridoio che, a sua volta, si apre sul fronte nord, tra il sub. 5 e d il sub 6. Le piante catastali non riproducono tale ultima situazione e vi sono irregolarità edilizie che interessano i subalterni citati relativamente alla presenza di tale apertura (vedasi Autorizzazione edilizia n. 301/1996) sul perimetro nord con variazioni prospettiche che riguardano sia tale uscita di sicurezza, che l'accesso al sub. 6 e la facciata del sub 5. Per tutti e tre i subalterni oltre alla regolarizzazione a livello comunale sarà necessaria una variazione catastale.

Di fronte alla scala di accesso al piano primo sono state disposte pareti in cartongesso che, con andamento ad L, si congiungono con il vano montacarichi. Tali pareti non risultano concessionate.

Al P.1° vi è un corridoio lungo e stretto su cui affacciano in sequenza una sala di



attesa, un ufficio, un Wc ed ulteriori tre locali ricavati da un ampio ufficio regolarmente concessionato mediante parziale demolizione di un tramezzo, creazione di un corridoio in prosecuzione del precedente e disposizione di due tramezzature perpendicolari al corridoio per ricavare tre locali. Tale variazione interna risulta non concessionata. Al termine del corridoio troviamo una porta taglia fuoco che collega l'attigua superficie di vendita. Tale apertura risulta catastalmente ma non a livello di concessione edilizia.

Tali abusi sono sanabili con una pratica di SCIA in sanatoria ed il pagamento di una oblazione di €. 516,00.

Gli oneri professionali per la presentazione della pratica di sanatoria vengono stimati in €. 3.000,00 oltre ad €. 500, per la variazione catastale entrambi comprensivi di accessori di legge.

N.C.T.: foglio 13, mappale 509 sub. 5

Corpo uffici a nord.

Tra il terzo ingresso e la facciata vetrata aggettante vi è la porta tagliafuoco di uscita dalla superficie di vendita del mapp. 509 sub. 4 al piano terra. Come prima ricordato tale via di fuga non risulta eseguita come da progetto concessionato avendo ricavato anche l'ingresso agli uffici del sub. 6. Infatti a differenza di quanto concessionato con Autorizzazione Edilizia n. 301/1996, il corridoio d'uscita risulta più stretto permettendo, alla sua sinistra, la creazione della hall di ingresso di tale terzo gruppo di uffici.

Catastalmente il sub 5 contempla un ulteriore vano ad archivio che si protende all'interno del mapp. 509 sub. 6. Viene riscontrata una difformità tra il progetto concessionato e quanto realizzato. Infatti gli ultimi due locali appaiono urbanisticamente non suddivisi ma un unico locale.

Anche in tale caso gli abusi sono sanabili con una pratica di SCIA in sanatoria ed il



pagamento di una oblazione di €. 516,00.

Gli oneri professionali per la presentazione della pratica di sanatoria vengono stimati in €. 3.000,00 oltre ad €. 500, per la variazione catastale entrambi comprensivi di accessori di legge.

N.C.T.: foglio 13, mappale 509 sub. 6

Capannone di ampie dimensioni.

Nel corpo lungo e stretto citato nella descrizione, sono state riscontrate difformità tra il costruito ed il concessionato specie nella creazione e suddivisione dei locali ad ufficio.

Verso nord, mediante un'ampia apertura sul perimetro nord-est, si accede all'attigua porzione di capannone. Ivi è presente una suddivisione degli spazi in due zone con dimensioni in pianta paragonabili. La suddivisione, non concessionata, è stata approntata mediante apposizione di pannelli coibentati in alluminio e chiusura di un varco di passaggio tra i due capannoni più ad ovest.

Sul perimetro è presente un ampio portone sezionale di cui non è stata riscontrata la concessione.

Sempre in tale perimetro si apre un ampio portone sezionale color rosso che adduce ad una tettoia completamente abusiva e non accatastata. Lo scrivente ritiene non sanabile tale abuso e pertanto tale superficie non verrà considerata nella valutazione economica.

Gli abusi sono parzialmente sanabili con una pratica di SCIA in sanatoria ed il pagamento di una oblazione di €. 516,00.

Gli oneri professionali per la presentazione della pratica di sanatoria vengono stimati in €. 3.000,00 oltre ad €. 500, per la variazione catastale entrambi comprensivi di accessori di legge.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà:



[redacted] eseguita, per la quota di

1/1, relativamente ai beni posti nell'unità negoziale 1;

di [redacted], per la quota di 1/1, relativamente ai beni posti nell'unità
negoziale 2.

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono attualmente così occupati:

▪ Fg. 13 mapp. 509 sub 4 da [redacted]

[redacted]

con regolare contratto d'affitto di ramo di azienda;

▪ Fg. 13 mapp. 509 sub 5 (parte uffici a nord) e Fg. 13 mapp. 509 sub 6 (parte)

da [redacted]

[redacted]

[redacted] con regolare contratto d'affitto di affitto. La stessa [redacted]

[redacted] detiene l'utilizzo del Sub. 7 (parte - piano terra) con regolare contratto di

affitto.

▪ Fg. 13 mapp. 509 sub 6 (parte al piano terra lato ovest) da [redacted]

[redacted]

[redacted]

▪ Fg. 13 mapp. 509 sub 5 parte degli uffici lato nord ovest e Fg. 13 mapp. 509 sub

7 capannoncino lato nord-est sono in uso ad [redacted]

[redacted] mentre il Fg. 13 mapp. 509 sub 7 piano primo è in

utilizzo a [redacted]

▪ Fg. 13 mapp. 2 sub 2-3-4-8-9-10-11 sono in utilizzo a [redacted]

▪ Fg. 6 mapp 656 sub 4 e 838 Sub 2 sono in utilizzo a [redacted]

[redacted] a seguito di [redacted]



del 12.03.2013 N. Rep. 3813/2013 avanti Tribunale di Padova.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Sono attualmente in essere quattro rapporti di locazione e precisamente:

Tra [redacted] e [redacted]

[redacted]

[redacted] relativamente all'unità iscritta al N.C.E.U.

del Comune di Campodarsego alla Sez B Fg. 10 mapp. 1 sub. 6 Cat. D7 (ora fg.

13 mapp. 509 sub 6) per una superficie dichiarata di 1.625 mq. Il Contratto è di

Comodato d'Uso Gratuito.

Il contratto ha durata continuativa con diritto di pretesa di restituzione della cosa

in comodato qualora sopravvenissero bisogni urgenti da parte del Comodante o

in caso di morte del Comodatario o dichiarazione di fallimento o di una

procedura concorsuale della ditta [redacted]

Il contratto è stato regolarmente registrato in data 03.01.2022 al n. 1 Serie 3.

Nella zona simili edifici ad uso industriale vengono affittati mediamente ad €.

2,5÷3,7/mq mese e poiché l'immobile presenta una superficie di 1.625/mq ne

consegue che il corretto valore di affitto sarebbe oscillato tra gli €. 4.000,00 e €.

6.000,00 mensili oltre IVA di Legge se non fosse stato locato con contratto di

comodato gratuito.

Tra [redacted] e [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] relativamente all'unità iscritta al N.C.E.U. del Comune

di Campodarsego al fg. 13 mapp. 509 sub 6 Cat. D/7 (capannone per attività

industriale) per una superficie dichiarata di 1.500 mq e fg. 13 mapp. 509 sub 5



cat. A/10 (uffici) cl.1 13 vani, per una superficie dichiarata di 280 mq. Il

contratto ha durata di 6 + 6 anni a partire dal 01.04.2019 fino al 31.03.2025.

Il contratto è stato stipulato in data 04.12.2018 e regolarmente registrato in data

03.01.2019 al n. 95 Serie 3 T e ammonta attualmente ad Euro 66.000,00 + IVA

annui da corrispondere in 12 mensilità di 5.500,00 Euro al mese oltre ad iva di

Legge. A partire dal 01.04.2023 lo stesso verrà aggiornato ad Euro 68.400,00 +

IVA annui da corrispondere in 12 mensilità di 5.700,00 Euro al mese oltre ad

iva di Legge. Il canone verrà aggiornato annualmente a partire dal quarto anno

nella misura del 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per

le famiglie degli operai ed impiegati.

Nella zona gli edifici ad uso industriale vengono affittati mediamente ad €.

2,5÷3,7/mq mese mentre quelli ad uso ufficio ad €3.5/mq mese e poiché

l'immobile presenta una superficie rispettivamente di 1.500/mq e 280 mq ne

consegue che il corretto valore di affitto oscilla tra gli € 3.750,00+ €980,00 = €.

4.750,00 e € 5.500,00 + 980,00 = € 6.480,00 mensili oltre IVA di Legge. Lo

scrivente ritiene pertanto che tale canone sia da ritenersi congruo.

Tra [redacted] e [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] relativamente all'unità iscritta al N.C.E.U. del Comune

di Campodarsego al fg. 13 mapp. 509 sub 7 Cat. D/7 (capannone per attività

industriale) con relative pertinenze ed aree accessorie esclusive per una

superficie dichiarata di 690 mq. Il contratto ha durata di 6 + 6 anni a partire dal

01.01.2020 fino al 31.12.2025.

Il contratto è stato stipulato in data 01.01.2020 e regolarmente registrato in data



31.03.2021 al n. 741 Serie 3T ed ammonta ad Euro 18.000,00 + IVA annui da corrispondere in 12 mensilità di 1.500,00 Euro al mese oltre ad iva di Legge. Il canone verrà aggiornato annualmente a partire dal quarto anno nella misura del 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

Nella zona gli edifici ad uso industriale vengono affittati mediamente ad €. 2,5÷3,7/mq mese. Poiché l'immobile presenta una superficie di 690/mq ne consegue che il corretto valore di affitto oscilla tra gli €. 1.725,00 e €. 2.550,00 mensili oltre IVA di Legge. Lo scrivente ritiene pertanto che tale canone sia da ritenersi congruo.

Tra [redacted] e [redacted]
[redacted]
[redacted]

relativamente all'unità iscritta al N.C.E.U. del Comune di Campodarsego al fg. 13 mapp. 509 sub 4 Via Olmo - P.T-1 Cat. D/8 (fabbricati per attività commerciali) per una superficie dichiarata di 1.872,75 mq al piano terra e primo oltre a mq 205,62 al piano primo comprensivi di vano scala. Il contratto di tipo affitto di ramo di azienda ha durata di 6 + 6 anni a partire dal 01.10.2018 fino al 30.09.2024.

Il contratto è stato stipulato in data 27.09.2018 e regolarmente registrato in data 04.10.2018 al n. 2072 Serie 1T ed ammonta ad Euro 96.000,00 + IVA annui da corrispondere in 12 mensilità di 8.000,00 Euro al mese oltre ad iva di Legge.

Ai fini fiscali le parti hanno dichiarato che del canone di affitto più del 50% deve intendersi riferito alla componente immobiliare del ramo di azienda concesso in affitto, pertanto il valore del canone relativo all'edificio ammonta ad



oltre €. 4.000,00/mese + iva.

Il canone verrà aggiornato annualmente a partire dal quarto anno nella misura del 100% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

Nella zona gli edifici ad uso commerciale vengono affittati mediamente ad €. 3÷4,00/mq mese. Poiché l'immobile presenta una superficie di circa 2078/mq ne consegue che il corretto valore di affitto oscilla attorno ad €.7.300 mensili oltre IVA di Legge. Lo scrivente ritiene pertanto che tale canone non sia da ritenersi congruo essendo quello corretto pari ad oltre il 90% della somma corrisposta.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il CTU ha riscontrato la non presenza di un Condominio.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

- Verbale [redacted] del 12.03.2013 N. Rep. 3813/2013 avanti Tribunale di Padova trascritto in data 12.06.2013 ai nn. 18815/12615 a favore di [redacted]

- Atto di vincolo avanti notaio Donato Cazzato di Camposampiero del 18.11.1983 Rep. 3804 trascritto in data 13.12.1983 ai nn. 24112/17808 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Atto unilaterale di obbligo edilizio avanti notaio Giorgio Merone di Camposampiero del 07.07.1987 Rep. 32800 trascritto in data 09.07.1987 ai nn. 17555/12320 a favore di Cassa Rurale e Artigiana di Camposampiero e San Martino di Lupari S.c.a.r.l. Cod. Fisc. 00331430280.

- Atto unilaterale di obbligo edilizio avanti notaio Giovanni Tassitani Farfaglia di Camposampiero del 12.06.1992 Rep. 43890 trascritto in data 26.05.1992 ai nn.



13307/8928 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Atto amministrativo - concessione edilizia avanti notaio Giovanni Tassitani Farfaglia di Camposampiero del 15.10.1992 Rep. 44695 trascritto in data 29.10.1992 ai nn.

25442/17175 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Costituzione di vincolo di destinazione avanti notaio Roberto Paone di Camposampiero del 12.09.1996 Rep. 20534 trascritto in data 01.10.1996 ai nn.

21707/15338 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito avanti notaio Giorgio Merone di Camposampiero del 05.04.2005 Rep. 144228/36922 trascritto in data 07.04.2005 ai

nn. 15498/8740 a favore di

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di prestazione energetica APE.

CRITERI DI STIMA

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

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

Per gli immobili (capannoni) ad uso industriale-artigianale e quelli ad uso terziario

- l’età dell’immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (tipologia di struttura, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- lo stato di manutenzione;
- l’ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l’immobile;
- le prestazioni energetiche stimate per gli uffici;



Per gli immobili ad uso abitativo:

– l'età dell'immobile;

– il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);

– le prestazioni energetiche stimate;

– lo stato di manutenzione;

– l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

□ il valore di mercato Vm_i relativo alle unità immobiliari con destinazione industriale-artigianale è quantificabile nella misura di €. 500/mq

□ il valore di mercato Vm_c relativo alle unità immobiliari con destinazione commerciale con ampie superfici di vendita è quantificabile nella misura di €. 1.000/mq

□ il valore di mercato Vm_t relativo alle unità immobiliari con destinazione terziario è quantificabile nella misura di €. 1.200/mq

□ il valore di mercato Vm_{res} , relativo alle unità immobiliari con destinazione residenziale in oggetto, è quantificabile nella misura di €/mq 1.200,00 per l'unità abitativa a villa.

Tali valori sono stati poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi a:

$Vm_i = \text{€}425,00$ per industriale- artigianale:

$Vm_c = \text{€}850,00/\text{mq}$ per commerciale su grandi superfici;

$Vm_t = \text{€}1.020,00/\text{mq}$ per terziario;

$Vm_{res} = \text{€}1.020,00/\text{mq}$ per residenziale.

Per la residenza, le terrazze, i poggiali, i loggiati ed i porticati hanno un valore



	Totale superfici uso capannone		mq 1.909,00
	P.1. uffici	mq 175,26	mq 175,26
	Immobile 2 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10		
	P.T. uffici	mq 309,14	mq 309,14
	Immobile 3 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7		
	P.T.	mq 1.580,37	mq 1.580,37
	P.T.	mq 571,68	<u>mq 571,68</u>
	Totale superfici uso capannone		mq 2.152,05
	Immobile 4 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 509 sub 7, Cat. D/7		
	P.T. locato	██████████ mq 693,09	mq 693,09
	P.T. in uso a	██████████ mq 143,31	mq 143,31
	P.1 in uso a	██████████ mq 693,09	mq 693,09
	P.1 terrazzo in uso a	██████████ mq 16,00	<u>mq 16,00</u>
	Totale superfici		mq 1.545,49
	Immobile 5 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 509 sub 8, B.C.N.C.		
	Immobile 6 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	22-Es_Imm. 457_2021_c07		57/67



	fg. 13 mapp. 509 sub 9,	Cat. F/1	mq 132
	Immobile 7 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg 13 mapp. 2 B.C.N.C.	mq 4.409	mq 4.409
	Immobile 8 (quota 1/1):		
	N.C.T. Comune di Campodarsego		
	fg 13 mapp. 783 Qualità accessorio		mq 34
	Immobile 9 (quota 1/1):		
	N.C.T. Comune di Campodarsego		
	fg 13 mapp. 694 Qualità seminativo arbor		mq 81
	Immobile 10 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3		
	P.T.	mq 157,75	mq 157,75
	P.1	mq 277,00	<u>mq 277,00</u>
	Totale superfici		mq 434,75
	Immobile 11 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2		
	P.T.	mq 118,68	mq 118,68
	Immobile 12 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2		
	P.T.	mq 23,20	mq 23,20
	P.T. portico	mq 22,10	<u>mq 22,10</u>
	22-Es_Imm. 457_2021_c07		58/67



	Totale superfici	mq	45,30
	Immobile 13 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 2 sub 8, B.C.N.C.		
	Immobile 14 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 2 sub 9,	Cat. F/1	mq 39
	Immobile 15 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 2 sub 10,	Cat. F/1	mq 3
	Immobile 16 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 2 sub 11,	Cat. F/1	mq 74
	Immobile 17 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 6 mapp. 838 sub. 2, Cat. C/2		
	P.T.	mq 93,8	mq 93,8
	Porticato	mq 46,20	<u>mq 46,20</u>
	Totale superfici	mq	140,00
	Immobile 18 (quota 1/1):		
	N.C.T. Comune di Campodarsego		
	Fig. 6 mapp. 853 Qualità Seminativo arbor.		mq 6.946
	Immobile 19 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 6 mapp. 656 sub 4, Cat. A/7		
	22-Es_Imm. 457_2021_c07		59/67



P.S.1	mq 92,10	mq 92,10	
P.T.	mq 70,00	mq 70,00	
Portico	mq 8,21	mq 8,21	
P. rialzato	mq 84,40	mq 84,40	
Gazebo	mq 33,00	<u>mq 33,00</u>	
Totale superfici		mq 287,71	
Cortile esclusivo	mq 62,96	mq 62,96	
Immobile 20 (quota 1/1):			
N.C.T. Comune di Campodarsego			
fg. 6 mapp. 660, Qualità Seminativo arbor.		mq 200	
LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI			
COEFFICIENTI CORRETTIVI			
Lotto n.1 Comune di Campodarsego			
Immobile 1 (quota 1/1):			
N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 4, Cat. D/8			
P.T.	mq 897,92 x 1	mq 897,92	
P.1	mq 1.011,09 x 1	<u>mq 1.011,09</u>	
Totale superfici uso capannone		mq 1.909,00	
P.1. uffici	mq 175,26 x 1	mq 175,26	
Quota parte di:			
Immobile 5 (quota 1/1):			
N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 8, B.C.N.C.			
Immobile 6 (quota 1/1):			
N.C.E.U. Comune di Campodarsego			
fg. 13 mapp. 509 sub 9,	Cat. F/1	mq 132 x 1/10 x 34,22%	mq 4,52
22-Es_Imm. 457_2021_c07		60/67	



Totale lotto 1 capannone	mq 1.909 x €.	425,00/mq	€. 811.325,00
Totale lotto 1 uffici	mq 175.26 x €.	1.020,00/mq	€. 178.765,20
Quota parte terreno comune	mq 4,52 x €.	425,00/mq	<u>€. 1.921,00</u>
Totale lotto 1			€. 992.011,20
A detrarre oneri per regolarizzazione sanatoria e catasto			€. - 3.516,00
Totale			€. 988.495,20
Quota di possesso 1/1			€. 988.495,20
Totale valore lotto 1 arrotondato			€. 988.500,00
Lotto n.2 Comune di Campodarsego			
Immobile 2 (quota 1/1):			
N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10			
P.T. uffici	mq 309,14 x 1		mq 309,14
Immobile 3 (quota 1/1):			
N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7			
P.T.	mq 1.580,37 x 1		mq 1.580,37
P.T.	mq 571,68 x 1		<u>mq 571,68</u>
Totale superfici uso capannone			mq 2.152,05
Quota parte di:			
Immobile 5 (quota 1/1):			
N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 8, B.C.N.C.			
Immobile 6 (quota 1/1):			
N.C.E.U. Comune di Campodarsego			
fg. 13 mapp. 509 sub 9,	Cat. F/1	mq 132 x 1/10 x 40,41%	mq 5,33
Totale lotto 2 capannone	mq 2.152,05 x €.	425,00/mq	€. 914.621,25
Totale lotto 1 uffici	mq 309,14 x €.	1.020,00/mq	€. 315.322,80
22-Es_Imm. 457_2021_c07			61/67



	Quota parte terreno comune	mq 5,33 x € 425,00/mq	€ <u>2.265,25</u>
	Totale lotto 2		€ 1.232.209,30
	A detrarre oneri per regolarizzazione sanatoria e catasto		€ - 4.016,00
	Totale		€ 1.228.193,30
	Quota di possesso 1/1		€ 1.228.193,30
	Totale valore lotto 2 arrotondato		€ 1.228.000,00
	Lotto n.3 Comune di Campodarsego		
	Immobile 4 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 7, Cat. D/7		
	P.T. locato	██████████ mq 693,09 x 1	mq 693,09
	P.T. in uso a	██████████ mq 143,31 x 1	mq 143,31
	P.1 in uso a	██████████ mq 693,09 x 1	mq 693,09
	P.1 terrazzo in uso a	██████████ mq 16,00 x 0.333	<u>mq 5,33</u>
	Totale superfici		mq 1.534,82
	Immobile 5 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 8, B.C.N.C.		
	Immobile 6 (quota 1/1):		
	N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
	fg. 13 mapp. 509 sub 9,	Cat. F/1 mq 132 x 1/10 x 25,37%	mq 3,35
	Totale lotto 3 capannone	mq 1.534,82 x € 425,00/mq	€ 652.298,50
	Quota parte terreno comune	mq 3,55 x € 425,00/mq	€ <u>1.508,75</u>
	Totale lotto 3		€ 653.807,25
	A detrarre oneri per regolarizzazione sanatoria e catasto		€ - 4.016,00
	Totale		€ 649.791,25
	Quota di possesso 1/1		€ 649.791,25
	22-Es_Imm. 457_2021_c07		
	62/67		



	Totale valore lotto 3 arrotondato			€. 650.000,00
	Lotto n.4 Comune di Campodarsego			
	Immobile 10 (quota 1/1):			
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3			
	P.T.	mq 157,75	mq	157,75
	P.1	mq 277,00	<u>mq</u>	<u>277,00</u>
	Totale superfici		mq	434,75
	Immobile 11 (quota 1/1):			
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2			
	P.T.	mq 118,68	mq	118,68
	Immobile 12 (quota 1/1):			
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2			
	P.T.	mq 23,20	mq	23,20
	P.T. portico	mq 22,10 x 0.333	<u>mq</u>	<u>7.37</u>
	Totale superfici		<u>mq</u>	<u>30,57</u>
	Totale immobili rurali		mq	584,00
	Immobile 13 (quota 1/1):			
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub 8, B.C.N.C.			
	Immobile 14 (quota 1/1):			
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub 9, Cat. F/1	mq 39x1/10	mq	3,9
	Immobile 15 (quota 1/1):			
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub 10, Cat. F/1	mq 3x1/10	mq	0.3
	Immobile 16 (quota 1/1):			
	N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub 11, Cat. F/1	mq 74/10	mq	7,4
	Immobile 7 (quota 1/1):			
	22-Es_Imm. 457_2021_c07			63/67



N.C.E.U. fg 13 mapp. 2 B.C.N.C.		
mq (4.409-157,75-118,68-23.2-22.1) x 1/10	mq	<u>409</u>
Totale terreni di competenza	mq	420,60
Immobile 8 (quota 1/1):		
N.C.T. fg 13 mapp. 783 Qualità accessorio	mq	34
Immobile 9 (quota 1/1):		
N.C.T. fg 13 mapp. 694 Qualità seminativo arbor	mq	<u>81</u>
Totale terreni agricoli	mq	115,00
Totale lotto 4 edifici rurali mq 584,00 x € 300,00/mq	€.	175.200,00
Quota parte terreno bene comune mq 420,60 x € 300,00/mq	€.	126.180,00
Totale terreni agricoli mq 115 x €6.1/mq	€.	<u>701.50</u>
Totale lotto 4	€.	302.081,50
Quota di possesso 1/1	€.	302.081,50
Totale valore lotto 4 arrotondato	€.	302.000,00
Lotto n.5 Comune di Campodarsego		
Immobile 17 (quota 1/1):		
N.C.E.U. fg. 6 mapp. 838 sub. 2, Cat. C/2		
P.T. mq 93,8 x 0,5	mq	46,9
Porticato mq 46,20 x 0,33	mq	<u>15,40</u>
Totale superfici ad annesso rurale	mq	62,30
Immobile 19 (quota 1/1):		
N.C.E.U. fg. 6 mapp. 656 sub 4, Cat. A/7		
P.S.1 mq 92,10 x 0,5	mq	46,05
P.T. mq 70,00 x 1	mq	70,00
Portico mq 8,21 x 0,33	mq	2,74
22-Es_Imm. 457_2021_c07		64/67



P. rialzato	mq 84,40 x 1	mq 84,40
Gazebo	mq 33,00 x 0,25	mq 8,25
Cortile esclusivo	mq 62,96 x 1/10	<u>mq 6,3</u>
Totale superfici		mq 217,74
Immobile 18 (quota 1/1):		
N.C.T. Fg. 6 mapp. 853 Qualità Seminativo arbor.		mq 6.946
Immobile 20 (quota 1/1):		
N.C.T fg. 6 mapp. 660, Qualità Seminativo arbor.		<u>mq 200</u>
Totale superfici terreni		mq 7.146,00
Totale ad annesso rurale	mq 62,30 x € 1.020,00/mq	€ 63.546,00
Totale lotto 5 villa	mq 217.74 x € 1.020,00/mq	€ 222.094,80
Totale Terreni	mq 7.146,00 x € 6,10/mq	<u>€ 43.590,60</u>
Totale lotto 5		€ 329.231,40
A detrarre oneri per regolarizzazione sanatoria e catasto		<u>€ - 4.016,00</u>
Totale		€ 325.215,40
Quota di possesso 1/1		€ 325.215,40
Totale valore lotto 5 arrotondato senza detrazioni per ██████████		€ 325.200,00
A detrarre diritto di abitazione (*)		<u>€ - 70.405,00</u>
Totale valore lotto 5 arrotondato con detrazioni per ██████████		€ 254.795,00
(*) stima del diritto di abitazione, sul valore della villa, spettante a ██████████		
██████████ in virtù del verbale ██████████		
██████████ del 12.03.2013 N. Rep. 3813/2013 avanti Tribunale di Padova,		
determinata attraverso i criteri di calcolo relativi al diritto di usufrutto . Vedasi		
calcolo per coniuge di anni 81.		
Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa		
22-Es_Imm. 457_2021_c07		65/67



evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 20.10.2022

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile Studio Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo (PA);
- 6 Copia della Licenza di esecuzione di lavori edili n. 183 -1968;
- 7 Copia della Licenza edilizia n. 755 Prot. 135;
- 8 Copia della Licenza di esecuzione di lavori edili n. 674 -1971;
- 9 Copia della Concessione edilizia n. 965 -1981 Prot. 4238;
- 10 Copia della Concessione edilizia PE n.179-1983 del 13.06.2006 e successive varianti del 25.10.1984, 02.02.1985 e sanatoria del 19.09.1991. Certificato di agibilità;
- 11 Copia della Concessione edilizia in sanatoria (L. 28.02.1985 n.47 e s.m.) n. 30 del 28.11.1985;
- 12 Copia della Concessione edilizia in sanatoria (L. 23.12.1994 n.724art. 39 , legge 28.02.1985 n.47 e s.m.) n. 234 del 02.03.1995 Prot. 4062;
- 13 Copia della Denuncia di inizio attività presentata in data 22.12.1995;
- 14 Copia della Concessione edilizia PE n.186-1996 del 03.08.1996;
- 15 Copia della Concessione edilizia PE n.301-1996 del 23.12.1996;
- 16 Copia del Permesso di Costruire PE n.531-2005 del 13.06.2006;
- 17 Copia del Permesso di Costruire PE n.408-2006 del 11.12.2006 ;



18 Copia della Licenza edilizia n.1246 Prot. 3950;

19 Copia della variante in corso d'opera a Licenza edilizia n. 1246;

20 Copia della Concessione edilizia in sanatoria n. 102/91;

21 Copia dell'autorizzazione edilizia n. 62/96;

22 Copia dell'autorizzazione edilizia a sanatoria n. 209/96;

23 Copia della Concessione edilizia n. 321/95;

24 Certificato di destinazione urbanistica;

25 Allegato fotografico (nr. 248 foto);

26 Contratti di affitto.

