

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott. G. G. Amenduni

Esecuzione Immobiliare n. 246 / 2023 p.u. E.I. 152 / 2024

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: dott.ssa Federica Bordin Via G. Soranzo n. 8 Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotto n. 2

Oggetto di questa C.T.U.

La presente relazione, integra e completa, la C.T.U. depositata il 13 gennaio 2025, inerente immobili colpiti solo dalla procedura portante, E.I. 246/2023, identificati come “Lotto n. 1”.

I restanti immobili colpiti dalle due procedure riunite (non compresi nel Lotto n. 1), costituiscono il “Lotto n. 2”, oggetto di questa integrazione.

Lotto n. 2

Terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 18.225 sito in Comune di Teolo (PD) località Tramonte, in zona classificata “ZTO C2” di espansione soggetta a Piano Attuativo.

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- accertare l'esistenza di contratti di fitto e subaffitto ed acquisirne copia;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e gli estratti di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 10.06.2024 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- verificare la regolarità urbanistica;
- richiedere ed acquisire i certificati di destinazione urbanistica dei terreni.

Il 18.03.2025, lo scrivente, acquisito il C.D.U. dei terreni in oggetto, incontrava il responsabile dell' U.T.C. di Teolo, Arch. Claudio Franchin, per conoscere la situazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto identificato come “C2/12 Tramonte” del quale i terreni in oggetto di questa C.T.U. sono parte.

Comunicazioni ai debitori

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava un primo sopralluogo, il 22.05.2024, che veniva effettuato alla presenza del custode giudiziale avv. Federica Bordin e del [REDACTED]. Successivamente eseguiva un secondo sopralluogo in loco, alla presenza del liquidatore [REDACTED], durante il quale effettuava un rilievo fotografico in parte allegato a questa C.T.U..

Copia della C.T.U. è stata inviata via pec, al debitore esecutato, ed alle parti.

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 2 (All. 1 – Rilievo fotografico di n. 7 stampe)

Il Lotto n. 2 comprende la piena proprietà di un terreno edificabile della superficie di mq. 18.225 ubicato in Comune di Teolo (PD), località Tramonte.

Il terreno, di forma irregolare e giacitura piana, come meglio specificato nel successivo paragrafo “Destinazione Urbanistica Lotto 2” è classificato dallo strumento urbanistico vigente, zona “ZTO C2” di espansione soggetta a Piano Attuativo, con un Indice Territoriale di 0,4 mc./mq. L’edificazione pertanto non può avvenire in forma diretta, ma è prevista attraverso un Piano Attuativo e la formazione di un comparto, denominato “C2/12 Tramonte”, nel quale ricadono terreni di diversi proprietari e tra essi i mapp. 29 – mapp. 35 – mapp. 62 – mapp. 142 – 612 del Fg. 10 del Comune di Teolo, di proprietà di [REDACTED], ed oggetto di questa C.T.U.. Il piano prevedeva che l’accesso alla lottizzazione dalla strada principale Via Tramonte, avvenisse attraverso la creazione di una strada di lottizzazione da realizzarsi su alcuni dei terreni privati, ricadenti nel comparto. Il mancato accordo tra i vari proprietari dei terreni, ed in particolare l’indisponibilità dei proprietari dei terreni su cui avrebbe dovuto insistere la strada di lottizzazione per l’accesso dalla strada principale, ha impedito da oltre venti anni la realizzazione del progetto. Il perimetro del comparto, a seguito della defezione dei suddetti proprietari, veniva ridefinito, ma il terreno risultava intercluso non avendo alcun accesso dalla strada principale (Via Tramonte).

Conformemente alla Legge regionale n. 11 del 23.04.2004 all’art. 18 comma 7bis “ previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati” (come il Comparto C2/12 in oggetto) il C.C. con delibera n. 17 del 23.02.2023, stabiliva la possibilità, per gli aventi titolo, di richiedere al comune la proroga del termine quinquennale per il mantenimento della condizione di edificabilità dell’area. Il contributo annuale dovuto da parte dei proprietari per l’ottenimento della proroga veniva fissato pari allo 0,50% del valore delle aree considerato ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Unica I.M.U. per il primo anno (2023) incrementato nella

misura dell'0,1% per ciascun anno successivo, pertanto 0,6% per il 2024, 0,7% per il 2025, 0,8% per il 2026, e 0,9% per il 2027. Per l'area in oggetto, tale contributo, per l'anno 2024, pari ad € 4.087,58 (Euro quattromilaottantasette/58) è stato versato in data 30.12.2024. Al fine di mantenere la condizione di edificabilità dell'area, analogo contributo, con percentuale incrementata come sopra indicato, dovrà essere versato per ciascuno degli anni 2025 -2026 - 2027 .

Con deliberazione n. 14 del 31.01.2024 la il C.C. di Teolo adottava la Variante parziale n. 31 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 comma 8 della L.R. n. 11/2004 e S.M.I. – Nuova disciplina Urbanistica per le aree non pianificate (Art. 18 C.7 L.R. n. 11/2004). La delibera stabiliva, tra l'altro, di confermare, per l'area in oggetto, la destinazione urbanistica "Residenziale 3 C2/12 – Tramonte superficie ex post mq. 24.612,00, e di prorogare le attuali destinazioni urbanistiche.

L'area pertanto rimane classificata ZTO C2 di espansione soggetta a Piano Attuativo, con la previsione di una nuova pista ciclabile e nuova viabilità pubblica, quali elementi aggiuntivi degli standard da cedere all'amministrazione.

I terreni che costituiscono il presente Lotto n. 2 ed in particolare i terreni censiti come mapp. 29 – mapp. 35 – mapp. 62 – mapp. 142 – 612 del Fg. 10 del Comune di Teolo di proprietà di [REDACTED] s.r.l." sono pertanto edificabili e urbanisticamente classificati come zona di espansione ZTO C2 (comparto C2/12 Tramonte) di espansione soggetta a Piano Attuativo con le previsioni e prescrizioni sopra indicate. Si precisa che sul confine nord-est dell'area insiste un manufatto (baracca adibita a deposito) abusivo, che dovrà essere rimossa.

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 2

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

N.C.T.: Comune di Teolo Fg. 10

- **mapp. 62** di mq. 9.336 Prato Cl. 1 R.D. € 53,04 R.A. € 24,11
- **mapp. 710** di mq. 88 Pascolo Cl. U R.D. € 0,05 R.A. € 0,05 (*)
- **mapp. 711** di mq. 196 Pascolo Cl. U R.D. € 0,10 R.A. € 0,10 (*)
- **mapp. 29** di mq. 1.310 Semin Arbor Cl. 1 R.D. € 13,19 R.A. € 7,44
- **mapp. 35** di mq. 870 Semin Arbor Cl. 1 R.D. € 8,76 R.A. € 4,94
- **mapp. 142** di mq. 3.265 Prato Cl. 1 R.D. € 16,02 R.A. € 8,43
- **mapp. 597** di mq. 23 Prato Cl. 1 R.D. € 0,13 R.A. € 0,06
- **mapp. 612** di mq. 3.137 Prato Cl. 1 R.D. € 15,39 R.A. € 8,10

(*) L'intestazione catastale dei mapp. n. 710 e n. 711 e così indicata:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini del Lotto n. 2 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Teolo Fg. 10):

Mapp. 62: mapp. 58 – mapp. 59, mapp. 35, mapp. 102, mapp. 104, mapp. 476 mapp.29 e mapp. 477;

Mapp. 710: mapp. 711 – mapp. 589, mapp. 712;

Mapp. 711: mapp.712 – mapp. 318, mapp. 86, mapp. 595, mapp. 186, mapp. 187;

Mapp. 29: mapp. 62 – mapp. 476, mapp. 160, mapp. 102, mapp. 477, mapp. 647;

Mapp. 35: mapp. 62 – mapp. 131, mapp. 211, mapp. 102;

Mapp. 142: mapp. 15 – mapp. 58, mapp. 62, mapp. 477, mapp. 896, mapp. 82, mapp.612;

Mapp. 597: mapp. 319 – mapp. 595, mapp. 713;

Mapp. 612: mapp. 15 – mapp. 142, mapp. 421, mapp. 422, mapp. 637, mapp. 591 mapp 319 e
mapp. 141;

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 2

I dati catastali indicati in atti relativi agli immobili costituenti il "Lotto n. 2" sono tutti corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Provenienza dei beni - Lotto n. 2

1) Teolo Fg. 10 mapp. 672-710-711-712-713

Il fabbricato rurale ed i terreni di cui sopra, sono pervenuti **alla società esecutata** [REDACTED] per atto di compravendita rep 83797 del 29 novembre 2002 notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda, trascritto a Padova il 09.12.2002 ai nn. 52483/35631 (Allegato n. 4 della C.T.U. relativa al Lotto n. 1), da: [REDACTED]

[REDACTED] i quali secondo le rispettive competenze ma insieme solidalmente per l'intero, cedono e vendono alla società [REDACTED] che accetta ed acquista, fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione sito in Teolo località Tramonte via Tramonte angolo via Chiesa il tutto così censito al C.T. Comune di Teolo Fg. 10 mapp. 39 di are 11.32 e mapp. 424 di are 23.36 (nota del C.T.U.: dai quali a seguito di frazionamenti derivano gli attuali mapp. 672-712-713 nella loro attuale consistenza).

Il prezzo dichiarato in atto è di € 200.000 (Euro duecentomila/00).

L'atto precisa: *".....Parte venditrice avverte parte acquirente che ne prende atto ed accetta che in ordine alla linea di confine tra i beni compravenduti ed il ciglio della strada provinciale la situazione di fatto è difforme dalla situazione giuridico catastale e sono in corso con la Provincia trattative per regolarizzare la situazione mediante acquisizione delle aree catastalmente allibrate come strada ma di fatto costituenti parte dello scoperto da tempo immemorabile utilizzato dai venditori e dai dante causa degli stessi. Per quanto le compete essa parte venditrice acconsente affinché parte acquirente le subentri in tali trattative relativamente ai beni qui compravenduti....."*

I beni di cui sopra pervennero alla parte venditrice per successione del signor [REDACTED] deceduto il 01.04.1994 (denuncia di successione n. 2235 Vol. 30) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale n. 56771 rep. notaio notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda.

2) Teolo Fg. 10 mapp. 597 (derivato per frazionamento dall'originale mapp. 315)

Originariamente di proprietà esclusiva della società [REDACTED] per i diritti di 1/1 della proprietà. In virtù della seguente formalità: atto di compravendita rep. 45894 del 30 marzo 2001 notaio Loris Camporese di Abano Terme, registrato a Padova 2 il 06.04.2001 n. 2263 serie 1T Trascritto a Padova il 13.04.2001 al n. 9.106 di formalità.

3) Teolo Fg. 10 mapp. 35 – mapp. 142 – mapp. 612 - mapp. 62

Originariamente di proprietà esclusiva della società [REDACTED] per i diritti di 1/1 della proprietà. In virtù della seguente formalità: atto di compravendita rep. 56469/12105 del 29 dicembre 2003 notaio Loris Camporese di Abano Terme, registrato a Pdova 2 al n. 243 serie 1T Trascritto a Padova il 13.01.2004 al n. 768 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 62 originariamente di proprietà esclusiva del [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio Benacchio del 08.07.1974 rep. 64113 registrato a Padova il 16.07.1974 al n. 7964.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 672 - 712 e 713 originariamente di proprietà esclusiva della società [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù del seguente atto: compravendita a rogito dott. Todeschini Premuda G.B. notaio in Padova, del 29.11.2002 rep. 83797 trascritto a Padova il 09.12.2002 al n. 35631 di formalità.

4) Teolo Fg. 10 mapp. 29

Atto di compravendita rep. 64949/15140 del 01 marzo 2006 notaio Loris Camporese di Abano Terme, Trascritto a Padova il 09.03.2006 al n. 7.022 di formalità a favore di [REDACTED] con sede in

[redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro [redacted] di [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Originariamente di [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in forza dell'atto notarile di compravendita a rogito dott. Basile Federico notaio in Selvazzano Dentro del 14.11.2002 rep. 8248 al n. 3093 trascritto a Padova il 20.11.2002 al n. 33433 di formalità.

Copie di tutti gli atti di provenienza sopra indicati, costituiscono l'allegato n. 3 di questa C.T.U.

L'atto rep 83797 del 29 novembre 2002 notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda è parte dell'allegato n. 4 relativo alla C.T.U. inerente il Lotto n. 1 depositata il 13.01.2025.

Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 2

I passaggi di proprietà nel ventennio sono regolari.

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 2

Gli immobili sono di piena proprietà della società esecutata.

Occupazione – Lotto n. 2

Gli immobili sono liberi.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 2

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 2

Dai certificati ventennali allegato agli atti di causa datate: 01 settembre 2023 e 24 maggio 2024 entrambe a firma del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 07 giugno 2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

PD - nn. 32143 / 22953 del 24.08.2023 – Pignoramento immobiliare

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

titolo: pignoramento immobiliare del 21.07.2023 rep. 4272 Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di piena proprietà di [redacted]

N.C.E.U. Comune di Teolo Fg. 10

- mapp 672 Cat. F3 Unità in corso di costruzione

N.C.T. Comune di Teolo Fg. 10

- mapp. 712 – mapp. 713 – mapp. 62

PD - nn. 19059 / 13646 del 22.05.2024 – Pignoramento immobiliare

a favore: [redacted]

contro:

titolo: pignoramento immobiliare del 15.04.2024 rep. 2203 Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il **diritto di piena proprietà di**

N.C.T. Comune di Teolo Fg. 10

- mapp 672 - **mapp. 527 – mapp. 710 – mapp. 711 – mapp. 29 – mapp. 35 –
mapp. 142 – mapp. 597 – mapp. 612**

PD - nn. 59306 / 15455 del 31.10.2006 – Ipoteca volontaria

a favore:

contro:

titolo: concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 20 anni rep. 67327/16232 del 20.10.2006 dott.

Camporese Loris notaio in Abano Terme, per capitale € 2.300.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 4.600.000,00;

beni colpiti: per il **diritto di piena proprietà di**

NCEU Comune di Teolo Sez. A Fg. 10 mapp. 155

NCT Comune di Teolo Fg. 10 mapp. 155

NCEU Comune di Teolo Sez. A Fg. 10

mapp. 59 sub 1 – sub 5 – sub 6 – sub 7 – sub 8

mapp. 80

NCT Comune di Teolo Fg. 10

mapp. 316 – mapp. 315 – mapp. 154 – mapp. 151 – mapp. 153 – **mapp. 39 (*)**

mapp. 424 (Fabbricato Rurale)

(*) Da cui originano attraverso vari frazionamenti gli attuali Fg. 10 mapp. 710 mapp. 711

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2809 del 20.04.2010 (Riduzione di somma)
2. Annotazione n. 2810 del 20.04.2010 (Erogazione a saldo)
3. Annotazione n. 3245 del 06.05.2010 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 3617 del 21.05.2010 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 4002 del 04.06.2010 (Restrizione di beni)
6. Annotazione n. 4508 del 24.06.2010 (Restrizione di beni)
7. Annotazione n. 4886 del 07.07.2010 (Restrizione di beni)
8. Annotazione n. 2112 del 27.04.2012 (Restrizione di beni)
9. Annotazione n. 4463 del 14.09.2012 (Riduzione di somma)
10. Annotazione n. 4464 del 14.09.2010 (Frazionamento di quota)
11. Annotazione n. 5218 del 19.10.2012 (Restrizione di beni)
12. Annotazione n. 4825 del 15.12.2014 (Restrizione di beni)

13. Annotazione n. 5136 del 22.10.2015 (Restrizione di beni)
14. Annotazione n. 2223 del 14.04.2016 (Surrogazione in quotadi mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater del D.L. LGS 385/1993)
15. Annotazione n. 4365 del 22.07.2016 (Restrizione di beni)
16. Annotazione n. 151 del 24.07.2018 (Restrizione di beni)

PD - nn. 6764 / 1471 del 14.02.2008 – Ipoteca volontaria

a favore: [redacted] D); contro:

titolo: concessione a garanzia di apertura di credito, durata 5 anni, rep. 70457/18493 del 11.02.2008

dott. Camporese Loris notaio in Abano Terme, per capitale € 560.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 1.120.000,00;

beni colpiti: per il **diritto di piena proprietà di** [redacted]

Comune di Teolo Fg. 10

- mapp 62

Documenti successivi correlati:

- 1 Annotazione n. 1594 del 13.02.2013 (Determinazione del piano di ammortamento)
- 2 Iscrizione n. 630 del 13.02.2013
- 3 Annotazione n. 647 del 19.02.2015 (Determinazione del piano di ammortamento)

PD - nn. 5878 / 630 del 13.02.2013 – Ipoteca volontaria in estensione dell'iscrizione n. 1471 del

14.02.2008

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

titolo: concessione a garanzia di apertura di credito, durata 2 anni 7 giorni, rep. 78180/24246 del 04.02.2013 dott. Camporese Loris notaio in Abano Terme, per capitale € 560.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 1.120.000,00;

beni colpiti: per il **diritto di piena proprietà di** [redacted]

Comune di Teolo Fg. 10

- mapp 35 – mapp. 142 – mapp. 612

PD - nn. 13855 / 2634 del 07.04.2022 – Ipoteca della riscossione

a favore: [redacted]

contro: [redacted];

titolo: Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 3957/7722 del 06.04.2022;

somma iscritta: complessivamente € 122.566,98;

beni colpiti: per il **diritto di piena proprietà di** [redacted]

Comune di Teolo Fg. 10

mapp. 672 -- **mapp. 29 - mapp 35 – mapp. 62 - mapp. 142**

mapp. 612

Destinazione urbanistica – Lotto n. 2

Si allega Certificato di destinazione urbanistica (Alleg. 6), rilasciato dal Comune di Teolo il 05.03.2025 da cui risulta che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti (P.A.T. Piano di Assetto del territorio e Piano degli Interventi):

- che l'area individuata al Catasto Terreni al foglio 10, mapp. n. 35 - 62 – 142 – 612 - 527 – 597– 710 – 711 – 29, risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

PARTICELLA

Foglio	Mappale
10	35

PIANO INTERVENTI

ZONA PIANO INTERVENTI
C2-Zona residenziale di espansione, all'interno della delimitazione del centro abitato, con "Vincolo Paesaggistico-Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei"

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

ZONA TAV.1-PAT
Vincolo paesaggistico –Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3 Art.22
Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione special Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art.24
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24
Alberature esistenti e da integrare (Rif.P.A.art.27c. 3b) Art.26
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
Area A3 (aree termali di riserva per futura espansione) del P.U.R.T.Art.33) del P.U.R.T.Art.32
Perimetro centro abitato Art.40

Tav.2-Carta delle Invarianti

ZONA TAV.2- PAT
Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei (Rif. Avepa) Art.58

ZONA TAV.3-PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67
Ambito di paesaggion.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) Art. 74
Presenza di acque sotterranee con temperature minore di 50°(PURT)Art.75

Tav.3-Carta delle Fragilità

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV.4-PAT
ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione programmata Art.80
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Perimetro del parco Matrice natural primaria Art.102
Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art.105 Art.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

PARTICELLA

Foglio	Mappale
10	62

PIANO INTERVENTI

ZONA PIANO INTERVENTI
C2-Zona residenziale di espansione, all'interno della delimitazione del centro abitato, con "Vincolo Paesaggistico-Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei"

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

ZONA TAV.1-PAT
Vincolo paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3 Art.22
Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art.24
Zona di promozione Agricola (Rif.P.A.art.15) Art.24
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24
Alberature esistenti e da integrare (Rif.P.A.art.27c.3b) Art.26
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
Area A3 (aree termali di riserva per futura espansione) del P.U.R.T. Art.33) del P.U.R.T. Art.32

Tav.2-Carta delle Invarianti

ZONA TAV.2-PAT
Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità

ZONA TAV.3-PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67

Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) Art. 74
Presenza di acque sotterranee con temperature minore di 50°(PURT)Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV.4-PAT
ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione programmata Art.80
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Perimetro del parco Matrice natural primaria Art.102
Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare,valorizzazione dei paesaggi storici Art.105A rt.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

PARTICELLA	
Foglio	Mappale
10	142

PIANO INTERVENTI

ZONA PIANO INTERVENTI
C2-Zona residenziale di espansione,all'interno della delimitazione del centro abitato, con "VincoloPaesaggistico-Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei"

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

ZONA TAV.1 -PAT
Vincolo paesaggistico- Aree di notevole interess e pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19- P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3 Art.22
Siti di importanza comunitaria-Zone d i protezione speciale Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 24
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24
Alberature esistenti e da integrare (Rif.P.A.art.27c.3b) Art.26
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
Area A3 (aree termali di riserva per fortuna espansione) del P.U.R.T.Art.33) delP.U.R.T. Art.32
Viabilità Art. 39

Tav.2- Carta delle Invarianti

ZONA TAV.2 -PAT
Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità

ZONA TAV.3-PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67
Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) Art. 74
Presenza di acque sotterranee con temperature minore di 50° (PURT) Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV.4-PAT
ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione programmata Art.80
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Perimetro del parco Matrice natural primaria Art.102
Aree nucleo matrici naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art.105Art.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

PARTICELLA

Foglio	Mappale
10	612

PIANO INTERVENTI**ZONA PIANO INTERVENTI**

C2-Zona residenziale di espansione, all'interno dell'area di limitazione del centro abitato, con "Vincolo Paesaggistico-Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei"

P.A.T.**Tav.1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale****ZONA TAV.1-PAT**

Vincolo paesaggistico-Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17

Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3 Art.22

Siti di importanza comunitaria- Zone di protezione speciale Art.23

Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art.24

Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24

P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali

Area A3 (aree termali di riserva per futura espansione) del P.U.R.T.Art.33) del P.U.R.T. Art.32

Viabilità Art. 39

Tav.2-Carta delle Invarianti**ZONA TAV.2 -PAT**

Contesto di pregio:zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità**ZONA TAV.3 - PAT**

Aree idonee a condizione Art.64

Area soggetta a dissesto idraulico Art.67

Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei(Rif.P.T.R.C) Art. 74

Presenza di acque sotterranee con temperature minime di 50°C(PURT) Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità**ZONA TAV.4 -PAT**

ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77

Aree di urbanizzazione programmata Art.80

Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82

Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art.102

Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art.103

Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art.105 Art.105

Barriere Infrastrutturali Art.110

Foglio	Mappale
10	527

PIANO INTERVENTI**ZONA PIANO INTERVENTI**

A-Centro storico,all'interno della delimitazione del centro abitato, con"Vincolo Paesaggistico-Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincolie della Pianificazione Territoriale

ZONATAV.1-PAT
Vincolo paesaggistico-Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado 3 Art.22
Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art.24
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
Area A3 (aree termali di riserva per fortuna espansione) delP.U.R.T.Art.33) del P.U.R.T. Art.32
Centri storici (Rif.P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.b) Art.34
Parzialmente interessata da fasce di rispetto corsi d'acqua Art.38
Perimetro centro abitato Art.40

Tav.2-Carta delle Invarianti

ZONA TAV.2- PAT
Contesto di pregio:zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità

ZONA TAV.3-PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67
Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) Art. 74
Presenza di acque sotterranee con temperature minore di 50°(PURT) Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV.4 -PAT
ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione consolidate prevalentemente residenziale Art.79
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Centristorici Art. 100
Perimetrodelparco Matrice naturale primaria Art.102
Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art.105 Art.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

PARTICELLA

Foglio	Mappale
10	597

PIANO INTERVENTI

ZONA PIANO INTERVENTI

Ricade in <u>parte</u> in Z.T.O.C1-Zona residenziale di completamento e <u>parte</u> in Z.T.O.E/PA-Zona di promozione agricola, con
"Vincolo Paesaggistico-Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

ZONA TAV.1- PAT
Vincolo paesaggistico-Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado 3 Art.22
Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art.24
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16)Art.24
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
AreaA3 (aree termali di riserva per futura espansione) del P.U.R.T.Art.33) del P.U.R.T. Art.32

Tav.2-Carta delle Invarianti

ZONA TAV.2- PAT
Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità

ZONA TAV.3- PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67
Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.P.T.R.C) Art. 74
Presenza di acque sotterranee con temperature minore di 50°(PURT) Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV.4 -PAT
ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione consolidate prevalentemente residenziale Art.79
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art.102
Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art.105 Art.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

PARTICELLA

Foglio	Mappale
10	710

PIANO INTERVENTI

ZONA PIANO INTERVENTI
Ricade in <u>parte</u> in Z.T.O.A- insediamenti e complessi edificati di valore storico, <u>parte</u> in Z.T.O.E/PA-zona di promozione agricola e verde privato, all'interno della delimitazione del centro abitato

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

ZONA TAV.1- PAT

Vincolo paesaggistico-Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado 3 Art.22
Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art.24
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
Area A3(aree termali di riserva per fortuna espansione) del P.U.R.T. Art.33) del P.U.R.T.Art.32
Centri storici (Rif.P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.b) Art.34
Perimetro centro abitato Art.40

Tav.2-Carta delle Invarianti

ZONATAV.2-PAT
Contesto di pregio: zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità

ZONA TAV.3 -PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67
Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) Art. 74
Presenza di acque sotterranee e con temperature minore di 50°(PURT) Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV. 4 -PAT
ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione consolidate prevalentemente residenziale Art.79
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Centri storici Art. 100
Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art.102
Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art.105 Art.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

PARTICELLA

Foglio	Mappale
10	711

PIANO INTERVENTI

ZONA PIANO INTERVENTI
Ricade in <u>parte</u> in Z.T.O.A – insediamenti e complessi edificati di valore storico, <u>parte</u> in Z.T.O.E/PA- zona di promozione agricola e verde privato, all'interno della delimitazione del centro abitato

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincoli della Pianificazione Territoriale

ZONA TAV.1 -PAT
Vincolo paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003 - Grado3 Art.22

Siti di importanza comunitaria – Zone di protezione speciale Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art.24
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
Area A3 (aree termali di riserva per fortuna espansione) del P.U.R.T.Art. 33) del P.U.R.T. Art.32
Centri storici (Rif.P.T.C.P. Tav.1.b- art.26.b) Art.34
Perimetro centro abitato Art.40

Tav.2-Carta delle Invarianti

ZONA TAV.2 -PAT
Contesto di pregio:zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità

ZONA TAV.3 -PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67
Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) Art. 74
Presenza di acque sotterranee con temperature minore di 50°(PURT) Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV.4 -PAT
ATO2-Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione consolidate prevalentemente residenziale Art.79
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Centri storici Art. 100
Perimetro del parco Matrice natural primaria Art.102
Aree nucleo o matric naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici Art.105Art.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

PARTICELLA

Foglio	Mappale
10	29

PIANO INTERVENTI

ZONA PIANO INTERVENTI
F1-area per l'istruzione, delimitazione centro abitato

P.A.T.

Tav.1-Carta dei Vincoli della Pianificazione Territoriale

ZONA TAV.1-PAT
Vincolo paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico (Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.a) Art.17
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado 3 Art.22
Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale Art.23
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 24

Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16) Art.24
Alberature esistenti e da integrare (Rif.P.A.art.27c.3b) Art.26
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali
Area A3 (aree termali di riserva per fortuna espansione) del P.U.R.T.Art.33) del P.U.R.T. Art.32
Viabilità Art. 39
Perimetro centro abitato Art.40

Tav.2-Carta delle Invarianti

ZONA TAV.2 – PAT
Contesto di pregio:zona DOCG Colli Euganei (Rif.Avepa) Art.58

Tav.3-Carta delle Fragilità

ZONA TAV.3 – PAT
Aree idonee a condizione Art.64
Area soggetta a dissesto idraulico Art.67
Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) Art. 74

Presenza di acque sotterranee con temperature minore di 50°(PURT) Art.75

Tav.4-Carta delle Trasformabilità

ZONA TAV.4 –PAT
ATO2- Ambito del benessere (Termalismo Euganeo) Art.77
Aree di urbanizzazione programmata Art.80
Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) Art.82
Perimetro del parco Matrice naturale primaria Art.102
Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie Art.103
Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare,valorizzazione dei paesaggi storici Art.105 Art.105
Barriere Infrastrutturali Art.110

N.B.: Imappali 35-62-142-612-29, ricadono in una previsione di P.U.A. in base alla variante puntuale del P.I. n. 31 (adottata con De.C.C. n. 14 del 31/04/2024 ed approvata con De.C.C. N. 64 del 14/11/2024), La Delibera di C.C., riporta la seguente dicitura “L’area rimane classificata ZTO C2 di espansione soggetta a Piano Attuativo, con la previsione di una nuova pista ciclabile e nuova viabilità pubblica, quali elementi aggiuntivi degli standard da cedere all’Amministrazione”. Sono fatte salve ulteriori disposizioni in merito alle fasce di rispetto e di tutela,derivanti da norme superiori ed eventualmente, qui non esplicitamente indicate

Criterio di Stima - Lotto n. 2

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, viene rettificato attraverso un abbattimento del 15% eseguito per tenere conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse sulla base di quanto si è potuto accertare; al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Stima del valore dei beni – Lotto n. 2

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Superficie dei terreni costituenti Lotto n. 2: mq. 18.225

Valore unitario: €/mq. 40,00

$\text{mq. } 18.225 \times \text{€/mq. } 40,00 = \text{€ } 729.000,00$

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

$\text{€ } 729.000,00 - 15\% \text{ di € } 729.000,00 = \text{€ } 619.650,00$

Arrotondabili ad **€ 620.000,00 (Euro seicentoventimila/00).**

Tanto si doveva.

Padova, 24 marzo 2025

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 2

Allegato 1: Rilievo fotografico di n. 7 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: n. 8 Visure storiche per immobile al NCT

Estratto di mappa NCT Teolo Fg. 10

Allegato 3: Compravendita rep. 85894 del 30.03.2001 notaio dott. Loris Camporese

Compravendita rep. 56469 del 29.12.2003 notaio dott. Loris Camporese

Compravendita rep. 64949 del 01.03.2006 notaio dott. Loris Camporese

N.B.; La compravendita rep. 83797 del 29 novembre 2002 notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda è parte dell'Allegato n. 4 della C.T.U. relativa al Lotto n. 1

Allegato 4: Aggiornamento al 07.06.2024 note trascrizioni ed iscrizioni

Allegato 5: Iscrizione ipotecaria nn. 59306/15455 del 31.10.2006

Iscrizione ipotecaria nn. 5878/630 del 13.02.2013

Iscrizione ipotecaria nn. 6764/1471 del 14.02.2008

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica del 05.03.2025

Allegato 7: Deliberazioni n. 17 del 23.02.2023 Deliberazione n. 14 del 31.01.2024 C.C. di Teolo

Allegato 8: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 2

Allegato 9: Attestazione invio copia alle parti