TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n° 417-2017

(G.E. Dott.ssa ELBURGO)

Consulenza tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da :

LUCREZIA SECURITISATION s .r .l.

(Avv. Alessandra Calogero)

contro

C.T.U. Geom. Davide Grigio

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedura esecutiva n° 417-17 1
0.- PREMESSE 1
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 2
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO 6
3.- DESCRIZIONE 10
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA 20
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE 24
6.- VALUTAZIONE 24
7.- ALLEGATI 30

0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data **23 aprile 2018** il sottoscritto **Geom. Grigio Davide,** veniva nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva citata in epigrafe e il Sig. G.E., nel merito formulò il quesito per la procedura in questione (vedi allegati presenti nel fascicolo esecuzione).

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali al debitore e al creditore

Lo scrivente evidenzia al Sig. G.E. che le operazioni peritali si sono protratte nel tempo per le motivazioni di seguito esposte. Innanzitutto il Custode comunicava la possibilità di accedere agli immobili pignorati solamente in data 17/07/18, lo scrivente nel frattempo aveva richiesto al Comune competente l'accesso agli atti Pubblici e il C.D.U. (certificato destinazione urbanistica), necessario per la presa visione della concessione edilizia relativa agli immobili in questione. Anche questa fase fu particolarmente lunga in quanto, data l'avanzata età degli immobili, gli operatori Comunali hanno dovuto accedere al proprio archivio cartaceo e, nonostante i ripetuti solleciti, il Comune dava disponibilità di visionare gli atti solamente nel mese di Novembre 2018. Lo scrivente si è quindi attivato per l'esecuzione combinata della presa visione degli immobili e dell'accesso ai Pubblici uffici del Comune in data 28/11/18. Eseguiti questi accertamenti,

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

il debitore e lo stesso referente Comunale, mi comunicavano che pochi giorni prima del mio sopralluogo, era stato eseguito un accertamento da parte dei tecnici del settore Edilizia Privata, che hanno accertato che un'intera porzione del capannone oggetto di pignoramento, era stata eseguita completamente in abuso edilizio, senza concessione edilizia, lo scrivente veniva pertanto invitato ad attendere l'esito del provvedimento. Anche in questo caso, l'attesa di un riscontro da parte del Comune fu alquanto difficoltosa e, nonostante i miei solleciti formali ad oggi non ho ancora ricevuto riscontro. Per evitare ulteriori prolungamenti alla procedura, lo scrivente ha deciso di procedere con l'incarico affidatogli senza il provvedimento del Comune.

0.3.-Atti giudiziari

- Atto Istanza di vendita datata 28/06/2016 promossa da "Lucrezia Securitisation s.r.l." e per essa, quale mandataria di quest'ultima, la "Italfondiario s.p.a.", contro i debitori

Atto di Precetto datato 23/03/2017 promosso dalla "Lucrezia Securitisation s.r.l." e per essa, quale mandataria di quest'ultima, la "Italfondiario s.p.a.", contro i debitori per la somma di euro 517.081,79.

- Atto di pignoramento datato 15/05/2017 depositato presso il Tribunale di Padova, con repertorio n. 4040-2017, per un credito di € 517.081,79= oltre spese di notifica e interessi successivi, in favore della società "Lucrezia Securitisation s.r.l." e per essa, quale mandataria di quest'ultima, la "Italfondiario s.p.a.", per la quota di 1/1 sui beni immobili così come individuati nella successiva sezione catastale (vedi allegati presenti nel fascicolo esecuzione imm.).
- Nota iscrizione Ipotecaria relativa al verbale di pignoramento immobili con rep. n. 4040/2017 del 25/05/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale della Conservatoria Registri Immobiliari di Padova, in data 14/07/2017 con R.G. n. 27602 ed R.P. 17610, in favore di "Lucrezia Securitisation s.r.l." con sede in Roma codice fiscale 13638371008, contro i debitori citati in epigrafe ed i relativi immobili, descritti nella successiva sezione catastale.
- Certificazione notarile eseguita dal Notaio Dott. Enrico Siracusano, con studio in Villafranca Tirrena (ME), ai sensi dell'ex art. 567 comma 2° C.p.c., relativamente agli immobili oggetto del procedimento in epigrafe, aggiornata alla data del 14/07/2017 (vedi doc. all'interno del fascicolo procedura in questione).

0.4.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati

Quanto sopra premesso, ed effettuate le visite sul posto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che i beni vadano suddivisi in n. QUATTRO - LOTTI.

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1.1.-Catasto Terreni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD)

LOTTI n. 1-2-3

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	Red. Agr.	Red. Dom.
11	1300	Ente urbano		14.60		

Gli immobili eretti su questo mappale, risultano cointestati solo in parte e per diverse quote di proprietà, tra i due esecutati citati del presente procedimento, così come esposto nella successiva sezione "Catasto Fabbricati", tali andranno a seguire individuati nel dettaglio, assegnando a ciascuno il relativo lotto destinatario

LOTTO n. 4

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	Red. Agr.	Red. Dom.
11	129	Seminativo arborato	2	27.96	€ 14.40	€ 23.52
11	956	Seminativo	2	13.25	€ 6.84	€ 12.32

Gli immobili di questo lotto sono intestati solo all'esecutato per la quota di 1/1;

La particella n. 956 deriva dall'originaria particella n. 265 soppressa con pratica "tipo mappale" datata 05/05/1998 in atti da 06/11/1998 n. 4978.534/1990.

1.2.- Catasto Fabbricati:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD)

LOTTO n. 1

* Mappale n. 1300 – subalterno n. 8 – Categoria A/3 (abitazione economica) – piano primo – classe 2 – vani n. 6,5 - superficie catastale mq. 135 - redita catastale € 486,76= (vedi allegato n. 2/7 planimetria immobile).

La suddetta particella è stata originata dalla soppressione della particella C.E.U. sez. "A" foglio n. 11 mappale n. 274 sub. 8; per variazione identificativi e allineamento mappe, avvenuto in data 16/07/2015, con cancellazione della sezione n. 96/2015. A sua volta detta particella è stata originata per variazione in data 03/04/2013 con protocollo n. PD0075757, bonifica identificativo catastale n. 46700.1/2013.

Immobile intestato in proprietà agli esecutati, per la quota di 1/4 a e la quota di 3/4 ;

Tale unità risulta conforme allo stato di censimento catastale, e pertanto si ritiene allineata con la sua destinazione d'uso e rendita;

LOTTO n. 2

* Mappale n. 1300 – subalterno n. 7 – Categoria A/3 (abitazione economica) – piano terra – classe 2 – vani n. 6 – superficie catastale mq. 121 - redita catastale € 449,32= (vedi allegato n. 2/6 planimetria immobile).

Immobile intestato all'esecutato - per la quota di 1/1;

La suddetta particella è stata originata dalla soppressione della particella C.E.U. sez. "A" foglio n. 11 mappale 274 sub 7; per variazione identificativi dovuto all'allineamento delle mappe, avvenuto in data 16/07/2015, con cancellazione della sezione n. 96/2015. A sua volta detta particella è stata originata per variazione in data 03/04/2013 con protocollo n. PD0075757 - bonifica identificativo catastale n. 46700.1/2013. Da un confronto eseguito tra lo stato di censimento catastale e lo stato dei luoghi, risulta realizzata abusivamente una parete di cartongesso all'interno del locale soggiorno con demolizione di alcune spallette delle pareti interne (vedi

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

allegato n. 2/6 evidenziato dallo scrivente in colore rosso). Tale abuso deve essere rimosso in quanto limita la potenzialità del locale stesso inoltre, in termini di costo non risulta economico procedere con la richiesta di sanatoria e conseguente aggiornamento catastale. I costi per detta rimozione sono stimati nel successivo capitolo "Regolarità Amministrativa".

LOTTO n. 3

* Mappale n. 1300 – subalterno n. 9 – Categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) – piano terra – classe 1 - mq. di censimento 379 - superficie catastale mq. 391 - redita catastale € 704,65= (vedi allegato n. 2/8 planimetria immobile).

La suddetta particella è stata originata dalla soppressione della particella C.E.U. sez. "A" foglio n. 11 mappale 274 sub. 9; per variazione identificativi con allineamento mappe, avvenuta in data 16/07/2015 con cancellazione della sezione n. 96/2015. A sua volta detta particella è stata originata per variazione in data 03/04/2013 con protocollo n. PD0075757, bonifica identificativo catastale n. 46700.1/2013.

Immobile intestato all'esecutato - per la quota di 1/1;

Da un confronto eseguito tra lo stato di censimento catastale e lo stato dei luoghi, risultano diverse opere abusive (vedi allegato n. 2/8 rilevate in colore rosso). Tali sono relative all'apertura di nuovi accessi all'unità e alla chiusura di altri, con creazione di finestre e realizzazione di pareti per la divisione interna tra le due porzioni di capannone (vedi allegato n. 2/8). Sono inoltre state create delle tettoie esterne ed abbattute alcune pareti interne.

Con riferimento a detti abusi edilizi (vedi allegato n. 2/8 evidenziato dallo scrivente in colore rosso) la previsione di un loro ripristino allo stato originario in questo caso risulta più onerosa rispetto ad una sanatoria. Tale andrà depositata presso i pubblici uffici del Comune competente e di conseguenza andrà aggiornata anche la planimetria catastale, previo deposito di una pratica di aggiornamento presso i Pubblici Uffici del Catasto. I costi per le pratiche di carattere edilizio da depositasi presso il Comune competente, saranno stimati nella successiva sezione "Regolarità Amministrativa", mentre quelli di competenza catastale saranno evidenziate a seguire in questo capitolo. Si evidenzia infine che, dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi, la situazione di censimento catastale e l'ultima concessione edilizia autorizzata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche, risulta che all'interno di questa unità si doveva eseguire un'autorimessa a servizio delle due abitazioni (riferimento lotti asta n. 1 e 2). Tale autorimessa non è mai stata eseguita, bisogna pertanto procedere con quest'opera affinché le due abitazioni siano regolari con il progetto approvato e la relativa agibilità, pena la revoca di quest'ultimo stato autorizzato. Pertanto, oltre ad eseguire quanto previsto nella successiva sezione "regolarità urbanistica" bisognerà procedere con la variazione di detta unità e tale pratica può essere eseguita in concomitanza con quella evidenziata in precedenza relativa alle variazioni interne e forometriche (vedi allegato n. 4/2). Per l'esecuzione della pratica catastale di allineamento per le difformità sopra rilevate, compreso lo stralcio della superficie per la creazione delle due unità garage in categoria C/6, si stima un costo pari a euro 1.100,00 comprensivo dei diritti catastali, del rilievo in loco, della stesura dell'elaborato con successivo deposito, il tutto è comprensivo anche dei diritti catastali pari a euro 300,00.

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

I seguenti subalterni sono "beni comuni", assegnati alle unità sopra elencate e come di seguito esposto:

* Mappale n. 1300 – subalterno n. 3 – bene comune non censibile, trattasi di cortile comune a tutti i subalterni sopra elencati. Con riferimento a questo subalterno, lo scrivente al fine di creare una maggiore potenzialità anche in termini di valore delle singole unità/lotti d'asta (1-2-3), ha ipotizzato la possibilità di frazionare l'area cortilizia scoperta. Di fatto tale area attualmente è comune a tutte le tre unità e dalle stesse utilizzata, dato lo stato attuale dei luoghi, è possibile assegnare una porzione di cortile esclusivo, lasciando poi delle porzioni ancora in uso comune. Si precisa che questa è solo una previsione potenziale ma ne verrà tenuto conto in termini di stima. Nello specifico secondo l'allegato 2/5 predisposto dallo scrivente, il subalterno catastale n. 8, abitazione posta al piano primo rif. lotto asta n. 1, avrebbe la possibilità di stralciarsi un area cortilizia evidenziata in colore blu, in quanto in linea con il suo ingresso pedonale. Per quanto concerne il subalterno catastale n. 7 rif. lotto asta n. 2, viene ipotizzato la realizzazione dello scoperto esclusivo evidenziato con il colore verde (vedi allegato n. 2/5 e foto n. 5 ingresso assegnato n. 2) infine, con riferimento al subalterno n. 9 rif. lotto asta n. 3, dato che si tratta di un'attività commerciale che necessità di un accesso carraio, viene individuata come porzione di cortile esclusivo quella evidenziata in colore bianco (vedi allegato n. 2/5 e foto n. 5 ingresso assegnato n. 3). Si precisa inoltre che la porzione evidenziata dallo scrivente nel medesimo allegato con il colore arancione, dovrà rimanere comune, dato che le unità dei lotti n. 1 e 2 hanno in uso esclusivo l'ex locale centrale termica e successiva possibilità di accesso ai garage, da definire in termini fisici e di censimento (vedi allegato n. 2/5 evidenziato in colore giallo). **E chiaro che questa soluzione è attuabile solo se autorizzata preventivamente dal Sig. G.E. e previo parere anche del Comune di San Giorgio in Bosco, in quanto tale soluzione non deve andare in contrasto con le direttive urbanistiche e quanto previsto nella convezione oggetto di interesse per questo complesso** (vedi allegati da 4/17 a 4/24). Il costo per la pratica tecnica, da depositarsi presso i pubblici uffici del catasto, relativa a detto frazionamento, si stima in euro 900,00 oltre accessori, compreso il rilievo in loco, l'elaborazione e i diritti segreteria, questi ultimi pari a 200,00 euro per ogni unita immobiliare derivata e variata.

* Mappale n. 1300 – subalterno n. 6 – bene comune non censibile - centrale termica comune assegnata ai subalterni n. 7 e 8 (vedi allegati da n. 2/1 a 2/8 visure, elaborato planimetrico e planimetrie immobili, eseguite alla sezione N.C.E.U, vedi anche allegato 2/5 porzione coperta evidenziata in colore giallo).

Gli immobili oggetto della presente procedura, sono tutti censiti in via Praarie altezza civico n. 25, nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD).

1.3.- Confini:

Confini immobile subalterno 7 - LOTTO n. 2	A nord	Con il cortile comune del medesimo complesso, oltre con via Praarie
	A sud	Con altra unità dello stesso complesso, il subalterno n. 9
	A est	Con il cortile comune del medesimo complesso e oltre il confine di proprietà, con il mappale n. 130

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

	a ovest	Con il cortile comune del medesimo complesso e oltre il confine di proprietà, con il mappale n. 129 oggetto di pignoramento
Confini immobile subalterno 8 - LOTTO n. 1	A nord	Con il cortile comune del medesimo complesso, oltre con via Praarie
	A sud	Con altra unità dello stesso complesso, il subalterno n. 9
	A est	Con il cortile comune del medesimo complesso e oltre il confine di proprietà, con il mappale n. 130
	a ovest	Con il cortile comune del medesimo complesso e oltre il confine di proprietà, con il mappale n. 129 oggetto di pignoramento
Confini immobile subalterno 9 - LOTTO n. 3	a nord	Con altre unità dello stesso complesso, subalterni n. 7 e 8
	a sud	Con il cortile comune del medesimo complesso e oltre il confine di proprietà, con il mappale n. 956 oggetto di pignoramento
	a est	Con il cortile comune del medesimo complesso e oltre il confine di proprietà, con il mappale n. 130
	a ovest	Con il cortile comune del medesimo complesso e oltre il confine di proprietà, con il mappale n. 129 oggetto di pignoramento
Confini mappale n. 1300 - LOTTO n. 1-2-3	a sud	Con terreno agricolo mappale n. 956, oggetto anche questo di pignoramento
	a nord	Con via Praarie
	a est	Con terreno agricolo mappale catastale n. 130
	a ovest	Con terreno agricolo mappale catastale n. 129, oggetto anche questo di pignoramento
Confini mappale n. 129 – LOTTO n. 4	a sud	Con terreno agricolo di altro foglio di mappa e Comune
	a nord	Con via Praarie
	a est	Con terreno agricolo mappale catastale n. 1300 e 956, oggetto anche questi di pignoramento
	a ovest	Con terreno agricolo mappale catastale n. 264
Confini mappale n. 956 – LOTTO n. 4	a sud	Con terreno agricolo di altro foglio di mappa e Comune
	a nord	Con il mappale catastale n. 1300, oggetto anche questo di pignoramento
	a est	Con terreno agricolo mappale catastale n. 130
	a ovest	Con terreno agricolo mappale catastale n. 129, oggetto anche questo di pignoramento

Tutte le particelle catastali sopra citate, ricadono sullo stesso foglio catastale il n. 11 (vedi allegato n. 01/01 individuazione toponomastica e aereo fotogrammetrica del complesso condominiale – i riferimenti mappali sopra citati, si trovano tutti all'interno dello stesso foglio catastale n. 11 del Comune di San Giorgio delle Pertiche vedi allegato e 2/4).

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

(aggiornata al 11.03.19)

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Dott. Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME), e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente, si riporta quanto segue:

RIF. LOTTI n. 2-3 e 4

2.1. Trascrizioni - a favore:

Nota in data 14/01/2010 R.G. n. 1257 e R.P. n. 694 – a seguito atto di successione per decesso del Sig. deceduto in data 25/01/2009, giusta denuncia n. 1711 vol. 2009 del 26/10/2009 trascritto presso l'ufficio del Registro di Padova, l'immobile subalterno catastale n. 8 (rif. **Lotto n. 1** della presente stima), veniva ereditato per la quota di ½ agli esecutati . Nello specifico quest'ultima che già deteneva la quota di 1/2 per detto immobile, diveniva proprietaria per la quota totale di 3/4, mentre l'esecutato diveniva proprietario per la quota di 1/4, come precisato sopra nella sezione catastale.

Nota in data 31/01/2005 R.G. n. 4033 e R.P. n. 2362 – I beni immobili oggetto di stima nella presente procedura esecutiva, sono pervenuti in proprietà ai soggetti di seguito elencati nelle seguenti quote di proprietà;

1) esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava l'immobile censito con subalterno catastale n. 7, rif. **Lotto n. 2** della presente stima;

2) i Sig.ri (deceduto il 25/01/2009) e esecutata, coniugata in regime di comunione dei beni, acquistavano l'immobile censito con subalterno catastale n. 8 (**rif. Lotto n. 1**);

3) nel medesimo atto l'esecutato nella sua qualità di titolare della ditta acquistava l'immobile censito con subalterno catastale n. 9 (**rif. Lotto n. 3**), oltre ai terreni censiti catastalmente con i mappali n. 129 e 956 (**Lotto n. 4**).

La parte venditrice era rappresentata dal Sig. titolare della ditta con sede nel Comune di Cadoneghe codice fiscale .La compravendita è avvenuta a mezzo di atto stipulato in data 19/01/2005 da parte del Notaio Guido Martellozzo di Padova, con suo repertorio n. 33750 raccolta n. 9273, racc. 33750, debitamente registrato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova. Si precisa che la vendita comprende anche la quota proporzionale di comproprietà, delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali muro divisorio con le altre unità immobiliari e parti comuni, oltre al diritto sulle parti comuni coperte e scoperte, facenti parte del medesimo complesso (vedi allegati da 3/6 a 3/15 atto compravendita – SI PRECISA CHE LE RICOSTRUZIONE DI DETTI ATTI eseguita dal Notaio Siracusano, certificatore nel presente documento, NON è ESATTA nei riferimenti).

Nota in data 19/07/2002 R.G. n. 29343 e R.P. n. 19863 e Successiva rettifica atto, trascritta in data 18/02/2003 R.G. n. 7421 e R.P. n. 4858 – con riferimento al primo atto, gli immobili oggetto della presente procedura, erano giunti in proprietà della ditta con sede nel Comune di Cadoneghe codice a seguito di atto di compravendita stipulato in data 26/06/2002 da parte del Notaio Cazzato Donato di Padova, con suo repertorio n. 241965. Successivamente veniva eseguita una rettifica a detto atto da parte del Notaio Roberto Doria, in data 02/02/2003 con suo rep.

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

344115. **CON RIFERIMENTO A DETTO ATTO, NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NON SI RISCONTRA IL CONFERIMENTO ANCHE DELLA PARTICELLA CATASTALE n. 956 (ex particella n. 265/a), nella presente stima detto mappale è stato previsto nel LOTTO n. 4.**

Nota in data 25/02/1997 R.G. n. 5130 e R.P. n. 3747 – Il bene immobile censito in catasto con il mappale n. 129 E facente parte della presente stima (rif. **LOTTO n. 4**), perveniva in proprietà al Sig. a seguito di atto di compravendita avvenuto in data 03/02/1997 da parte del Notaio Corciulo Gabriele di Padova, con suo repertorio n. 41203, da parte dei Sig.ri . L'atto veniva debitamente registrato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova. (vedi allegati atto da n. 3/16 a 3/20).

Nota in data 08/02/1997 R.G. n. 3765 e R.P. n. 2767 – I beni immobili facenti parti dei **lotti identificati nella presente stima con i rif. n. ~~1-2-3-4~~** quest'ultimo solo per il mappale 956, pervenivano in proprietà al Sig. coniugato in regime di separazione dei beni come riportato nell'atto, in qualità di titolare della omonima ditta individuale con partita iva n. 00311460281, a seguito di atto di compravendita avvenuto in data 28/01/1997 da parte del Notaio Donato Cazzato di Padova, con suo repertorio n. 184156, da parte della ditta denominata con sede in Campo San Martino (PD) codice fiscale n. rif. . L'atto veniva debitamente registrato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova (vedi allegati atto da n. 3/21 a 3/26). Si precisa che la vendita comprende anche la quota proporzionale di comproprietà, delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali muro divisorio con le altre unità immobiliari e parti comuni, oltre al diritto sulle parti comuni coperte e scoperte, facenti parte del medesimo complesso.

2.2 Trascrizioni pregiudizievoli – contro:

Nota in data 08/03/2006 R.G. n. 62859 e R.P. n. 16321 – Ipoteca legale da iscrizione a ruolo datata 27/02/2006 repertorio n. 117431/77, in favore di "Gest Line s.p.a." con sede a Napoli Firenze, codice fiscale 0784360638, per la somma capitale di euro 18.624,94= con ipoteca iscritta per la somma complessiva di euro 37.249,88. Atto registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio competente e gravante sui beni immobili dell'esecutato solo per quelli di cui detiene la proprietà esclusiva, ossia quelli identificati catastalmente con i subalterni n. 7-9, e mappali n. 129 - 956 (**lotti n. 2-3, vedi sopra sezione catastale**).

Nota in data 21/11/2006 R.G. n. 62859 e R.P. n. 16321 – Ipoteca legale proveniente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, datato 07/11/2006 repertorio n. 5962/2006, in favore del "Centro Leasing Banca s.p.a." con sede a Firenze codice fiscale 00438000481, per la somma capitale di euro 23.544,18= con ipoteca iscritta per la somma complessiva di euro 42.000,00. Atto registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio competente e gravante sui beni immobili dell'esecutato solo per quelli in cui detiene la proprietà esclusiva, ossia quelli identificati catastalmente con i subalterni n. 7-9 e mappali n. 129 - 956 (**lotti n. 2-3, vedi sopra sezione catastale**).

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

Nota in data 17/02/2009 R.G. n. 5904 e R.P. n. 3291 – atto esecutivo o cautelare, proveniente da ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Padova con provvedimento datato 17/01/2008 repertorio n. 12791/2008, in favore della di Tezze sul Brenta (VI), codice fiscale , per la somma complessiva fino ad euro 120.000,00. Atto registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gravante sui beni immobili dell'esecutato solo per quelli in cui detiene la proprietà esclusiva, ossia quelli identificati catastalmente con i subalterni n. 7-9 e mappali n. 129-956 (**lotti n. 2-3, vedi sopra sezione catastale**).

Nota in data 23/07/2012 R.G. n. 25183 e R.P. n. 3742 – Ipoteca giudiziale proveniente da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Roma, datato 03/11/2010 repertorio n. 106600/2010, in favore dell' con sede a Roma codice fiscale per la somma capitale di euro 3.000,00= con ipoteca iscritta per la somma complessiva di euro 6.000,00. Atto registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio competente, gravante sui beni immobili dell'esecutato solo per quelli in cui detiene la proprietà esclusiva, ossia quelli identificati catastalmente con i subalterni n. 7-9 e mappali n. 129 - 956 (**lotti n. 2-3, vedi sopra sezione catastale**).

Nota in data 30/10/2012 R.G. n. 36164 e R.P. n. 5305 – ipoteca legale proveniente da iscrizione a ruolo datata 17/10/2012, con cronologico n. 205/7712, in favore di "Equitalia Nord s.p.a." con sede a Milano codice fiscale n. 07244730961, contro l'esecutato per la quota di un intero, sulla proprietà dei beni a lui intestati (vedi sopra sezione catastale **Lotti n. 2-1 solo in quota parte e lotto 3**). Ipoteca per la somma capitale di euro 340.573,95 ed iscritta per complessi euro 681.147,90.

Nota in data 13/05/2016 R.G. n. 15547 e R.P. n. 2822 – ipoteca legale proveniente da iscrizione a ruolo datata 06/05/2016, con cronologico n. 1112/7716, in favore di "Equitalia Nord s.p.a." con sede a Milano codice fiscale n. 07244730961, contro l'esecutato per la quota di 1/1 proprietà dei beni a lui intestati (vedi sopra sezione catastale **Lotti n. 2-1 solo in quota parte e lotto 3**). Ipoteca per la somma capitale di euro 125.550,04 ed iscritta per complessi euro 251.100,08.

Nota in data 14/07/2017 R.G. n. 27602 e R.P. n. 17610 – atto di Pignoramento immobiliare relativo alla procedura citata in epigrafe, datato 25/05/2017 con cronologico n. 4040/2017, e depositato presso il Tribunale di Padova, in favore di "Lucrezia Securitisation s.r.l." con sede a Roma, contro entrambi gli esecutati della presente procedura, **per la quota di 1/1 su tutti gli immobili presenti nella procedura in questione.**

Nei beni sopra citati non vi sono registrate servitù.

2.3. Iscrizioni contro:

Nota in data 31/01/2005 R.G. n. 4035 e R.P. n. 963 – Ipoteca volontaria in favore della banca "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padova Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" con sede in Campodarsego (PD) via Caltana n. 7, codice fiscale 00331430280, per la somma capitale di euro 255.000,00= e per la somma complessiva di euro 510.000,00= in forza di un atto di mutuo della durata di 20 anni, stipulato in data 19/01/2005 con repertorio n. 33751/9274, da parte del Notaio

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

Martellozzo Guido di Padova, registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova. In tale atto la parte mutuataria è rappresentata dagli esecutati e dal Sig. deceduto il 25/01/2009. **Le garanzie sono fornite con l'ipoteca per la quota di 1/1 su tutti gli immobili presenti nella procedura in questione.**

Nota in data 04/03/2005 R.G. n. 9731 e R.P. n. 2474 – Ipoteca volontaria in favore della banca "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padova Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" con sede in Campodarsego (PD) via Caltana n. 7, codice fiscale 00331430280, per la somma capitale di euro 145.000,00= e per la somma complessiva di euro 290.000,00= in forza di un atto di mutuo della durata di 20 anni, stipulato in data 21/02/2005 con repertorio n. 33808/9308, da parte del Notaio Martellozzo Guido di Padova, registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova. In tale atto la parte mutuataria è rappresentata dagli esecutati e dal Sig. deceduto il 25/01/2009. **Le garanzie sono fornite con l'ipoteca per la quota di 1/1 su tutti gli immobili presenti nella procedura in questione.**

L'ispezione ai RR.II. effettuata il 11/03/2019 dallo scrivente, non ha evidenziato ulteriori trascrizioni (vedi allegato da n. 3/1 a 3/5 visura eseguita in conservatoria).

3.- DESCRIZIONE

Descrizione generale del compendio immobiliare oggetto di stima

L'intero complesso immobiliare è ubicato in via Praarie all'altezza del civ 25 nel Comune di San Giorgio in Bosco (PD). La zona è a carattere prevalentemente agricolo, con insediamenti localizzati di tipo residenziale misto artigianale, come il caso in esame. Tale complesso confina a nord con via Praarie, a sud con uno scolo acque e sui lati ad est e ovest con del terreno agricolo di altra ditta (vedi allegato n. 1/1 ripresa aereofotogrametrica contornato in colore rosso l'intero complesso). L'intero compendio è rappresento dai mappali catastali n. 1300-129 e 956 (vedi allegato 2/4 evidenziato in colore giallo dallo scrivente, vedi anche allegato n. 1/1, ripresa aereofotogrametrica). Con riferimento ai confini si precisa che non è dato a sapere, se la collocazione delle recinzioni ricade o meno nell'esatto confine di proprietà, tale accertamento può essere eseguito solamente previo pratica di riconfinamento. La demarcazione fisica dei confini è eseguita sul lato a nord con una mura di calcestruzzo datata con altezza fuori terra di circa 20-30 cm, con sovrastante una recinzione metallica meritevole di manutenzione, per un'altezza complessiva di circa mt. 1.50. Si evidenzia che apparentemente la recinzione sembra arretrata rispetto al reale confine del lotto (vedi foto n. 1 ripresa lato nord-ovest, foto n. 2 ripresa lato nord-est, foto n. 4 dettaglio recinzione). Infatti, antistante la recinzione a confine con la sede stradale, vi è una porzione in terreno battuto e ghiaino (vedi foto n. 1 e 2). Sui lati ad est e ovest, vi è una recinzione a maglia di ferro meritevole di sostituzione causa la sua vetustà; infine sul lato a sud il compendio confina con uno scolo acque. Data la situazione in essere, risulta che il lotto n. 4 - è dotato di autonomo accesso carraio (vedi foto n. 6 con dettaglio tipo recinzione e

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

acceso foto n. 4), mentre il compendio eretto sul loto mappale catastale n 1300, è dotato di due accessi pedonali e di uno carraio (vedi foto n. 5). Lo scrivente, per una migliore potenzialità anche in termini di valore da assegnare a ciascuna unità, ha ipotizzato la realizzazione di un frazionamento dell'area cortilizia relativa a quest'ultimo compendio per i lotti n. 1-2-3. Il tutto già stato anticipato nella sezione "catasto" e verrà dettagliatamente esposto nel successivo capitolo (vedi dettaglio allegato n. 2/5).

Il complesso non risulta edificato nelle immediate vicinanze del centro ed è sito in zona prettamente a carattere rurale ma che gode di una posizione strategica in quanto, è vicino alle arterie di viabilità principali quali tangenziali e strade provinciali, e al contempo gode nelle vicinanze di tutti i servizi di pubblica utilità.

Rif. lotti n. 1-2-3 - Descrizione della parte comune in uso a queste unità/lotti

Le unità immobiliari individuate dallo scrivente, sono erette sul mappale catastale n. 1300 (vedi allegato n. 2/8), nel dettaglio tali vengono rappresentate planimetricamente nelle schede catastali (vedi allegati da n. 2/5 a 2/8). La porzione di capannone eretto abusivamente è individuata tramite la sua copertura evidenziata in colore grigio (vedi l'allegato n 1/1 e con colore rosso evidenziata nell'allegato n. 2/8). Quest'ultima porzione di capannone si estende verso sud a prolungamento dell'unità censita con il subalterno catastale n. 9 (vedi allegato n. 2/5), tale invade anche una porzione del mappale catastale contiguo n. 956, appartenente al lotto n. 5 e oggetto di pignoramento. Come precisato nella sezione "Regolarità Urbanistica", questa porzione di edificio sarà oggetto di demolizioni. Tale complesso confina a nord con via Praarie, a sud con un terreno agricolo mappale catastale 956 (oggetto della presente procedura rif. lotto 4); a ovest con un altro terreno a destinazione agricola, mappale catastale n. 129 (oggetto della presente procedura ed inserito nel lotto 4) ed ultimo ad est confina con un terreno agricolo appartenente a diversa ditta. Per quanto concerne le fisiche delimitazioni dei confini, a sud ed ovest non vi è demarcazione in quanto il lotto confina con i mappali catastali n. 129 e 956 assegnati al lotto n. 4 oggetto di pignoramento; ad est vi è una rete metallica fissata a terra alta circa mt. 1.50 in fatiscente stato di conservazione (vedi foto n. 2-7) mentre a nord vi è una mura di recinzione (vedi foto n. 3, dove con colore rosso viene indicativamente evidenziato il confine del mappale 1300 rispetto gli altri mappali oggetto di pignoramento il n. 129 e 956 - vedi anche allegato 1/1 e 2/4). Relativamente agli accessi dalla pubblica via il complesso in questione è dotato di un accesso carraio e due pedonali (vedi foto n. 3 quest'ultimo). Lo scrivente come anticipato nei punti precedenti, per una maggiore potenzialità anche in termini di valore per le singole unità/lotti, ha ipotizzato la possibilità di frazionare l'area cortilizia esterna. Di fatto detta area è utilizzata come porzione comune da tutte le unità erette in questo mappale e, in base allo stato dei luoghi, è possibile ipotizzare l'assegnazione di un cortile esclusivo ad ogni unità come indicato nell'allegato 2/5 e la restante parte resterebbe in uso comune. Si precisa che questa è solo una previsione potenziale. Nello specifico secondo l'allegato predisposto dallo scrivente (vedi allegato n. 2/5), il subalterno catastale n. 8, l'abitazione posta al piano primo rif. lotto n. 1, avrebbe la possibilità di stralciarsi un'area cortilizia evidenziata in colore blu nell'allegato, in quanto questa è in linea

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

con il suo ingresso pedonale. Con riferimento al subalterno catastale n. 7 rif. lotto n. 2, viene ipotizzata l'assegnazione dello scoperto evidenziato in colore verde (vedi allegato n. 2/5 e foto n. 5 ingresso assegnato n. 2) infine, con riferimento al subalterno n. 9 rif. lotti n. 3, dato che si tratta di un'attività commerciale che necessità un accesso carraio, viene individuata la porzione di cortile esclusivo in colore bianco (vedi allegato n. 2/5 e foto n. 5 ingresso assegnato n. 3) La porzione evidenziata dallo scrivente nel medesimo allegato, in colore arancione, dovrà rimanere comune a tutte le unità, dato che le unità dei lotti n. 1 e 2 hanno in uso comune l'ex locale centrale termina (vedi allegato n. 2/5 evidenziato in colore giallo).

Per quanto concerne la sistemazione dello scoperto, relativo al lotto in questione, tale si presenta in terra battuta con alcune porzioni in ghiaino, mentre lungo il confine lato est e nord, sono presenti delle piante a medio e alto fusto meritevoli di manutenzione inoltre, sempre sul lato est, il cortile risulta illuminato da dei lampioni (vedi foto n. 7-8). Esternamente la porzione di edificio dove sono collocate le due abitazioni rif. lotti asta n. 1 e 2, è contornata da un marciapiede perimetrale eseguito in calcestruzzo allo stato grezzo (vedi foto n. 9-10).

Per quanto concerne la struttura dell'edificio, la porzione sul lato nord, dove sono ubicate le due unità abitazione (rif. lotti 1 e 2), risulta in muratura mista a calcestruzzo, priva di isolamento termico e acustico, l'intonaco presenta diversi punti di grave ammaloramento soprattutto nel sotto poggiolo e nelle facciate (vedi foto n. 9-10), il tutto è quindi meritevole di un intervento generale di ristrutturazione. Con riferimento invece alla porzione di capannone (rif. lotto 3), tale risulta realizzata con calcestruzzo armato e blocchi di cemento. Internamente è priva di isolamento termico ed acustico ma si presenta in discrete condizioni, mentre esternamente è meritevole di qualche intervento localizzato per il rifacimento dell'intonaco a causa della sia vetustà (vedi foto n. 11-12).

Rif. lotto n. 1 - Descrizione immobile

La presente unità ha destinazione d'uso di civile abitazione ed è posta al piano primo del complesso condominiale descritto nel precedente punto (vedi allegato n. 2/7 e 4/83 planimetria). Alla stessa si accede dalla pubblica via a mezzo dell'ingresso pedonale (vedi allegato n. 2/5 e foto n. 5 rif. 2) che affaccia direttamente nel cortile comune, per entrare nell'abitazione vi è una scala esterna in ferro a due rampe meritevole di manutenzione (vedi foto n. 13). Tale scala è posta sul lato ad est rispetto al complesso e da accesso all'unità sul lato nord (vedi foto n. 9-10).

L'immobile è dotato di una terrazza posta sul lato a sud, di forma rettangolare e di larghezza pari all'unità, tale è priva di parapetti e confina con il capannone (rif. lotto 3). La stessa è pavimentata con riquadri in calcestruzzo (vedi foto n. 9-10 indicato con tratto colore rosso, e foto n. 13 lato sinistro).

Antistante all'ingresso dell'abitazione in posizione centrale rispetto alla parete dell'edificio, vi è un poggiolo esteso per tutta la larghezza dell'unità (vedi foto n. 9), dotato di parapetto in ferro e pavimentato in calcestruzzo (vedi foto n. 13 lato destro), il tutto meritevole di manutenzione.

L'unità confina su tutti i lati con l'esterno mentre al piano inferiore vi è l'altra abitazione appartenente al medesimo complesso ed individuata

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

come lotto n. 2. L'unità in questione risulta ristrutturata nelle finiture interne ma non è dato a sapere se anche la parte impiantistica abbia subito un intervento, se così non fosse, data l'età dell'edificio certamente tale intervento deve essere previsto, anche se non con urgenza.

L'epoca di costruzione dell'edificio, non è stata accertata dai sopralluoghi eseguiti dallo scrivente presso il Comune di San Giorgio delle Pertiche, di certo l'edificio è stato realizzato prima degli anni 50-60', dato che è stata reperita una concessione edilizia per un suo ampliamento, rilasciata dal Comune successivamente a questo periodo, come precisato nella sezione "regolarità urbanistica".

La struttura dell'unità si presume realizzata con mattoni pieni di tipo crudo, con solaio interpiano e copertura in latero cemento, tipologia di costruzione adottata negli anni 60', il tutto è rilevabile anche dall'architettura applicata all'edificio. La copertura è a due falde inclinate una contrapposta all'altra ed eseguita con strutture in latero cemento e manto di copertura in coppi, i canali gronda e i tubi pluviali sono in lamiera, il tutto risulta meritevole di manutenzione (vedi foto n. 9-10).

La struttura portante è realizzata con strutture miste in muratura piena e calcestruzzo armato (travi, pilastri, ecc). Le pareti esterne sono intonacate con malta di calce e cemento, anche queste sono meritevoli di manutenzione in quanto in alcuni punti sono fortemente deteriorate. Risultano rovinate anche le strutture a sbalzo del poggiolo (vedi foto 9-10), quest' ultimo presenta un parapetto in ferro anch'esso deteriorato.

La porta d'accesso è in legno con inserti vetrati in discreto stato di conservazione (vedi foto n. 14) ma priva di isolamento termico.

L'immobile è dotato dei seguenti locali interni, con le rispettive superfici nette, aventi tutti altezza netta pari a mt. 2.85 (vedi allegato n. 4/83 ultimo stato autorizzato).

Ingresso	mq. 11.2 (vedi foto n. 15 sinistro)
Soggiorno	mq. 20.0 (vedi foto n. 15 centro)
Pranzo e ang. cott	mq. 15.4
Camera matrimoniale	mq. 17.2
Camera matrimoniale	mq. 14.19 (foto n 16 sinistra)
Camera	mq. 9.6
Bagno	mq. 6.6 (vedi foto n. 16 destra)
Disimpegno	mq. 5.30 (vedi foto n. 15.2)
Totale superficie netta interna	**mq. 99.49**

Accessori

Poggiolo lato nord	mq. 12.30 (vedi foto n. 13 destra)
Terrazza lato sud	mq. 36.0 (vedi foto n. 13 sinistra)

- Le finestre dell'immobile sono dotate di doppi infissi, quello esterno ha telaio in alluminio a vetro singolo in discreto stato conservazione, mentre quello verso l'interno ha telaio in legno non a taglio termico e con vetro camera di spessore di circa 8 mm., il tutto si presenta in discreto stato (vedi foto n. 14). Le finestre sono dotate di ferramenta e maniglie in ottone con persiane avvolgibili in plastica, il tutto è in discreto stato anche se parzialmente danneggiati a causa degli eventi atmosferici. I cassonetti degli avvolgibili sono incassati sulle pareti perimetrali e presentano un discreto grado di vetustà. I davanzali sono in marmo in colore bianco del tipo

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

botticino e anche questi si presentano in discreto stato (vedi foto n. 14).
- L'abitazione è riscaldata tramite un impianto autonomo con caldaia funzionate a gas metano installata nel locale centrale termica (parte comune vedi allegato n. 2/5 in colore giallo e foto n. 33). Le linee di distribuzione del liquido termovettore che alimentano i singoli radiatori in ghisa/alluminio, si presume siano in tubo di rame e non isolati termicamente. Non sono stati rilevati certificati di ristrutturazione degli impianti presso i pubblici uffici, e/o relativi certificati di conformità. Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria, tale viene prodotta dallo stesso generatore di calore. Per quanto riguarda l'impianto idrico, tale si presume eseguito in tubo di ferro zincato, non è dato a sapere se isolato o meno termicamente, al momento comunque non si rilevano perdite d'acqua. Dagli accertamenti eseguiti presso la Pubblica Amministrazione, anche in questo caso non risultano ristrutturazioni.
- L'impianto elettrico si presenta in discreto stato di conservazione data la ristrutturazione interna eseguita, certamente è meritevole di controllo per verificare se è a norma di legge, in quanto presso i pubblici uffici non sono stati rilevati i certificati di conformità, allegati alla pratica di agibilità dell'immobile. L'abitazione è dotata di citofono senza video e i punti d'accensione luce e presa forza motrice, sono in discreto stato.
- Il locale bagno è finestrato e si affaccia sul lato ad ovest, è dotato di un lavabo, un wc con cassetta di risciacquo incassata, un bidet, una vasca e un attacco lavatrice. Tutti i servizi sono in discreto stato di conservazione. Le rubinetterie sono cromate mentre i sanitari sono in porcellana di colore bianco. Le piastrelle dei rivestimenti delle pareti e dei pavimenti, sono anch'esse in buono stato a seguito data la ristrutturazione eseguita (vedi foto n. 15 e 16).
- Le murature perimetrali verso l'esterno, hanno uno spessore di circa 30 cm., mentre quelle interne verso le altre unità immobiliari e il vano scale, hanno uno spessore ridotto. Certamente data l'epoca in cui è stata effettuata la ristrutturazione tali dovrebbero per legge avere un minimo di isolante termico, certamente sono prive di quello acustico, con conseguente svalutazione dell'immobile.
- Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in colore bianco, ad eccezione ovviamente di dove è presente il rivestimento in piastrelle di ceramica, sul bagno e parzialmente sulla parete dell'angolo cottura. Tali si presentano in buono stato di conservazione (vedi foto da 14 a 16).
- Le porte interne, sono in legno non massiccio di tipo tamburato in colore noce in buono stato di conservazione, segno di una recente sostituzione, comprese le relative maniglie e la ferramenta che sono in ottone (vedi foto n. 14).
- I pavimenti interni nell'ingresso-soggiorno, nell'angolo cottura e nel disimpegno, sono in piastrelle di ceramica in cotto (vedi foto 14-15-16) mentre nella camere sono posati palchetti in legno, tutto in presenta in discrete condizioni, si evidenziano solo segni di usura più visibili sui pavimenti in legno.

L'unità è dotata di unità condizionatore di tipo split con unità interna installata nel corridoio d'ingresso, non è dato a sapere se tale impianto è funzionante (vedi foto n. 15 sinista).

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

Rif. lotto n. 2 - Descrizione immobile

La presente unità ha destinazione d'uso di civile abitazione ed è posta al piano terra del complesso condominiale descritto in precedenza (vedi allegato n. 2/6 e 4/82 planimetria). Alla stessa si accede dalla pubblica via a mezzo dell'ingresso pedonale che affaccia direttamente nel cortile comune (vedi allegato n. 2/5 e foto n. 5 rif. 1), nel lato nord è posta la porta d'ingresso all'unità (vedi foto n. 9-10).

L'unità risulta ristrutturata nelle finiture interne ma non è dato a sapere se anche la parte impiantistica abbia subito un intervento, se così non fosse, data l'età dell'edificio, certamente tale intervento è da prevedere data la vetustà complessiva dell'immobile, anche se non con urgenza (vedi foto da 17 a 20).

La porta d'accesso priva di isolamento termico, è in legno con inserti vetrati in fatiscente stato di conservazione a causa della sua vetustà e del pessimo stato di manutenzione (vedi foto n. 17).

L'unità confina su tutti i lati con l'esterno, al piano superiore vi è l'altra abitazione appartenente al medesimo complesso ed individuata nel lotto n. 1.

La struttura dell'unità si presume realizzata con mattoni pieni di tipo crudo, con solaio interpiano e copertura in latero cemento, tipologia di costruzione adottata negli anni 60', ciò è rilevabile anche dall'architettura applicata nell'edificio e all'unità.

La struttura portante è realizzata con strutture miste in muratura piena e calcestruzzo armato (travi, pilastri, ecc), le pareti esterne e interne sono intonacate con malta di calce e cemento, anche queste sono meritevoli di manutenzione in quanto in più punti sono fortemente deteriorate a causa della loro vetustà e della poca manutenzione (vedi foto da 17 a 20).

La porta d'accesso, in precario stato di manutenzione, nel lato interno è in legno mentre nel lato esterno è con telaio in alluminio e vetro singolo (vedi foto n.17).

L'immobile è dotato dei seguenti locali interni, con le rispettive superfici nette, aventi tutti altezza netta pari a mt. 2.70 (vedi allegato n. 4/82 ultimo stato autorizzato).

Ingresso	mq. 9.12 (vedi foto n. 17)
Cucina	mq. 12 (vedi foto n. 18 sinistra)
Pranzo e ang. cott	mq. 23.69
Ripostiglio	mq. 4.0
Camera matrimoniale	mq. 17.53 (foto n 20)
Camera	mq. 12.21
Bagno	mq. 5.85 (vedi foto n. 19 lato destro)
Bagno	mq. 7.45 (vedi foto n. 18)
Disimpegno	mq. 6.43
Totale superficie netta interna	**mq. 98.28**

- Le finestre dell'immobile sono dotate di infissi con telaio in legno a vetro singolo in fatiscente stato conservazione. Le stesse sono dotate di ferramenta e maniglie in ottone con persiane avvolgibili in plastica, anch'esse in fatiscente stato e danneggiate anche dagli eventi atmosferici. I cassonetti degli avvolgibili sono incassati nelle pareti perimetrali e anche questi presentano con certo grado di vetustà. I davanzali sono in marmo di

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

colore bianco del tipo botticino e anche questi risultano in fatiscente stato (vedi foto n. 20).
- L'abitazione è riscaldata tramite un impianto autonomo con caldaia funzionate a gas metano installata nel locale centrale termica (parte comune vedi allegato n. 2/5 in colore giallo e foto n. 33). Le linee di distribuzione del liquido termovettore che alimentano i singoli radiatori in alluminio, si presume siano in tubo di rame, non isolate termicamente, il tutto è in fatiscente stato. Non sono stati rilevati certificati di ristrutturazione degli impianti presso i pubblici uffici o i relativi certificati di conformità. Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria, tale viene prodotta dallo stesso generatore di calore, per quanto riguarda l'impianto idrico, tale si presume eseguito in tubo di ferro zincato, non è dato a sapere se isolato o meno termicamente, al momento comunque non si rilevano perdite d'acqua. Dagli accertamenti eseguiti presso la Pubblica Amministrazione, anche di questo non si ha riscontro di avvenuta ristrutturazione.
- L'impianto elettrico si presenta in fatiscente stato per la parte a vista, certamente è meritevole di controllo per verificare se è a norma di legge, presso i pubblici uffici non si sono rilevati i certificati di conformità allegati alla pratica di agibilità dell'immobile.
- I locali bagno sono entrambi finestrati e si affacciano sul lato ad est dell'edificio. Uno al momento è utilizzato quale locale disbrigo mentre l'altro è dotato di un lavabo, un wc con cassetta di risciacquo incassata, un bidet, una doccia con box e un attacco lavatrice. Tutti i servizi sono meritevoli di ristrutturazione. Le rubinetterie sono cromate mentre i sanitari sono in porcellana di colore bianco. Le piastrelle dei rivestimenti delle pareti e dei pavimenti sono in buono stato, mentre le restanti porzioni di pareti sulla parte intonaco, sono in pessimo stato di conservazione e meritevoli di ristrutturazione e sanificazione (vedi foto n. 18 centro e destra).
- Le murature perimetrali verso l'esterno, hanno uno spessore di circa 30 cm., mentre quelle interne hanno uno spessore ridotto, sono tutte meritevoli di interventi di restauro e sanificazione in quanto deteriorate nell'intonaco e nelle pitture (vedi foto da 17 a 20).
- Le porte interne, sono in legno non massiccio di tipo tamburato in colore noce, tutte presentano uno stato avanzato di vetustà e sono meritevoli di sostituzione, comprese le relative maniglie e la ferramenta in ottone (vedi foto n. 18-20).
- I pavimenti interni, nell'ingresso, nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno, sono in piastrelle di ceramica in cotto (vedi foto da 17 a 20), mentre nelle camere sono posati dei palchetti legno. Tutto è in discrete condizioni anche se nei pavimenti in legno sono più visibili i segni del tempo e sarebbero meritevoli di sostituzione.

Rif. lotto n. 3 - Descrizione porzione immobile

Detta unità è censita in catasto con il subalterno n. 9 e attualmente è data in affitto a diverse ditte (vedi allegato n. 2/8 sua scheda unità, la porzione di seguito descritta è quella evidenziata in colore verde). L'unità ha destinazione d'uso artigianale ma si ricorda che è priva dell'agibilità come evidenziato nella sezione "regolarità urbanistica". Confina a nord con le unità abitazione rif. lotti n. 1 e 2, mentre a sud con la restante porzione della medesima unità (vedi allegato n. 2/5 e 2/8), sui lati ad est e ovest confina con il cortile comune

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

del complesso.

Detta porzione capannone, evidenziata in colore arancione nell'allegato 2/8, ha sedime in pianta a forma rettangolare con murature perimetrali eseguite con strutture portanti in calcestruzzo e tamponamento in blocchi forati sempre in calcestruzzo, il tutto è privo di isolamento termico. Il tetto è a due falde inclinate una contrapposta a l'altra, con struttura portante in profili di ferro e tamponamento in lastre di cemento amianto, quest'ultimo materiale nocivo per la salute (vedi foto n. 11-12-21-22-23-24-25). È presente inoltre un controsoffitto, che necessita di sanatoria in quanto non è mai stato autorizzato, il tutto può essere eseguito con la pratica di sanatoria prevista nella sezione "regolarità urbanistica". Con riferimento al costo per la bonifica della porzione di copertura in cemento amianto, lo scrivente non è in grado di quantificare un prezzo, in quanto bisognerebbe prima fare un accesso in copertura, mediante piattaforma elevatrice da noleggiarsi con operatore, per verificare lo stato di degrado del materiale. Solamente effettuata questa verifica è possibile determinare l'intervento più appropriato e i relativi costi, in quanto tali possono variare anche sensibilmente, in funzione del diverso approccio da adottare. Detto intervento potrebbe essere organizzato in concomitanza con la bonifica della restante porzione di unità, evidenziata in colore arancione nell'allegato n. 2/8. L'opera dovrà comprendere anche la pratica tecnica, la rimozione e l'asporto presso le pubbliche discariche del materiale di risulta, l'installazione di una lamiera grecata in alluminio e andranno anche considerati gli oneri per la sicurezza. Si evidenzia che anche il costo per l'eventuale isolamento termico della nuova copertura, è da considerare solo dopo aver definito l'approccio dell'intervento da svolgere all'interno dell'unità con successiva elaborazione della pratica tecnica.

Attualmente l'unità è dotata del solo impianto elettrico che si presume essere non a norma di legge e pertanto deve essere previsto il suo rifacimento, questo costo sarà definito in funzione della reale destinazione d'uso dell'unità. Gli infissi sono in ferro a vetro singolo in fatiscente stato di conservazione e meritevoli di sostituzione anche per ragioni di sicurezza (vedi foto da n. 21 a 24).

Il pavimento per la maggior parte di superficie, è in calcestruzzo lisciato e, per una contenuta porzione, in piastrelle di ceramica (vedi foto n. 23). Per quanto concerne la copertura risulta esserci un controsoffitto in pannelli di cartongesso (vedi foto n. 21).

L'unità è dotata di un servizio igienico (vedi foto n. 24), non a norma in termini di dimensioni.

Le aperture di accesso all'unità sono con portoni in ferro, per il carraio e alluminio per il pedonale, tutti non isolati termicamente (vedi foto n. 23).

Per quanto concerne gli aspetti legati agli abusi edilizi, si rimanda la lettura della sezione "catasto" e "regolarità urbanistica" della presente relazione di stima. Brevemente si riassumono le opere abusive evidenziate dallo scrivente con colore rosso nell'allegato n. 2/8: creazione di partizioni interne, realizzazione di controsoffitto, chiusura della comunicazione con l'altra porzione della stessa unità catastale e modifica delle forometrie, tutte queste opere sono comunque sanabili. Si precisa che all'interno di questa porzione deve essere stralciato e realizzato il locale autorimessa a servizio

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

delle due unità abitazione (lotti n. 1 e 2 vedi allegato n. 4/82 porzione in colore verde vedi anche allegati n. 4/69 e 4/72 evidenziato dallo scrivente in colore verde)

Rif. lotto n. 3 - Descrizione porzione immobile

Detta unità è censita in catasto con il subalterno n. 9 e attualmente è data in affitto a diverse ditte (vedi allegato n. 2/8 sua scheda unità, la porzione di seguito descritta è quella evidenziata in colore verde). L'unità ha destinazione d'uso artigianale ma si ricorda che attualmente è priva dell'agibilità come evidenziato nella sezione "regolarità urbanistica". Tale confina a nord con la restante porzione della stessa, a sud con il cortile comune e oltre con il mappale 956, individuato quest'ultimo dallo scrivente con il lotto n. 4 (vedi allegato n. 2/5 e 2/8), sui lati a est ed ovest confina con il cortile comune del medesimo complesso.

Detta porzione ha sedime in pianta a forma rettangolare, le murature perimetrali sono eseguite con strutture portanti in calcestruzzo e tamponamento in blocchi di forati sempre in calcestruzzo, il tutto privo di isolamento termico. Il tetto è a due falde inclinate una contrapposta all'altra, con struttura portante in profili di ferro e tamponamento in lastre di cemento amianto, materiale nocivo per la salute (vedi foto n. 25-26-27-28). In relazione al costo per la bonifica di detta porzione si rimanda a quanto già esposto nel capitolo precedente in quanto le opere possono essere eseguite in contemporanea con la restante porzione evidenziata in verde nell'allegato n. 2/8.

Attualmente l'unità è dotata del solo impianto elettrico, tale si presenta in discreto stato anche se sfornito di certificazione pertanto è meritevole di un controllo e dell'eventuale messa a norma (vedi foto n. 28). Gli infissi sono in ferro a vetro singolo in fatiscente stato di conservazione e sono meritevoli di sostituzione anche per ragioni di sicurezza (vedi foto da n. 21 a 24). Necessita inoltre la rimozione di una stufa a legna in quanto non a norma (vedi foto n. 28 con cerchio colore rosso)

Il pavimento per la maggior parte della superficie è in calcestruzzo lisciato (vedi foto n. 27-28). L'unità è dotata di un servizio igienico ricavato nelle partizioni interne ma lo stesso non è a norma in termini di dimensioni. Le aperture di accesso all'unità sono con portoni in ferro e tamponature vetrate meritevoli di sostituzione soprattutto queste ultime per ragioni di sicurezza (vedi foto n. 25).

Per quanto concerne gli aspetti legati agli abusi edilizi, si rimanda la lettura della sezione "catasto" e "regolarità urbanistica" della presente relazione di stima. Brevemente si riassumono le opere abusive evidenziate dallo scrivente con colore rosso nell'allegato n. 2/8: creazione di partizioni interne, installazione di un soppalco e di una tettoia esterna, chiusura della comunicazione con l'altra porzione della stessa unità catastale e modifica delle forometrie, tutte le opere sono comunque sanabili.

Rif. lotto n. 4 - Descrizione immobile

Detto lotto è costituito dal solo terreno rif. mappali catastali n. 129 e 956 (vedi allegato n. 2/4 e 2/5), in quanto in esso è stato realizzato abusivamente il prolungamento del capannone eretto nel mappale n. 1300, oggetto anche quest'ultimo della presente procedura e che nell'allegato sopra citato è stato evidenziato con tratto in colore rosso. Tale abuso dovrà essere abbattuto con

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

ripristino dello stato dei luoghi come sopra previsto, la spesa sarà posa a carico dei lotti n. 1-2-3 (vedi foto 32 e 34).

Nel lotto andrà poi effettuata un'operazione di bonifica in quanto parte del mappale n. 129 è stato pavimentato con del ghiaino, la stimata di quest'opera è di euro 5.000,00 oltre oneri di legge, compreso il carico e il trasporto presso le pubbliche discariche del materiale di risulta e successiva livellazione del fondo (vedi foto n. 3 lato destro rispetto al riquadro in colore rosso, e foto 8-29-30). Attualmente detta aerea viene impropriamente utilizzata quale area di manovra dell'unità lotto n. 3 e i due affatturai di questo lotto la utilizzano anche come area per il deposito di materiale.

Necessita inoltre un'operazione di sgombero, in quanto parte del mappale catastale n. 129, è occupato da materiale di vario genere, tipo attrezzatura da cantiere, materiale da costruzione, un container, una baracca da cantiere, una pergola, delle serre, bancali, ecc.(vedi foto n. 23-30-34). Il costo stimato per lo smontaggio, il carico e l'asporto presso le pubbliche discariche di tutto questo materiale, è di euro 2.500,00 oltre accessori di legge, tale importo verrà decurtato dal valore del lotto n. 3.

Il lotto è dotato di un accesso carraio comunicante a nord con la pubblica via Praarie (vedi foto n. 1 indicato con freccia colore rosso). Sempre a nord è presente in posizione arretrata rispetto al confine stradale (vedi foto n. 2), una mura di recinzione alta circa 20-30 cm fuori terra con sovrastante una recinzione metallica, meritevole di manutenzione a causa della sua vetustà, il tutto ha un'altezza complessiva fuori terra di circa mt. 1.50 (vedi foto n. 4 dettaglio recinzione). Antistante la recinzione a confine con la sede stradale, vi è una porzione in terreno battuto e ghiaino (vedi foto n. 1). Sul lato a ovest, vi è una recinzione in maglia di ferro meritevole di sostituzione a causa sua vetustà (vedi foto n. 1), sul lato sud il compendio confina con uno scolo acque. Infine, sul confine lato est la porzione di mappale 129, confina senza fisica delimitazione con il mappale n. 1300, oggetto anch'esso della presente procedura mentre, il mappale 956 nello stesso versante est, confina con un terreno agricolo di un'altra ditta. Nel lotto, sono piantumati degli alberi medio alti, collocati soprattutto nella parte centrale del mappale n. 129 (vedi foto n. 8) e altri lungo il confine sul lato ovest e sud (vedi foto n. 1-31). Si ritiene che gli alberi vadano rimossi e che il costo debba essere posto a carico del lotto 3 in quanto, si presume che tale aeree verdi siano state a suo tempo realizzate con lo scopo di "arredare" l'ingresso dell'attività artigianale. Il costo per il taglio, il carico, la pulizia dei luoghi con asporto presso le pubbliche discariche del materiale di risulta, si stima in euro 5.500,00 oltre accessori.

Il terreno una volta eseguiti gli interventi sopra citati, può essere utilizzato per l'attività agricola quale seminativo, come i terreni a confine. Lo stesso ha terriccio del tipo a medio impasto, attualmente incolto è di tipo pianeggiante. La superficie assunta per la presente valutazione di stima, sarà quella risultante dalle visure catastali, pertanto non è dato sapere se tale coincida o meno con quella presente e delimitata in loco. Se richiesto dal Sig. G.E, lo scrivente provvederà al rilievo planimetrico mediante strumentazione apposita, in questa sede tale pratica non è stata eseguita dati i costi non indifferenti.

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

Porzione di capannone eretto abusivamente su parte dei mappali n. 1300 e 956

Detta porzione di capannone, che come sopra citato sarà oggetto di demolizione in quanto non sanabile, viene rappresentata con contorno in colore rosso negli allegati n. 2/4 e 2/5. Lo scrivente ha inoltre riprodotto un elaborato grafico e planimetrico di detta porzione (vedi allegato n. 4/99) che rappresenta un prolungamento dell'unità censita in catasto con subalterno n. 9 (vedi foto n. 32 e 34). La stessa è stata realizzata interamente in legno, e pertanto rappresenta anche un pericolo nella zona, in quanto facilmente infiammabile. Ha sedime in pianta a forma rettangolare, con copertura a due falde inclinate una contrapposta all'altra con struttura portante in legno, copertura in legno e finitura esterna in lamiera. È dotata di canali gronda e tubi pluviali in alluminio, le finestre sono in lastra di policarbonato e internamente, le partizioni divisorie, sono sempre in legno.

Sono presenti un impianto elettrico e una stufa a legna entrambi di certo non a norma, il tutto si ritiene estremamente pericoloso in caso di incendio considerando anche che non vi è la minima presenza di estintori (vedi foto n. 36).

Il pavimento interno è in calcestruzzo lisciato (vedi foto n. 34), le aperture di accesso dall'esterno sono, quella carraia sul lato a ovest con portone scorrevole in pannello sandwich isolanto (vedi foto n. 34), mentre quella pedonale posta sul lato ed est è con telaio in alluminio e tamponamento in vetro singolo (vedi foto n. 35).

Nel soffitto è posato anche un controsoffittato piano, eseguito sempre con pannelli ritenuti infiammabile, dove è stato ancorato l'impianto di illuminazione e che aggravare ulteriormente il pericolo di incendio (vedi foto n. 34).

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

(aggiornata al 19.03.2019)

4.1.- Disposizioni urbanistiche:

Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa dell'immobile:

In base al vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ricadono nelle seguenti zone territoriale omogenee:
(vedi elaborati redatti dallo scrivente da n. 4/99 a 4/103)

RIF. LOTTO N. 1-2-3

Foglio 11 particella 1300;

si trova in zona agricola "E.2.1" zona regolamentata dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni inoltre, parte del succitato mappale ricade nell'area di pertinenza di un insediamento produttivo in zona impropria (località Cavino in Via Praarie), per attività "costruzione canne per organi" a nome della ditta -
(art. 9 e 10 della L.R. 61/85) come identificato dalla scheda "C" n. 56 del P.R.G. (art 10 N.T.A.); Inoltre parte del mappale n. 1300 ricade in fascia di rispetto stradale - art. 33 N.T.A.

Vincoli - I terreni sopra descritti ricadono all'interno dell'area di vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/04 , art. 33 delle N.T.A..

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione diretta del doc.

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

destinazione urbanistica (allegati da n. 4/1 a 4/3) Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (vedi anche allegati da n. 4/104 a 4/107 - estratto art. 9 e 10 del N.T.A., e scheda prescrizioni per i lotti oggetto di stima)

RIF. LOTTO N. 4

Foglio 11 particelle 129 e 956;

Ricadono in zona agricola E2.1, parte all'interno della scheda 56 per insediamenti produttivi in zona impropria e parte del mappale 129 in fascia di rispetto stradale.

Secondo quanto desunto dallo scrivente dagli atti in deposito presso il Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), gli immobili oggetto di stima risultano realizzati secondo le autorizzazioni riportate a seguire, verranno anche evidenziati gli abusi edilizi rilevati, per i quali in alcuni casi è prevista la possibilità di sanatoria in altri invece no, bisognerà quindi procedere con la demolizione e il ripristino dello stato luoghi. In altri casi verranno invece descritte le opere necessarie al fine di ottenere l'agibilità. Dagli atti, gli immobili oggetto di stima risultano realizzati, in epoca antecedente al 01/09/1967, in essenza di autorizzazione in quanto non prevista all'epoca, a seguire però sono state ottenute delle concessioni edilizie per la trasformazione degli stessi

- in data 30/05/87 il Sig. richiedeva alla P.A. una concessione edilizia per l'ampliamento del complesso edilizio relativamente alla parte artigianale, subalterno cataste n. 9, ai sensi della legge n. 11/87. Nel merito la P.A. si esprimeva favorevolmente rilasciando concessione edilizia n. 124/87 in data 30/12/87 (vedi allegati da n. 4/4 a 4/24 concessione e relative prescrizioni di concessione con allegate prescrizioni di convenzione). La porzione ampliata è quella evidenziata dallo scrivente con contorno arancione nell'allegato 4/7 e individuata dallo scrivente con il **Lotto n. 3** (porzione del subalterno cataste n. 9)**. È doveroso precisare che non è dato a sapere se le distanze del complesso condominiale oggetto di stima, rispettano o meno le distanze dal confine riferito ai mappali confinati (vedi rif. allegato n. 4/10).** Tale accertamento è verificabile solo con una pratica di riconfinamento.
- A seguire, sempre su richiesta del Sig. veniva richiesto alla P.A. l'agibilità per la porzione ampliata e autorizzata con la concessione citata nel precedente punto. La P.A. in data 01/06/1992 rilasciava il permesso di agibilità n. 124/87 (vedi allegati da n. 4/25 a 4/27).
- In data 30/04/86 prot. n. 2713, la Sig.ra richiedeva alla P.A. una concessione edilizia per l'ampliamento del complesso edilizio oggetto di stima, relativamente alla parte artigianale subalterno cataste n. 9. Nel merito la P.A. si esprimeva favorevolmente rilasciando concessione edilizia n. 211 in data 14/06/89 (vedi allegati da n. 4/28 a 4/42). La porzione ampliata è quella evidenziata dallo scrivente con contorno arancione nell'allegato n. 4/7.
- In data 01/07/1993 la ditta richiedeva alla P.A. il rilascio di concessione edilizia per la ristrutturazione del complesso edilizio oggetto di stima, nel merito la P.A. rilasciava autorizzazione n. 179/92 datata 09/11/1994 (vedi

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

allegati da n. 4/43 a 4/72 – in particolare vedi nel dettaglio allegati n. 4/69 e 4/70 elaborato grafico comparativo dove con colore rosso si rilevano le parti costruite e con colore giallo le demolizioni)

- In data 16/04/1996 il Sig. rappresentante della ditta richiedeva alla P.A. il rilascio di concessione edilizia in variante alla concessione citata nel precedente punto la n. 179/92, relativa alla ristrutturazione del complesso edilizio oggetto di stima, nel merito la P.A. rilasciava autorizzazione n. 47/96 datata 07/08/1996 prot. n. 2264/96 rilasciata poi al Sig.
  (vedi allegati da n. 4/73 a 4/93 – in particolare vedi nel dettaglio allegati n. 4/89 a 4/93 elaborato grafico comparativo dove con colore rosso si rilevano le parti costruite e con colore giallo le demolizioni)
- A seguire la ditta citata nel precedente punto, richiedeva alla P.A. il rilascio dell'abitabilità per le due unità abitazione, subalterni catastali n. 7 e 8 (lotti n. 1 e 2) e l'Amm.ne ne rilasciava attestato in data 14/12/1996 con prot. n. 2264/96 provvedimento n. 47/96 (vedi allegati da n. 4/94 a 4/98). Si evidenzia in proposito che in questa occasione doveva essere richiesta l'agibilità anche per la porzione di capannone artigianale riferimento subalterno n. 9, in quanto anch'esso interessato dal medesimo intervento. Si conferma dunque che quest'ultima unità non ha l'agibilità.

DETTAGLIO DELLE NON CONFORMITA' RILEVATE E DI QUANTO E' NECCESSARIO ESEGURIE CON LA RELATIVA STIMA DEI COSTI:

Rif. LOTTO n. 1 abitazione posta al piano primo, deve innanzitutto essere dotata della porzione garage da stralciarsi dal subalterno catastale n. 9 come previsto nel ultimo stato di progetto autorizzato (vedi allegato n. 4/82 evidenziato in colore verde). Tale porzione a stralcio è per due posti auto a servizio delle due abitazioni riferimenti lotti asta n. 1 e 2, in essenza di quest'ultimo presupposto l'agibilità rilasciata è nulla. Andranno poi adempiute le prescrizioni contenute nella concessione edilizia n. 179/92, con la sola esclusione della prescrizione relativa all'eliminazione della scala esterna, in quanto quest'ultima è stata poi concessa nell'ultimo stato autorizzativo. Nel dettaglio, devono essere eseguite le partizioni/pareti nel subalterno catastale n. 9 per la realizzazione del garage, come previsto nell'allegato di progetto n. 4/82 (definito nell'area colore verde), le pareti dovranno essere del tipo REI, resistenti al fuoco, si dovrà inoltre aprire adeguatamente il foro di accesso come previsto nel progetto approvato, per l'ingresso dei due autoveicoli. Andranno poi eseguite le pitture esterne nelle murature perimetrali, nei tubi pluviali e nei canali gronda, con le tonalità indicate nell'allegato prescrizioni sopra citato. La quota parte di costo per detti interventi e da dividersi al 50% con l'unità riferimento lotto asta n. 2, in quanto interessata per le medesime questioni, ed è pari a euro 18.000,00, quindi euro 9.000,00 per ciascuna porzione, oltre accessori di legge. Mentre, l'altra spesa che deve essere posta a carico della sola unità in questione, è relativa alla rimozione degli infissi in alluminio, alla tinteggiatura del parapetto del poggiolo e la realizzazione del parapetto sui due lati della terrazza, est ed ovest, che si stima in **euro 3.500,00** oltre accessori di legge.

Rif. LOTTO n. 2 – è necessaria la rimozione della parete in cartongesso eseguita all'interno del locale soggiorno. Tale opera non è

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

sanabile in quanto riduce la superfice del locale, portandola al di sotto degli standard minimi consenti dagli strumenti urbanistici e limita inequivocabilmente l'utilità del locale stesso. Il costo stimato per detta rimozione è di **euro 150,00** compresa la demolizione, il carico e l'asporto presso le pubbliche discariche del materiale di risulta (vedi allegato n. 2/6 evidenziato dallo scrivente in colore rosso).

Come per il lotto 1 vanno poi previste le spese per la realizzazione del garage in quota parte pari a **euro 9.000,00** oltre accessori di legge.

Rif. LOTTO n. 3 - porzione del subalterno catastale n. 9 (evidenziato in colore verde nell'allegato n. 2/8 e 4/82) – è necessaria l'esecuzione di una pratica di sanatoria, da depositarsi presso i pubblici uffici della P.A., per la messa in regola di tutte le difformità, rilevate dallo scrivente con colore rosso nell'allegato sopra citato, il costo di detta pratica è di **euro 2.000.00** oltre oneri di legge, compresi **euro 516,00** di ammenda e **euro 200,00** circa di diritti di segreteria.

Nel merito si evidenzia che detta unità è priva di agibilità che deve essere richiesta alla P.A. tramite apposita pratica. Tale costo non è ad oggi prevedibile in quanto il suo ottenimento è legato ad una serie di opere e certificazioni necessarie e da allegare alla richiesta stessa. Tali sono ad esempio l'autorizzazione allo scarico fognario, la regolarità di tutti gli impianti elettrico, idrico ecc., tutte queste autorizzazioni verranno richieste nel dettaglio dalla P.A. al momento della pratica stessa, in base alle previsioni di norma in essere al momento.

Sono necessarie poi, le rimozioni della tettoia esterna, del soppalco e della stufa abusiva, presenti nel lato a sud dell'unità (vedi allegato n. 4/82 – foto n. 27-25 lato sinistro). Il costo per queste opere, compreso il carico e l'asporto presso le pubbliche discariche è stimato in **euro 600,00** oltre accessori di legge.

Anche per questo lotto devono essere adempiute le prescrizioni contenute nella concessione edilizia n. 179/92, riferimento allegato n. 4/49, dove per detto lotto si prescrivono tinteggiature esternamente ben definite con le tonalità indicate nell'allegato stesso, il tutto ai fini dell'ottenimento agibilità. Il costo stimato per detto intervento, comprese le opere di ponteggio, è pari ad **euro 6.000,00** oltre oneri di legge.

RIF. LOTTI n. 1-2-3 – nel lotto mappale catastale n. 1300, nella porzione estrema sul lato a sud e in parte del mappale 956, quest'ultimo sul lotto 4 della presente relazione, è stato realizzato il prolungamento del capannone subalterno catastale n. 9, in totale abuso edilizio. Qualche giorno primo del sopralluogo eseguito dallo scrivente per la presa visione degli immobili, l'esecutato ha riferito di avere ricevuto un accertamento da parte della P.A. che ha relazionato una serie di abusi edilizi tra cui quello appena evidenziato e quelli elencati anche dallo scrivente (vedi allegato n. 4/101 e 4/102 porzioni in colore giallo). Per quanto concerne l'abuso edilizio relativo alla realizzazione del capannone, tale non è sanabile e pertanto lo stesso deve essere demolito (vedi allegato n. 2/4 porzione evidenziata in colore rosso, e nell'allegato n. 1/1 evidenziata la porzione con copertura grigia, allegato n. 4/99 e 4/100 quest'ultimo in colore giallo – foto 29-32). Il costo per detta opera, compresa la demolizione, il carico e l'asporto presso le pubbliche discariche del materiale di risulta, si stima in **euro 11.500,00** oltre accessori di legge,.

RIF. LOTTO n. 4 – nel lotto mappale n. 129, sul confine est dello

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

stesso con il mappale 1300, oggetto anch'esso della presente procedura, rimane da accertare se gli impianti interrati relativi allo smaltimento delle acque reflue, relative al complesso immobiliare eretto sul mappale 1300, sconfinano sul mappale n. 129. Tale accertamento è possibile solo previe operazioni di scavo, si rimane a disposizione del Sig. G.E., qualora ritenesse necessario questo intervento.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1. Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione: Non si sono riscontrati vincoli del genere. Tuttavia và evidenzia che l'area oggetto di stima è soggetta a vincolo di protezione, nello specifico si rimanda al dettaglio riportato nel certificato di destinazione urbanistica, alla sezione "regolarità urbanistica" della presente relazione e ai relativi allegati, oltre alla convenzione stipulata al tempo tra il Comune e la ditta proprietaria (vedi allegati da 4/17 a 4/24).

5.2. Stato attuale di occupazione:

- con riferimento al subalterno catastale n. 8 – Lotto n. 1 – tale risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

- con riferimento al subalterno catastale n. 7 – Lotto n. 2 – tale è regolarmente occupato in adempimento di un contratto di locazione tra l'esecutato Il contratto risulta stipulato in data 30/07/2009 e prevede la durata di 4 anni con decorrenza dal 01/10/2009 al 30/09/13 con opzione di tacito rinnovo, attualmente la prossima scadenza è il 30/09/2021 (vedi contratto allegati da n. 3/36 a 3/44).

- con riferimento al subalterno catastale n. 9 (quota parte unità evidenziata in colore verde nell'allegato n. 2/8) – Lotto n. 3 – tale è regolarmente occupato in adempimento di un contratto locazione tra l'esecutato e Il contratto risulta stipulato in data 01/05/2016 e prevede una durata iniziale di 6 anni con decorrenza dal 01/05/2016 fino al 30/04/22 (vedi contratto allegati da n. 3/27 a 3.30).

- con riferimento al subalterno catastale n. 9 (quota parte unità evidenziata in colore arancione nell'allegato n. 2/8) – Lotto n. 3 – tale è regolarmente occupato in adempimento di un contratto locazione tra l'esecutato e la ditta il contratto risulta stipulato in data 30/09/2014 e prevede la durata di 6 anni con decorrenza dal 01/07/2014 al 30/06/20, con opzione di tacito rinnovo (vedi contratto allegati da n. 3/31 a 3.35).

- con riferimento ai mappali N.C.T. n. 129 e 956 – Lotto n. 4 – tali risultano occupati in parte da materiale di vario genere, si presume da parte della ditta in base al contratto di affitto sopra citato, tali materiali come sopra descritto, devono essere rimossi con i costi sopra stimati.

6.- VALUTAZIONE

La commerciabilità degli immobili è media, dato che nella zona esistono esempi analoghi e immobili simili a quelli oggetto di stima, per dimensioni, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione. Pertanto è possibile usare per la valutazione il *metodo sintetico-comparativo*, con

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

riguardo ai recenti passaggi di proprietà di beni comparabili, avvenuti nella zona.

Si assegnano dunque i seguenti valori unitari, che tengono conto di tutto quanto sopra esposto, con riferimento al loro stato di manutenzione.

- €/mq S.L.P. 1.000,00 per appartamento al piano 1° - Lotto n. 1
- €/mq S.L.P. 850,00 per appartamento al piano terra - Lotto n. 2 – considerato il fatto che è locato.
- €/mq S.L.P. 950,00 porzione capannone - Lotti n. 3 - – considerato il fatto che è locato.

Per il calcolo della superficie commerciale si è innanzi tutto rilevata la "superficie lorda di pavimento" (S.L.P.), ottenuta perimetrando l'area dell'unità oggetto di stima, includendo lo spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, i divisori interni e metà dello spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari e/o parti comuni, del complesso immobiliare. Successivamente si è provveduto alla determinazione della "superficie commerciale ragguagliata" (S.C. o superficie lorda vendibile) che come consuetudine del mercato immobiliare, si ottiene moltiplicando le distinte S.L.P. omogeneizzate, con opportuni coefficienti che tengono contro degli usi dei locali e delle caratteristiche di destinazione d'uso:

Lotto n° 1

S.L.P. subalterno catastale n. 8 abitazione piano primo

- Piano primo mq. 118.07 x coefficiente di ragguaglio 1.0 = 118.07 mq
- Poggiolo lato nord mq. 12.30 x coefficiente di ragguaglio 0,25 = 2.54 mq
- Terrazza lato sud mq. 36.00 x coefficiente di ragguaglio 0,30 = 10.80 mq
- Si ritiene di considerare una quota pari al 3% della superficie sopra calcolata, da imputare come quota parte sul diritto nel utilizzo del cortile comuni 131.41 x 3% = 3.94 mq.

TOTALE mq. s.l.p. 135,35

Come sopra esposto ai fini della sussistenza dell'agibilità è necessario il rispetto delle previsioni dell'ultimo progetto autorizzato (vedi allegato n. 4/82), ossia l'individuazione di una porzione di autorimessa a servizio di detta unità. Tale porzione è stata individuata a stralcio del subalterno n. 9 ed è pari a mq. 11.50, per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura della perizia

S.L.P. subalterno catastale da definire con pratica catastale e destinato ad autorimessa

- Piano terra mq. 11.50 x coefficiente di ragguaglio 0.5 = 5.75 mq
- Si ritiene di considerare una quota pari al 3% della superficie sopra calcolata, da imputare come quota parte sul diritto di utilizzo del cortile comune 5.75 x 3% = 0.17 mq.

TOTALE mq. s.l.p. 5,92

Si assegna dunque il seguente valore unitario:

€/mq 1.000,00 per abitazione x S.L.P. mq. 135.35 = 135.350,00 euro

€/mq 1.000,00 per garage x S.L.P. mq. 5.92 = 5.920,00 euro

TOTALE euro 141.270,00

DETRAZIONI :

** euro 3.500,00 oltre accessori di legge – per l'esecuzione di quanto segue;

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

1) spesa per l'esecuzione e l'installazione di nuovi parapetti in ferro sulla terrazza nel lato sud, compresa la zincatura e la tinteggiatura, dei lati ad est e ovest;
2) rimozione degli infissi in alluminio compreso il carico e il trasporto presso le pubbliche discariche;
3) tinteggiatura dei parapetti del poggiolo a nord, comprese le opere connesse al fine di una sua esecuzione a regola d'arte;

** euro 9.000,00 pari al 50% della spesa da dividere con il lotto n. 2, oltre accessori di legge.

- quota parte della spesa per la tinteggiatura delle pareti perimetrali della porzione di edificio residenziale;
- quota parte della spesa per la tinteggiatura dei canali gronda e dei tubi pluviali della porzione di edificio residenziale;
- spesa per la realizzazione delle pareti e della modifica della forometria dei nuovi garage;

** (euro 11.500,00:3) = 3.833,33 euro - quota parte di spesa suddivisa in uguale misura tra le unità dei lotti n. 1-2-3, oltre accessori di legge, relativa alla demolizione della porzione di capannone abusivo, compreso il carico e il trasporto presso le pubbliche discariche e la pulizia dei luoghi con ripristino dello stato originario (terra battuta).

Valore immobile - euro 141.270,00 – 3.500,00 – 9.000,00 – 3.833,33 = 124.936,67 euro

A quest'ultimo valore va ulteriormente detratta la percentuale del 15% per la presenza di situazioni anomale, quali lavori da eseguire, abusi edilizi da eliminare, ecc.
124.936,67 euro - 15% = 106.196,17=

Arrotondato divine (euro centoseimiladuecento/00) **€ 106.200,00=**

Lotto n° 2

S.L.P. subalterno catastale n. 7 abitazione
- Piano terra mq. 118.07 x coefficiente di ragguaglio 1.0 = 118.07 mq
- Si ritiene di considerare una quota pari al 3% della superficie sopra calcolata, da imputare come quota parte sul diritto di utilizzo del cortile comune 118.07 x 3% = 3.54 mq.

TOTALE mq. s.l.p. 121,61

Come sopra esposto ai fini della sussistenza dell'agibilità è necessario il rispetto delle previsioni dell'ultimo progetto autorizzato (vedi allegato n. 4/82), ossia l'individuazione di una porzione di autorimessa a servizio di detta unità. Tale porzione è stata individuata a stralcio del subalterno n. 9 ed è pari a mq. 11.50, per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura della perizia
S.L.P. subalterno catastale (da definire con pratica catastale) destinato ad autorimessa
- Piano terra mq. 11.50 x coefficiente di ragguaglio 0.5 = 5.75 mq
- Si ritiene di considerare una quota pari al 3% della superficie sopra

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

calcolata, da imputare come quota parte sul diritto di utilizzo del cortile comune 5.75 x 3% = 0.17 mq.

TOTALE mq. s.l.p. 5,92

Si assegna dunque il seguente valore unitario:
€/mq 850,00 per abitazione x S.L.P. mq. 121.61 = 103.368,50 euro
€/mq 1.000,00 per garage x S.L.P. mq. 5.92 = 5.920,00 euro

TOTALE euro 109.288,50

DETRAZIONI :
** euro 15,00 oltre accessori di legge – per la rimozione della parete interna del locale soggiorno;

** euro 9.000,00 pari al 50% della spesa da dividere con il lotto n. 2, oltre accessori di legge.

- quota parte della spesa per la tinteggiatura delle pareti perimetrali della porzione di edificio residenziale;
- quota parte della spesa per la tinteggiatura dei canali gronda e dei tubi pluviali della porzione di edificio residenziale;
- spesa per la realizzazione delle pareti e della modifica della forometria dei nuovi garage

** (euro 11.500,00:3) = 3.833,33 euro - quota parte spesa suddivisa in uguale misura tra le unità dei lotti n. 1-2-3, oltre accessori di legge, relativa alla demolizione della porzione di capannone abusivo, compreso il carico e il trasporto presso le pubbliche discariche e la pulizia dei luoghi con ripristino dello stato originario (terra battuta).

Valore immobile - euro 109.288,50 – 150,00 – 9.000,00 – 3.833,33 = 96.255,17 euro

A quest'ultimo valore va ulteriormente detratta la percentuale del 15% per la presenza di situazioni anomale, quali lavori da eseguire, abusi edilizi da eliminare, ecc.
96.255,17 euro - 15% = 81.816,89=

Arrotondato divine (euro ottantaunomilaottocento/00) **€ 81.800,00=**

Lotto n° 3

S.L.P. subalterno catastale n. 9 (porzione evidenziata in colore verde e arancione nell'allegato n. 2/8) – decurtata della porzione in colore verde nell'allegato 4/82, relativa alla definizione delle due autorimesse a servizio delle due abitazioni lotto n. 1 e 2

- Piano terra mq. 385.15 x coefficiente di ragguaglio 1.0 = 385.15 mq
- Si ritiene di considerare una quota pari al 3% della superficie sopra calcolata, da imputare come quota parte sul diritto di utilizzo del cortile comune 385.15 x 3% = 11.55 mq.

TOTALE mq. s.l.p. 396,70

Si assegna dunque il seguente valore unitario:
€/mq 950,00 per area artigianale x S.L.P. mq. 396.70 = 396.700,00 euro

TOTALE euro 376.865,00

DETRAZIONI :

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

** (euro 11.500,00:3) = 3.833,33 euro - quota parte di spesa suddivisa in uguale misura tra le unità dei lotti n. 1-2-3, oltre accessori di legge, relativa alla demolizione della porzione di capannone abusivo, compreso il carico e il trasporto presso le pubbliche discariche e la pulizia dei luoghi con ripristino dello stato originario (terra battuta).
** 1.000,00 euro oltre oneri di legge - esecuzione della variante catastale, compresi i diritti segreteria, per il recepimento delle variazioni fotometriche e interne, eseguibili solo in adempimento della normativa Comunale, oltre allo stralcio delle due nuove unità garage a servizio delle abitazioni lotti n. 1 e 2.
** 2.000,00 euro oltre oneri di legge – spesa per l'esecuzione della pratica edilizia di sanatoria dove possibile, compresa oblazione di euro 516,00 e 200,00 euro diritti segreteria.
** 600,00 euro oltre accessori di legge – per la rimozione della tettoia esterna e del soppalco interno, compreso il carico e l'asporto presso le pubbliche discariche.
** 2.500,00 euro oltre accessori di legge – per la rimozione con pulizia di tutto il materiale presente sull'esterno cortile comune e sul mappale catastale 129, tettoie, gazebo, serre, container, baracca cantiere, materiale vario da costruzione, attrezzature varie, ecc, compreso il carico e il trasporto presso le pubbliche discariche.
** 5.500,00 euro oltre accessori di legge – per il taglio e l'asporto presso le pubbliche discariche di tutti gli arbusti e delle piante ad alto e medio fusto, presenti nel lotto 129 e 956, poste quale arredo nell'ingresso dell'area di cortile artigianale.
** 5.000,00 euro oltre accessori di legge – bonifica della porzione di terreno mappale 129, dove è stato steso il ghiaino nell'area di manovra a utilizzo lotto 3, è necessaria l'asportazione di questo materiale e ripristino del terreno vegetale con livellazione.
** 6.000,00 euro oltre accessori di legge – per la tinteggiatura esterna di pareti pluviali e canali gronda, il tutto in adempimento alle prescrizioni previste dall'allegato alla penultima concessione, il tutto al fine dell'ottenimento dell'agibilità.
Valore immobile - euro 376.865,00 – 1.000,00 – 2.000,00 – 600,00 – 2.500,00 - 3.833,33 – 5.500,00 – 5.000,00 – 6.000,00 = 350.431,67 euro

A quest'ultimo valore va ulteriormente detratta la percentuale del 15% per la presenza di situazioni anomale, quali lavori da eseguire, abusi edilizi da eliminare, ecc.
350.431,67 euro - 15% = 297.866,92=

Arrotondato divine (euro duecentonovantasettemilaottocentosettanta/00) **€ 297.870,00=**

Lotto n° 4

- Terreni agricoli

Per poter esprimere una corretta valutazione dei terreni agricoli, lo scrivente ha ritenuto di interpellare agenti immobiliari di fiducia che operano in zona. Dalle informazioni ottenute circa i prezzi medi di terreni destinati alle colture di seminativi e prati, che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi cinque anni, sono emersi i seguenti valori medi unitari:
Valore unitario = €./ha. 67.000,00 = 6.70 euro/mq. - detta valutazione è

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

frutto anche delle considerazioni riferite al fatto che il lotto è recintato, ad eccezione del lato a sud dove confina con uno scolo acqua e lato a est a confine con il lotto asta n. 1-2-3, oltre al fatto che è dotato di un acceso carraio e di parziale recinzione a confine con la pubblica via sul lato nord.
Superficie terreni:
- map. 129 mq. 2.796
- map. 956 mq. 1.325

Totale superficie terreni agricoli mq. 4.121
Valore terreni = €./mq. (6.7 x 4.121 mq) = €. 27.610,70
Arrotondato divine
(euro ventisettemilaseicento/00) **€ 27.600,00=**

A quest'ultimo valore va ulteriormente detratto la percentuale del 15% per la presenza di situazioni anomale, quali lavori da eseguire, abusi edilizi da eliminare, ecc.
27.600,00 euro - 15% = 23.460,00=

Arrotondato divine (euro ventitremilaquattrocentosessanta/00) **€ 23.460,00=**

- Si evidenzia che come relazionato nella presente stima, in detta area ci sono piante ad alto e medio fusto che devono essere rimosse e attrezzature di ogni genere, gazebi, serre, materiale in deposito, ecc.. Tutti questi elementi sono stati messi dagli attuali utilizzatori del lotto n. 3 pertanto, in detto lotto è stato stimato un costo per la pulizia dell'area. Questo costo è stato scomputato dal valore del lotto n. 3 pertanto l'aggiudicatario di questo lotto dovrà farsi carico di questo onere aggiunto.

==========

Si attesta che le unità riferimento lotto n. 1, ha l'indice di prestazione energetica globale in **classe "G".**

Si attesta che le unità riferimento lotto n. 2, ha l'indice di prestazione energetica globale in **classe "G".**

L'unità appartenente al lotto n. 3 è priva di impianto riscaldamento, viene dunque seguita la modalità di calcolo "simulata" in funzione dello stato di isolamento termico delle strutture, pareti, pavimenti, coperture, infissi. Tale unità con destinazione d'uso "artigianale", ha quindi l'indice di prestazione energetica globale in **classe "G".**

Lo scrivente evidenzia al Sig. G.E., come sopra dettagliatamente esposto, che i lotti n. 1-2-3, sono stati gravati in quota parte della spesa relativa alla rimozione delle opere abusive presenti nel cortile comune del complesso condominiale, come la porzione del capannone realizzato completamente in abuso pertanto, ai fini della vendita si ritiene che l'aggiudicatario venga investito solidamente con l'adempimento di queste messe a norma. Nel caso invece del lotto n. 4, tale risulta occupato da materiali vari e strutture, eseguite abusivamente dagli occupanti del lotto n. 3 pertanto, lo scrivente ha previsto un onere di spesa a carico del lotto n. 3 per la messa in ripristino dell'area individuata nel lotto n. 4, compreso la rimozione degli arbusti che limitano l'utilizzo dello stesso lotto n. 4

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142

7.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Allegato estratto toponomastico e aereofotogrammetrico di dove ubicati gli immobili oggetto di pignoramento (allegato da 1/1);
2. Visure e planimetria Catasto Terreni e Fabbricato (allegati da 2/1 a 2/8);
3. Visure eseguite presso Conservatoria Registri Immobili, atti acquisizione immobili oggetto di pignoramento, contratti affitto (allegati da 3/1 a 3/44);
4. Copia del certificato di destinazione urbanistica (allegati da 4/1 a 4/3);
5. elaborato grafico eseguito dal CTU (allegati da 4/99 a 4/103).
6. Concessioni edilizie, sanatoria (allegati da 4/4 a 4/107).
7. n° 36 riquadri fotografie;
8. ricevuta raccomandata di invio perizia ai debitori;

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 13/09/19

Il C.T.U.
(geom. Davide Grigio)

Geometra Davide Grigio
Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – cell. 346.6656199
Mail: davide.grigio@geopec.it – davide.grigio@hotmail.it

Firmato Da: GRIGIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3c423de006f5dbd5c2e7d999394142