

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr.ssa [REDACTED]

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 49/2024 R.G.

CURATORE: dr.ssa [REDACTED]

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto [REDACTED]

Liquidazione Giudiziale di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], quale titolare della ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto il commercio all'ingrosso di articoli e apparecchiature medico sanitarie.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. INCARICO - QUESITO	2
2. PREMessa	2
3. INDAGINI SVOLTE	4
4. LOTTO N. 2	5
4.1. QUALITÀ.....	5
4.2. UBICAZIONE.....	6
4.3. PORZIONE "A".....	6
4.4. PORZIONE "B".....	7

4.5. PORZIONE "C"	8
4.6. DESCRIZIONE DEL LOTTO	9
4.7. OCCUPAZIONE	12
5. REGOLARITÀ EDILIZIA	12
6. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO	13
7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE	14
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE	14
9. PROVENIENZA.....	16
10. VINCOLI E SERVITÙ.....	19
11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	23
11.1. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	23
12. STIMA DEL LOTTO N. 2.....	24
13. ELENCO ALLEGATI	34

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato dall'ill.mo G.D.
[REDACTED] il 03.05.2024 a seguito dell'Istanza n. 003 del 30.04.2024 presentata dal Curatore, dr.ssa [REDACTED], per la stima del compendio immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED], nonché per la predisposizione delle pratiche necessarie per rendere gli stessi idonei alla cessione.

2. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di

- costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
 3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

* * * * *

Dall'esame degli atti è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Teolo, via Euganea Praglia n. 9.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito dalla:

- **nuda proprietà** di una casa singola monofamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo circostante, gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale per la larghezza di ml. 2,80 su tutto il lato ovest del lotto, nonché l'uso comune dell'accesso dalla pubblica via con la costruzione retrostante posta a sud;
- **piena proprietà** di un appezzamento di terreno agricolo avente una superficie catastale pari a mq 1.523, gravato da servitù di passaggio pedonale e ciclabile a favore del medesimo fondo di cui sopra;
- **proprietà per la quota indivisa di 1/3** di un appezzamento di terreno costituente di fatto "sponda" di scolo consorziale, avente una superficie catastale di mq 72.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno il **LOTTO N. 2**.

* * * * *

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per identificare catastalmente i beni acquisiti alla Liquidazione Giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teolo (PD)

per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché la destinazione urbanistica dei terreni richiedendo relativo C.D.U.;

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 22 foto;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

4 LOTTO N. 2

4.1. QUALITÀ

Complesso immobiliare costituito dalla:

- **nuda proprietà** di una casa singola monofamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo circostante, gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale per la larghezza di ml. 2,80 su tutto il lato ovest del lotto, nonché l'uso comune dell'accesso dalla pubblica via con la costruzione retrostante posta a sud (Porzione "A");
- **piena proprietà** di un appezzamento di terreno agricolo avente una superficie catastale pari a mq 1.523, gravato da servitù di passaggio pedonale e ciclabile a favore del medesimo fondo di cui sopra (Porzione "B");
- **proprietà per la quota indivisa di 1/3** di un appezzamento di terreno costituente di fatto "sponda" di scolo consorziale, avente una superficie catastale di mq 72 (Porzione "C").

4.2. UBICAZIONE

Comune di Teolo (PD), via Euganea Praglia n. 9 [clicca qui](#).

4.3. PORZIONE "A"

Casa singola monofamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo circostante, gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale per la larghezza di ml. 2,80 su tutto il lato ovest del lotto, nonché l'uso comune dell'accesso dalla pubblica via con la costruzione retrostante posta a sud.

DIRITTO PERIZIATO

Nuda proprietà.

DITTA INTESTATA

[REDACTED]

USUFRUTTUARIA

[REDACTED]

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinti al:

Catasto Fabbricati: Comune di Teolo (PD), Fg. 5:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1057	1	via Euganea Praglia n. 9, Piano T-1	A/7	2	13,5 vani	362 m ²	€ 1.708,18
1190	-	via Euganea Praglia n. 13, Piano T	F/1	-	33 m ²	-	-
1192	-	via Euganea Praglia n. 9/A, Piano T	F/1	-	64 m ²	-	-

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2-3 e planimetria catastale: all. n. 4);

costituenti il compendio eretto sulle aree distinte al:

Catasto Terreni: Comune di Teolo (PD), Fg. 5:

- mapp. 1057 di are 19.30, Ente Urbano;

- mapp. 1190 di are 00.33, Ente Urbano;
- mapp. 1192 di are 00.64, Ente Urbano;

Fa parte della porzione "A" inoltre l'apezzamento di terreno censito al:

Catasto Terreni: Comune di Teolo (PD), Fg. 5:

Particella	Sup. (are)	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1240	03.13	PRATO	1	€ 1,78	€ 0,81

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visure storiche per immobile all. da n. 6 a n. 9).

CONFINI

Dell'intera "porzione "A" (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 1241 – 1036 – 1007 – 1191 – 502 – 29 – 1242 – 1187 – 1053 – 1189 – ancora 1053 stesso Comune e Foglio.

4.4. PORZIONE "B"

Apezzamento di terreno agricolo avente una superficie catastale pari a mq 1.523, gravato da servitù di passaggio pedonale e ciclabile a favore del medesimo fondo di cui sopra.

DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

DITTA INTESTATA

[REDACTED]

[REDACTED]

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare censita al:

Catasto Terreni: Comune di Teolo (PD), Fg. 5:

Particella	Sup. (are)	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
151	00.72	PRATO	3	€ 0,22	€ 0,13

(cfr. area evidenziata in fucsia sempre nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile all. n. 11).

CONFINI

Dell'intera "porzione "C" (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 429 – 426 – 38 stesso Comune e Foglio, mapp. 150 stesso Comune e Foglio.

4.6. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da:

- una casa singola monofamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo circostante (Porzione "A");
- un appezzamento di terreno agricolo avente una superficie catastale pari a mq 1.523 (Porzione "B");
- un appezzamento di terreno costituente di fatto "sponda" di scolo consorziale, avente una superficie catastale di mq 72;

il tutto ubicato in Comune di Teolo (PD), al civico n. 9 di via Euganea Praglia, porzione locale della SP 89 che collega il vicino Comune di Selvazzano Dentro (e quindi la città di Padova) posto ad est, con il centro di Teolo posto ad ovest, per poi proseguire in direzione Vo' Euganeo, fino ad Este. Il lotto è localizzato in posizione equidistante tra i centri delle località di San Biagio e di Bresseo, ai piedi dei colli Euganei. Sono facilmente raggiungibili il Comune di Padova e la zona termale di Abano e Montegrotto e, a poche decine di metri dal compendio, è presente anche

una fermata dei bus. L'accesso dalla pubblica via avviene solamente attraverso l'attraversamento di un cancello carrabile che è in condivisione anche con il fondo adiacente posto più a sud, mediante l'esercizio di una servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita, per una larghezza di ml. 2,80, su tutto il lato ovest della porzione "A" del presente lotto.

La casa principale (porzione "A") di tipo monofamiliare, presenta una conformazione geometrica principalmente rettangolare col lato minore orientato perpendicolarmente all'asse stradale. La costruzione eretta in posizione decentrata a sud del lotto di pertinenza, si sviluppa su due livelli fuori terra, ove un basamento di servizio precede i locali abitabili ubicati tutti al primo livello, raggiungibile direttamente dall'esterno mediante un terrapieno. L'area scoperta con sviluppo prioritario a settentrione, si articola per complessivi mq 1.670,00 circa, alla quale si somma quella costituita dalle particelle 1190 e 1192, poste rispettivamente a nord e sud della costruzione, di ulteriori complessivi mq 97 catastali.

il fabbricato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso, rispecchia la tipologia costruttiva e le tecnologie relative a gradevoli abitazioni del periodo, con struttura portante mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, grondaie e pluviali probabilmente in rame, intonaci esterni al civile (foto n. 1). Parte delle facciate del p. terra (occupato da locali di servizio) sono caratterizzate da un rivestimento in pietre di trachite dei colli euganei (come in uso nel periodo) com'anche i pilastri a sostegno dei portici del fronte principale a nord e di quello del fronte sud (foto da n. 1 a n. 6).

Gli accessi principali all'abitazione avvengono attraverso due piccole rampe di scale che, dallo scoperto, immettono all'interno dei due portici posti a nord e sud di complessivi mq 21,40 circa (foto esemplificativa n 7).

Il fabbricato ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

abitazione al p. primo rialzato (altezza interna h. 280 circa): ingresso, studio adibito a cucina (foto n. 8), ampio soggiorno-pranzo (foto nn. 9-10), ancora cucina (foto n. 11), acquaio, ad un livello leggermente rialzato corridoio, quattro camere (foto esemplificative nn. 12-13-14), due bagni, di cui uno dotato di anti dal quale si accede anche all'adiacente vano guardaroba, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 260,00 circa, più un poggiolo posto sui fronti nord ed est di complessivi mq 28,00 circa;

abitazione al p. terra (altezza interna h. 215 circa): posta nella parte sud sottostante all'abitazione, è dotata di un disimpegno centrale (foto n. 15), un locale ripostiglio (foto n. 16), due locali sgombero utilizzati come autorimessa (foto nn. 17-18) ed un locale centrale termica, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 110,40.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica;

rivestimenti: palladiana di marmo (cucina, acquaio, corridoio), marmo (soggiorno-pranzo, scale interne), piastrelle di ceramica (bagni), parquet (camere), porfido per esterni (logge);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale, alcuni dotati di specchiature in vetro stampato;

serramenti esterni: in legno verniciato di bianco con scuri anch'essi in legno;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotata di quadro elettrico salvavita;

impianto di riscaldamento: con caldaia funzionante a gas metano posizionata nella

centrale termica, diffusione del calore mediante termosifoni a parete, alcuni in acciaio, altri in ghisa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla caldaia utilizzata anche per il riscaldamento dei locali.

L'appezzamento di terreno (porzione "B") del presente lotto è ubicato a breve distanza, più a sud della precedente porzione "A", raggiungibile a piedi, mediante l'esercizio di una servitù di passaggio che, partendo dallo scoperto pertinente al precedente fabbricato, attraversa i fondi confinanti (foto nn. 19-20-21). Il terreno ha una conformazione geometrica irregolare, è pianeggiante, ineditato, incolto. Viene inoltre attraversato da una porzione di pubblica pista ciclabile e si articola su una superficie catastale di mq 1.523 (cfr. sovrapposizione ortofoto con mappa catastale: all. n. 12, foto n. 22).

L'appezzamento di terreno (porzione "C") è parzialmente adiacente a quello corrispondente alla precedente porzione "B" del lotto. Costituisce di fatto sponda nord di uno scolo e si articola su una superficie catastale di mq 72 523 (cfr. sempre sovrapposizione ortofoto con mappa catastale: all. n. 12)

4.7. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, Il presente lotto risulta occupato dall'usufruttuaria, sig.ra



5 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla

base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che il fabbricato appartenente al presente lotto è stato edificato in forza di Autorizzazione per costruzioni edilizie del 20.04.1963 (cfr. all. n. 13), alla quale seguiva il certificato di abitabilità n. 27/63 del 15.01.1965 (cfr. all. n. 14);
- che per gli abusi successivamente effettuati, veniva rilasciata C.E. in sanatoria n. 97/95 del 06.04.1998 (cfr. all. n. 15);
- che dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:

1. All'interno dell'abitazione vi sono alcune difformità distributive, in particolare, risulta rimossa gran parte della parete che divide la cucina con l'acquaio, è stata effettuata un'apertura che mette in diretta comunicazione la cucina con il soggiorno-pranzo, all'interno del bagno manca la parete che delimita lo spazio doccia, al p. terra all'interno della centrale termica è stato realizzato un setto murario che separa la caldaia a basamento presente dal resto del locale, sono stati chiusi inoltre alcuni passaggi tra i locali sgombero;
2. Il locale autorizzato come studio è sistemato a cucina;
3. Sul mapp. 1190 ed in adiacenza sul mapp. 1057, a ridosso del fabbricato confinante ivi presente, sono stati realizzati una tettoia ed un manufatto ad uso garage.

6. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

In merito ai punti nn. 1 e 2: il cambio di destinazione d'uso dei vani all'interno della stessa unità immobiliare, nonché le differenze distributive interne, dovrebbero essere facilmente regolarizzabili con una pratica di sanatoria (probabilmente

S.C.I.A.) ed il versamento della relativa oblazione.

In merito al punto n. 3: il manufatto ad uso garage genera aumento di volume urbanistico e, per essere edificato a confine, deve anche ottenere il consenso del proprietario del fondo vicino. Tale costruzione risulta pertanto di difficoltosa sanabilità ed in questa sede se ne contempla la rimozione. La tettoia, probabilmente potrebbe essere invece regolarizzata, tuttavia entrambi gli illeciti insistono in una porzione in cui è stata costituita una servitù di passaggio carraio, pedonale e con ogni mezzo, a favore del fondo vicino posto più a sud. Si ritiene pertanto che non siano compatibili in ogni caso con l'attuale status quo e quindi debbano essere rimossi. Dovrà essere altresì rimossa anche l'eventuale pavimentazione (es. lastrico in cls) e ripristinato interamente il percorso.

Per tali incombenze, si quantifica una spesa forfettaria di € 8.000,00 oltre accessori. È comunque parere dello scrivente architetto che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale. Per tale incombenza si quantifica forfettariamente un ulteriore costo di € 2.000,00 oltre accessori di legge.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il Comune di Teolo di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e di P.I. (Piano degli Interventi), entrambi vigenti. Secondo quest'ultimo strumento urbanistico, in aderenza alle previsioni del P.A.T., il lotto ricade:

- mapp. 151:

- in fascia di rispetto idraulico/fluviale (art. 40 N.T.O.);
- parte in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.).

- mapp. 426:

- in parte in Z.T.O. “E/PA” - zona di promozione agricola” (art. 35 N.T.O.) e in parte in fascia di rispetto idraulico/fluviale (art. 40 N.T.O.);
- parte in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.).

- mapp. 1057:

- in parte in Z.T.O. “E/PA” - zona di promozione agricola” (art. 35 N.T.O.) e in parte in Z.T.O. “C1.1” - zona residenziale in contesto agricolo” (art. 31 N.T.O.);
- parte in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.);
- in “Delimitazione centro abitato”;
- in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.).

- mapp. 1190:

- in Z.T.O. “C1.1” - zona residenziale in contesto agricolo” (art. 31 N.T.O.);
- parte in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.);
- in “Delimitazione centro abitato”.

- mapp. 1192:

- in Z.T.O. “E/PA” - zona di promozione agricola” (art. 35 N.T.O.);
- parte in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.);
- in “Delimitazione centro abitato”;
- in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.).

- mapp. 1240:

- in Z.T.O. “C1.1” - zona residenziale in contesto agricolo” (art. 31 N.T.O.);
- parte in “Intorni delle emergenze architettoniche” (art. 52novies N.T.O.);

- in “Delimitazione centro abitato”.

L'intero lotto inoltre ricade in:

- “Corridoio ecologico secondario” (art. 54bis N.T.O.);
- “Vincolo indiretto di rispetto dell’Abbazia di Praglia” (art. 54septies N.T.O.);
- “Vincolo Paesaggistico – Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei” (art. 52 N.T.O.).

Il tutto come meglio descritto e precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni eventuale approfondimento (cfr. C.D.U.: all. n. 16).

9. PROVENIENZA

Mapp. 151:

Da ben oltre il ventennio il sig. [REDACTED] era proprietario per la quota indivisa di 1/3 della presente unità immobiliare, essendogli pervenuta per successione in morte del padre [REDACTED], deceduto il giorno 17.02.2000, giusta Denuncia di Successione registrata il 17.08.2000 al Vol. 11 n. 1362 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 29.01.2002 ai nn. 2911/2143 (cfr. all. n. 17) e, a seguito di testamento olografo pubblicato con rep. 5323 notaio [REDACTED], registrato a Padova 1 il 19.10.2017 al n. 14566 serie 1T, nuova Denuncia di Successione registrata il 20.06.2018 al Vol. 9990 n. 934 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 22.10.2018 ai nn. 40963/25818 (cfr. all. n. 18).

Mapp. 426:

Da ben oltre il ventennio il sig. [REDACTED] era pieno proprietario della presente unità immobiliare, essendogli pervenuta:

- quanto alla nuda proprietà dalla sig.ra [REDACTED]

20596/13039, il suddetto signore, tra l'altro, cedeva e trasferiva a titolo di permuta:

- quanto alla nuda proprietà al sig. [REDACTED];

- quanto all'usufrutto vitalizio alla sig.ra [REDACTED];

congiuntamente la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

10. VINCOLI E SERVITÙ

Il presente lotto è gravato da:

- vincolo legale costituito con atto n. 3087 di rep. del 21.02.2011 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 29.11.2011 ai nn. 43640/27305 (cfr. all. n. 23), gravante sui mapp.li 32 (ora 1152), 1057 e 503, a favore del MINISTERO PERI BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI con sede a Roma, C.F. 80441740588.

Prescrizione di misure di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del d. lgs 42/2004, relative all'area di rispetto del complesso denominato "Abbazia di Praglia" sito in Comune di Teolo e in Comune di Torreglia;

- vincolo legale costituito con atto n. 3087 di rep. del 21.02.2011 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 29.11.2011 ai nn. 43678/27343 (cfr. all. n. 24), gravante sul mapp. 426, a favore del MINISTERO PERI BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI con sede a Roma, C.F. 80441740588.

Prescrizione di misure di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del d. lgs 42/2004, relative all'area di rispetto del complesso denominato "Abbazia di Praglia" sito in Comune di Teolo e in Comune di Torreglia;

- vincolo legale costituito con atto n. 22064 di rep. del 21.02.2011 del Ministero per i

Beni e le Attività Culturali, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 22.03.2012 ai nn. 10217/7321 (cfr. all. n. 25), gravante sul mapp. 151, a favore del MINISTERO PERI BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI con sede a Roma, C.F. 80441740588.

Prescrizione di misure di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del d. lgs 42/2004, relative all'area di rispetto del complesso denominato "Abbazia di Praglia" sito in Comune di Teolo e in Comune di Torreglia;

- servitù di passaggio a favore del mapp. 426, così come costituita con atto di divisione n. 386052 di rep. del 07.11.1977 a rogito notaio [REDACTED], registrato a Padova il 23.11.1977 al n. 12111 atti pubblici ed ivi trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 28.11.1977 ai nn. 18165/14122;
- servitù di passaggio gravante sul mapp. 426, a favore del Comune di Teolo (PD), costituita con atto n. 207 di rep. del 19.11.2007 della Provincia di Padova, ivi trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 04.12.2007 ai nn. 62010/32534 (cfr. all. n. 26);
- servitù di passaggio pedonale e carraio e con ogni mezzo, a favore del mapp. 1057 ed a carico dei mapp.li 502 e 1192, il tutto costituito con "atto ricognitivo – permuta – costituzione di servitù" n. 19316 di rep. del 14.05.2019 a rogito notaio [REDACTED] di Castelfranco Veneto (cfr. sempre all. n. 22), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.05.2019 ai nn. 20597/13040. Con la precisazione che il luogo di esercizio della servitù, della larghezza costante di ml. 2,80, viene evidenziato con colore rosso nella planimetria allegata al suddetto atto sotto la lettera "A" (cfr. all. n. 28);
- servitù di passaggio pedonale e carraio e con ogni mezzo, a favore del mapp. 502 ed a carico dei mapp.li 1188 (ora 1240 e 1241) e 1057, il tutto costituito sempre

con “atto ricognitivo – permuta – costituzione di servitù” n. 19316 di rep. del 14.05.2019 a rogito notaio [REDACTED] di Castelfranco Veneto (cfr. sempre all. n. 22), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.05.2019 ai nn. 20598/13041. Con la precisazione che il luogo di esercizio della servitù, della larghezza costante di ml. 2,80, viene evidenziato con colore rosso nella planimetria allegata al suddetto atto sotto la lettera “B” (cfr. all. n. 29);

- servitù di passaggio pedonale e ciclabile, a favore del mapp. 502 ed a carico del mapp. 426, al fine di permettere al fondo dominante l’accesso ed il regresso alla/dalla pubblica pista ciclabile, il tutto costituito sempre con “atto ricognitivo – permuta – costituzione di servitù” n. 19316 di rep. del 14.05.2019 a rogito notaio [REDACTED] di Castelfranco Veneto (cfr. sempre all. n. 22), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.05.2019 ai nn. 20599/13042. Con la precisazione che il luogo di esercizio della servitù, della larghezza costante di ml. 2,00, viene evidenziato con colore rosso nella planimetria allegata al suddetto atto sotto la lettera “E” (cfr. all. n. 30).

INFINE, col suddetto atto ricognitivo – permuta – costituzione di servitù” n. 19316 di rep. del 14.05.2019, viene stabilito che le servitù oggetto di permuta avranno la seguente regolamentazione:

- a) le spese relative al cancello motorizzato, prospiciente via Euganea Praglia e insistente sulla particella 1188 (ora 1240 e 1241), sia attinenti alla sua elettrificazione che alla sua manutenzione generale, saranno a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali;
- b) la parte muraria e la cancellata prospiciente via Euganea Praglia e insistente sulla particella 1188 (ora 1240 e 1241) saranno mantenute dai signori [REDACTED] e [REDACTED] in quota spese eguale;

- c) Il vialetto sul quale insiste la servitù di passaggio carrabile gravante sui fondi serventi 1188 (ora 1240 e 1241), 1057 e 1192, verrà mantenuto dai signori [REDACTED] e [REDACTED] in quota spese eguale;
- d) per quanto attiene all'uso del passo carrabile comune le parti concordano e si obbligano ad attendere la chiusura integrale del cancello (sia in entrata che in uscita) di cui al precedente punto a) e che l'entrata e l'uscita lungo tutto il tratto oggetto di servitù avvengano a "passo d'uomo";
- e) si regola l'uso del passaggio carrabile in servitù, di cui trattasi, ponendo il divieto di fuori uscire dal relativo tracciato;
- f) si regola l'uso dello spazio del mappale 1188 (ora 1240 e 1241) al di fuori del cancello carrabile (al confine con la strada provinciale denominata via Euganea Praglia), destinato unicamente all'apposizione temporanea (alla destra del cancello al di fuori stesso al confine con la proprietà Nardi) dei bidoni della spazzatura relativi alla raccolta differenziata tollerando tuttavia che l'asportazione degli stessi avvenga anche a distanza di qualche giorno rispetto alla raccolta, mentre viene fatto divieto della sosta anche temporanea di mezzi dei proprietari de quo o altri soggetti;
- g) si pattuisce che il tracciato della servitù de quo come indicato in mappa catastale venga completato anche nella parte finale a sud con la sistemazione del fondo e apposizione di ghiaino.
- i) si norma la manutenzione del vialetto ove insiste il passaggio carrabile di cui trattasi sia relativo al suo sottofondo che al ghiaino apposto a copertura, che infine alla pulizia generale dello stesso a carico delle parti in egual misura.
- Il tutto come meglio riportato nell'atto allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso le Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto, aggiornate al 28.10.2024 (cfr. all. n. 31).

11.1. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 44808 R.G. e 7347 R.P. del 04.12.2023 (cfr. all. n. 32):

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED], ..omissis..;

titolo:

ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 28.07.2023 n. 4498 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 10.600,00.

somma iscritta: complessivamente

€ 20.000,00;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 5:

mapp. 1192, natura F/1;

mapp. 1057 sub. n. 1, natura A/7;

mapp. 1190, natura F/1;

Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Fg. 5:

mapp. 1240 di are 03.13;

mapp. 1188;

diritto: nuda proprietà;

Unità Neg. 2: Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Fg. 5:

mapp. 426 di are 15.23;

diritto: piena proprietà.

12. STIMA DEL LOTTO N. 2

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle rifiniture, degli impianti in dotazione, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare:

- **al fabbricato** (comprensivo del terreno sottostante e circostante e delle aree urbane) una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- **ai terreni** (mapp. 151 e 426) una valutazione a misura secondo la formula €/mq.

All'intero stimato verrà detratto il costo relativo alla regolarizzazione amministrativa e catastale, verrà applicato un minor valore in percentuale dovuto alla presenza delle numerose servitù di cui il lotto è gravato, nonché un ulteriore minor valore (nel caso di specie del 10%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

L'importo risultante verrà infine moltiplicato per la quota di proprietà appartenente al sig. [REDACTED]

In merito alla stima del fabbricato:

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza (per quanto

riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che “il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);

10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);
Nessun valore di omogeneizzazione;
- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia immobiliare (quasi tutti i beni comparabili sono unità residenziali indipendenti).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia edilizia.
Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;
- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);
Valore di omogeneizzazione per vetustà.

* * * * *

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutte le trascrizioni di atti di compravendita intervenuti dal primo gennaio 2023 al

Catasto Fabbricati del Comune al foglio 5 (cfr. all. n. 33). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. n. 34). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde al presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 27.12.2022, notaio [REDACTED] di Stanghella (PD), repertorio 8967 (cfr. all. n. 35); ove gli immobili oggetto di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in fucsia nell'all. n. 34;
2. compravendita del 24.10.2023, notaio [REDACTED] di Padova, repertorio 311 (cfr. all. n. 36); ove gli immobili di compravendita corrispondono sempre al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 34;
3. compravendita del 30.07.2024, notaio [REDACTED] di Abano Terme (PD), repertorio 89.943 (cfr. all. n. 37); ove gli immobili di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 34;
4. compravendita del 09.09.2024, notaio [REDACTED] di Selvazzano Dentro (PD), repertorio 17.715 (cfr. all. n. 38); ove gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in arancione nell'all. n. 34;
5. compravendita del 16.09.2024, notaio [REDACTED] di Piazzola sul Brenta (PD), repertorio 30.247 (cfr. all. n. 39); ove gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 34.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e, dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita, si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4	5
notaio					
repertorio	8967	311	89.943	17.715	30.247
data atto	27.12.2022	24.10.2023	30.07.2024	09.09.2024	16.09.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	Via Abbazia di Praglia n. 8	Via Don Alberto Julia n. 20/l	Via Euganea Praglia n. 24	Via Don Alberto Julia	Via Euganea Praglia n. 15/F
Foglio catastale	5	5	5	5	5
mappali	96	977	947	954	1184
subalterni	-	4, 5, 6	3, 6, 7, 9	12, 16, 17	14, 15
cat. catastale	A/2	A/2 + C/6 + B.C.N.C.	A/7 + A/7 + C/6 + B.C.N.C.	A/2 + C/6 + C/6	A/7 + C/6
tipologia	fabbricato unifamiliare di due piani fuori terra, con relativa area coperta e circostante parco.	porzione di quadrifamiliare su due livelli fuori terra, dotata di garage al p. terra e scoperto esclusivo	bifamiliare su due livelli fuori terra, dotata di garage ed ampio scoperto circostante	appartamento al p. secondo e due garage al p. terra	Porzione di villa a schiera sviluppata su due livelli, dotata di garage, piscina e scoperto esclusivo
prezzo vendita	€ 135.000,00	€ 309.000,00	€ 575.000,00	€ 135.000,00	€ 565.000,00
periodo di costruzione	Ante '67, ristrutturazione con ampliamento nel 2002 ed abitabilità del 2004.	P.d.C. agosto 2014, agibilità novembre 2015	Ante '67, abitabilità del 1968, C.E. del 1997, DIA del 2014, SCIA del 2015	L.E: del 1968 e abitabilità del marzo 1971, DIA del 1996	P.d.C. maggio 2017, agibilità 2019
vetustà dalla costruzione (anni)	20	9	9	7	5
classe energetica	C	A3	D	F	A4
superficie omogeneizzata (mq)	301,00	162,60	516,30	126,00	348,00
incidenza €/mq	€ 448,50	€ 1.900,37	€ 1.113,69	€ 1.071,43	€ 1.623,56

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a) Tutti gli immobili comparati sono riferibili al medesimo contesto geografico (seppur edificati in periodi diversi), garantendo così una maggiore omogeneità di caratteristiche del contesto (molto importante per il caso di specie);
- b) Il primo comparabile ha un valore unitario che si discosta in modo importante rispetto agli altri e si riferisce (per quanto indicato nell'atto di provenienza) ad un immobile ante '67, oggetto di importante intervento di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni del presente secolo. Il prezzo unitario indicato, a parere dello scrivente, non è compatibile con quanto compravenduto; inoltre le parti (venditore e compratore) sono costituite da genitori e figlio. Si ritiene pertanto che tale comparabile non possa essere utilizzato per la presente valutazione;
- c) il valore unitario massimo dei beni commerciali dichiarato (€/mq omog.to), pari ad € 1.900,00/mq circa, si riferisce ad un'unità edificata in tempi più recenti, con una migliore prestazione energetica (maggiore appetibilità);
- d) il valore unitario medio dei comparabili (escluso il primo) è pari ad € 1.400,00/mq circa;
- e) il comparabile n. 3, per caratteristiche ed epoca di costruzione, è probabilmente quello che più si avvicina al fabbricato appartenente al presente lotto.

* * * * *

In merito alla stima dei terreni, si ritiene di prendere come base di partenza il Valore agricolo medio (VAM) che è determinato dalla commissione espropri della Provincia di Padova, di cui i valori più recenti si riferiscono all'anno 2023 (cfr. all. n. 40). Il Comune di Teolo appartiene alla Regione Agraria n. 1.

Secondo il tabellare, il fondo utilizzato come “prato” (a parere dello scrivente architetto l'utilizzo effettivo presente in questo momento) vale € 32.000,00/ha, pari ad € 3,20/mq.

* * * * *

STIMA DELLA PORZIONE “A”

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalla documentazione catastale.

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Lorda/Cat.	Coeff.	Sup. Omog.
1057	1	Portici p. primo	21,40	0,35	7,49
		Abitazione p. primo h. 280	260,00	1,00	260,00
		Abitazione p. terra h. 215	110,40	0,50	55,20
		Poggiolo p. primo	28,00	0,25	7,00
		Scoperto pertinente	1.670,00	0,03	50,10
1190		Porzione di giardino	33,00	0,03	0,99
1192		Porzione di giardino	64,00	0,03	1,92
1240		Porzione di giardino	313,00	0,03	9,39

392,09

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto appartiene ad un fabbricato in buono stato manutentivo, posto in un gradevole contesto (buona appetibilità del bene);
- che è gravato da importanti servitù di passaggio (penalizzazione appetibilità del bene).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 900,00/mq circa;

valore unitario massimo: € 1.400,00/mq circa.

VALORE DELL'INTERO: € 390.000,00.

(diconsi Euro trecentonovantamilavirgolazero).

A detrarre il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale quantificati forfettariamente in € 10.000,00, oltre al minor valore per la presenza delle servitù, quantificato nel 5% e l'ulteriore minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (10%), pertanto:

VALORE DELLA PORZIONE "A": $[(€ 390.000,00 - € 10.000,00) - 5\%] - 10\% = € 361.000,00 - 10\% = € 324.900,00.$

Arrotondabili ad € 325.000,00.

STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ

Ottenuta moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente dato dalla tabella per il calcolo dell'usufrutto, determinato dall'età della beneficiaria:

La sig.ra [REDACTED], perciò a breve compirà 92 anni; il

coefficiente relativo alla nuda proprietà è 85% (cfr. tabella usufrutto: all. n. 41).

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ = € 325.000,00 x 85% = € 276.250,00.

Arrotondabili ad **€ 275.000,00**.

(diconsi Euro duecentosettantacinquemilavirgolazero).

***** ** *

STIMA DELLA PORZIONE "B"

VALORE DELL'INTERO

Valore unitario: € 3,20/mq;

mapp. 151: mq 72,00 x € 3,20 = € 230,40;

A detrarre il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (10%),
pertanto:

VALORE DEL MAPP. 151: € 230,40 – 10% = € 207,36.

VALORE DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/3 = € 207,36 x 1/3 = € 69,12.

Arrotondabili ad **€ 70,00**.

(diconsi Euro settantavirgolazero).

***** ** *

STIMA DELLA PORZIONE "C"

VALORE DELL'INTERO

Valore unitario: € 3,20/mq;

mapp. 426: mq 1.523,00 x € 3,20 = € 4.873,60;

A detrarre il minor valore per la presenza delle servitù, quantificato nel 5% e
l'ulteriore minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (10%),
pertanto:

VALORE DEL MAPP. 426: (€ 4.873,60 – 5%) – 10% = € 4.166,93.

Arrotondabili ad **€ 4.150,00**.

(diconsi Euro quattromilacentocinquantavirgolazero).

***** ** *****

STIMA DEL LOTTO N. 2

Determinato dalla sommatoria del valore delle porzioni "A", "B" e "C".

VALORE DEL LOTTO N. 2: 275.000,00 + € 70,00 + € 4.150,00 = € 279.220,00.

Arrotondabili ad **€ 280.000,00**.

(diconsi Euro duecentottantamilavirgolazero).

***** ** *****

Montegrotto Terme, lì 7 dicembre 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

13. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Estratto di mappa catastale con aree evidenziate;
- Allegato n. 6 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 7 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 8 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 9 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 10 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 11 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 12 Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale;
- Allegato n. 13 Autorizzazione Edilizia del 26.04.1963;
- Allegato n. 14 Certificato di abitabilità n. 27/63 del 15.01.1965;
- Allegato n. 15 C.E. in sanatoria n. 97/95 del 06.04.1998;
- Allegato n. 16 C.D.U.;
- Allegato n. 17 Provenienza: Trascrizione Successione [REDACTED] del 29.01.2002;
- Allegato n. 18 Provenienza: Trascrizione Successione [REDACTED] del 29.01.2018;
- Allegato n. 19 Provenienza: atto di compravendita del 02.06.1997;
- Allegato n. 20 Provenienza: atto di acquiescenza a testamento del 21.12.2017;
- Allegato n. 21 Provenienza: atto di permuta del 14.05.2019;
- Allegato n. 22 Provenienza: atto ricognitivo - permuta del 21.11.2019;
- Allegato n. 23 Trascrizione vincolo del 29.11.2011;
- Allegato n. 24 Trascrizione vincolo del 29.11.2011;

- Allegato n. 25 Trascrizione vincolo del 22.03.2012;
- Allegato n. 26 Trascrizione servitù del 04.12.2007;
- Allegato n. 27 Trascrizione servitù del 04.12.2007;
- Allegato n. 28 Estratto di mappa con evidenziata servitù a favore delle porzioni "A"
e "B";
- Allegato n. 29 Estratto di mappa con evidenziata servitù gravante sulla porzione
"A";
- Allegato n. 30 Estratto di mappa con evidenziata servitù gravante sulla porzione
"B";
- Allegato n. 31 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: [REDACTED]
- Allegato n. 32 Nota di Iscrizione decreto ingiuntivo del 2023;
- Allegato n. 33 Comparabili: Ispez. Ipotecaria sul Fg. 5;
- Allegato n. 34 Comparabili: estratto di mappa con evidenziati i comparabili
individuati;
- Allegato n. 35 Comparabile n. 1;
- Allegato n. 36 Comparabile n. 2;
- Allegato n. 37 Comparabile n. 3;
- Allegato n. 38 Comparabile n. 4;
- Allegato n. 39 Comparabile n. 5;
- Allegato n. 40 Valori Agricoli Medi Provincia di Padova anno 2023;
- Allegato n. 41 Tabella per il calcolo dell'usufrutto.

* * * * *