

PERIZIA DI STIMA PER BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

IN PROCEDURA DI FALLIMENTO

INDICE

1. INCARICO
2. PREMESSE
3. INDAGINI SVOLTE
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

CAPITOLO I. BRUGINE (PD) VIA PUCCINI CASA ABITAZIONE [REDACTED]

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)
2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO
3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
4. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI
5. STORIA CATASTALE
6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE
7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA
9. CONFINI DI PROPRIETA'
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI
12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE
14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

CAPITOLO II. BRUGINE (PD) VIA PUCCINI RICOVERO ATTREZZI

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)
2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO
3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
4. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI
5. STORIA CATASTALE
6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE
7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA
9. CONFINI DI PROPRIETA'
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI
12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE
14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

CAPITOLO III. LEGNARO (PD) VIA ARDONEGHE CASA ABITAZIONE

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)
2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO
3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
4. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI
5. STORIA CATASTALE
6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE
7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

9. CONFINI DI PROPRIETA'

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

CAPITOLO IV. LEGNARO (PD) VIA ARDONEGHE RICOVERO ATTREZZI

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

4. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

5. STORIA CATASTALE

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

9. CONFINI DI PROPRIETA'

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

CAPITOLO V. TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI LEGNARO (PD)

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

4. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

5. STORIA CATASTALE

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE

7. CONFINI DI PROPRIETA'

8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

9. SUPERFICI COMMERCIALI

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

11. STIMA DEL VALORE DEL BENE

CAPITOLO VI. TERRENO SITO NEL COMUNE DI LEGNARO (PD)

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

4. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

5. STORIA CATASTALE

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE 7. CONFINI DI PROPRIETA'

8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

9. SUPERFICI COMMERCIALI

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

11. STIMA DEL VALORE DEL BENE

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTSVR60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

1. INCARICO

Il sottoscritto geometra Saverio Tosato, nato a Padova il 06/04/1960, residente a Ponte S. Nicolò in via Toffanin, 5/1, con studio a Ponte S. Nicolò in via Giovanni XXIII, 6, C.F. TSTSVR60D06G224U, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Padova al n. 3208, è stato nominato dalla Curatrice Fallimentare dott.ssa Antonella Crivellaro del fall. [REDACTED] (n. 66/2016 – Tribunale di Padova) su autorizzazione del G.D. dott.ssa Maria Antonia Maiolino, per l'incarico di **"stimatore dei beni immobili di proprietà della procedura"**.

2. PREMESSE

Come risulta dalla Nota di Trascrizione della Sentenza di Fallimento e dalle risultanze catastali, i beni oggetto del fallimento sono siti nei comuni di Brugine e Legnaro

Si esamineranno le singole unità immobiliari:

BRUGINE

1 - Ricovero attrezzi nel Comune di Brugine

2 - Abitazione nel Comune di Brugine

LEGNARO

1 - Ricovero attrezzi nel Comune di Legnaro

2 - Abitazione nel Comune di Legnaro

3 - Terreno agricolo Comune di Legnaro

4 - Terreno Comune di Legnaro

3. INDAGINI SVOLTE

Sono state effettuate le visure presso l'**Agenzia delle Entrate (CATASTO) di Padova** allo scopo di verificare la corrispondenza tra lo stato attuale dei beni oggetto di perizia e i dati catastali:
estratti di mappa Catasto Terreni.

copia planimetrie catastali

visura catastale per soggetto

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTS60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

Sono state effettuate ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico dei Comuni di Brugine e Legnaro** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, cercando i seguenti documenti:

estratti P.R.G. e N.T.A.

copia pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie.

E' stato eseguito un sopralluogo nei beni interessati, documentato anche con fotografie dello stato dei luoghi.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE

DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO

DIREZIONE PROVINCIALE DI PADOVA - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

NOTA DI TRASCRIZIONE:

Registro Generale n. 20242, Registro particolare n. 12867, presentazione n. 4 del 31/05/2017

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune: B213 BRUGINE (PD)

Catasto FABBRICATI: Foglio 9 Particella 987 Subalterno 3

Natura: C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza: 37 mq.

INDIRIZZO: VIA PUCCINI PIANO T.

Immobile n. 2

Comune: B213 BRUGINE (PD)

Catasto FABBRICATI: Foglio 9 Particella 987 Subalterno 2

Natura: A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza: 7 vani.

INDIRIZZO: VIA PUCCINI PIANO T. - 1

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTSVR60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

Unità negoziale 2

Immobile n. 1

Comune: E515 LEGNARO (PD)

Catasto FABBRICATI: Foglio 14 Particella 577

Natura: C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 31 mq.

INDIRIZZO: VIA ARDONEGHE PIANO T.

Immobile n. 2

Comune: 515 LEGNARO (PD)

Catasto FABBRICATI: Foglio 14 Particella 576

Natura: A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza: 6,5 vani.

INDIRIZZO: VIA ARDONEGHE, 71 PIANO T. – 1

Immobile n. 3

Comune: 515 LEGNARO (PD)

Catasto TERRENI: Foglio 14 Particella 568 -

Natura: TERRENO

Consistenza: 1 are 72 centiare

Immobile n. 4

Comune: 515 LEGNARO (PD)

Catasto TERRENI: Foglio 14 Particella 590

Natura: TERRENO

Consistenza: 17 are 44 centiare

SOGGETTO

Soggetto n.1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nom [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n.1 per diritto di: PROPRIETA'
Per la quota di: 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n.2 per diritto di: PROPRIETA'
Per la quota di: 1/9

5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI

FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento e quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Padova COINCIDONO.

CAPITOLO I. BRUGINE (PD) VIA PUCCINI_CASA ABITAZIONE [REDACTED] [REDACTED] PROPRIETARIA PER 1/2

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

Catasto Terreni: Foglio 9, particella 987 Ente Urbano (ex foglio 9 particelle 7, 8)

Catasto Fabbricati: Foglio 9, particella 987, sub 2, Categoria A/3, classe 1, vani 7, superficie catastale 145 mq, rendita € 433.82

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Dalla ricerca ventennale risulta che il fabbricato censito come rurale al Catasto Terreni era di proprietà di [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2, in comunione legale, pervenuto con atto di compravendita in data 17/04/1989 rep. 46476 Notaio Mele Giuseppe e registrato a Este il 08/05/1989 al n. 627 (ex identificativi al Catasto Terreni Foglio 9, particelle 7 e 8).

- Con atto di compravendita rep. 79288/12620 del 03/02/2009 Notaio Martucci Carlo il bene (Catasto Terreni foglio 9 particella 987; Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 987 **sub 2 (A/3)**, con sub 3 (C/2) e sub 1 cortile comune) passava a: [REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

ATTUALI PROPRIETARI

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta al Registro generale n. 4988, Registro particolare n. 939, Presentazione n. 88 del 10/02/2009

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTS60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale € 90.000,00 Tasso interesse annuo 5,6% - Totale € 180.000,00 - Durata 21 anni

ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 03/02/2009 repertorio 79289/12621 - Notaio Martucci Carlo di Padova

A favore

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA (PADOVA) -

SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Sant'Elena (PD) e con domicilio eletto a Sant'Elena in Via Roma, 10

Codice fiscale 00203610282

Contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Colpisce Immobili:

Comune BRUGINE (PD)

Catasto FABBRICATI

- Foglio 9 Particella 987 Subalterno **2** ABITAZIONE
Consistenza 7 vani - Via G. Puccini Piano T e 1
- Foglio 9 Particella 987 Subalterno **3** MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 37 mq Via G. Puccini Piano T
- 9 Particella 987 Subalterno **1** ENTE COMUNE Via G. Puccini Piano T

Comune B213 - BRUGINE (PD)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 987 ENTE URBANO Consistenza 11 are 45 centiare

3. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Nota di trascrizione Registro generale n. 5373 Registro particolare n. 3003 Presentazione n. 118 del 31/01/2007 in forza atto notarile pubblico data 21/12/2006 numero di repertorio 64108/11710
Notaio Rollo Gigino di Padova.
Vincolo di destinazione d'uso ad annesso rustico su Comune di Brugine (PD)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 7
Foglio 9 Particella 8

A favore del comune di Brugine (PD)

Contr [REDACTED]

In data 20.10.2005 i signori [REDACTED] hanno presentato al comune di Brugine (PD) richiesta per l'autorizzazione alla demolizione di fabbricato accessorio esistente e ristrutturazione ed ampliamento di un annesso rustico sito in via Puccini; Detta richiesta e' stata protocollata dal comune di Brugine al n. 11234 - pratica edilizia N. 823. I signori [REDACTED] hanno dichiarato di costituire, per loro, successori ed aventi causa, a favore del comune di Brugine (PD), ai sensi dell'ultimo Comma dell'art. 6 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, vincolo di destinazione d'uso ad annesso rustico

sull'annesso rurale che verrà costruito sul terreno in atto descritto e fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. I signori [REDACTED] hanno garantito che l'immobile in oggetto e' di loro assoluta ed esclusiva proprietà ed è libero da qualsiasi altro vincolo ed onere pregiudizievole. Il vincolo e' costituito per conseguire il permesso di costruire citato in premessa e verrà automaticamente a decadere ove l'intervento non venisse autorizzato dall'amministrazione comunale.

5. STORIA CATASTALE

Catasto Terreni: Foglio 9, particella 987 Ente Urbano

costituito con Tipo Mappale n. PD0120205 del 09/05/2008

derivante da: foglio 9 particelle 8 e 7 soppressi con Frazionamento n. PD120205 del 09/05/2008

detto frazionamento ha inoltre originato e variato: foglio 9, particelle 983, 984, 985, 986, 987

Catasto Fabbricati: Foglio 9, particella 987, sub 2, Categoria A/3, classe 1, vani 7, superficie catastale 145 mq, rendita € 433.82

Costituito al Catasto Fabbricati in data 09/06/2008 prot. PD154676 come A/4, variazione del classamento in A/3 in data 09/06/2009 prot. PD186758

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.A.T.I. VIGENTE E PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) individuazione Zona Territoriale

Secondo le attuali normative urbanistiche dell'area del Comune di Brugine (P.I. Piano degli Interventi dei comuni del PATI «Tra Brenta e Bacchiglione») gli immobili oggetto di perizia ricadono in AREA AGRICOLA e parzialmente in fascia di rispetto stradale, disciplinate dagli artt. 24 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

B) Pratiche Edilizie Rilasciate

Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Brugine non risulta alcuna pratica edilizia riferita al fabbricato ad uso abitazione. Questo è plausibile in quanto il fabbricato è datato come epoca di costruzione intorno al 1920.

7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Non risultando alcuna documentazione presso l'ufficio tecnico il fabbricato viene rilevato nella sua forma e caratteristiche attuali non essendo effettuabile alcun confronto documentale.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Il fabbricato è privo di documentazione che attesti la certificazione Energetica (APE) e impiantistica

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Il lotto di proprietà (Comune di Brugine foglio 9, particella 987) confina:

a Nord con la strada pubblica Via Puccini,

a Ovest con particella 986 e 983 stesso foglio e comune

a Sud con particella 983 stesso foglio e comune

a Est con particella 68 stesso foglio e comune

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella zona agricola al di fuori del centro abitato di Brugine, lontano da servizi e mezzi di trasporto pubblici.

Il fabbricato è un vecchio fabbricato ad uso abitazione probabilmente risalente intorno al 1920 costituito da murature in mattoni intonacati, solai in legno e arelle, copertura con struttura in legno e manto in coppi, serramenti in legno e vetro singolo, oscuri alla veneta in legno e pavimenti in piastrelle. La casa presenta uno stato di conservazione che risale all'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione risulta scarso, con intonaci in parte ammalorati, sono presenti zone con umidità di risalita, la copertura necessita di manutenzione, gli impianti sono datati e non certificati secondo le attuali normative. Il lato ovest del fabbricato confina in adiacenza con un'abitazione di altra proprietà alla quale si accede attraverso il cortile dell'immobile oggetto di perizia.

Il fabbricato attualmente è occupato come abitazione dalla signora [REDACTED] (comproprietaria per 1/2) e dal coniuge comproprietario.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda dell'abitazione è di circa 145 mq sommando il piano terra al piano, corrispondente ad una volumetria totale di circa 750 mc.

12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Il documento che rappresenta il fabbricato è la planimetria catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, depositata in data 09/06/2008 nella costituzione al Catasto Fabbricati dell'esistente Fabbricato Rurale. Nella planimetria si riscontra un'errata rappresentazione di un serramento esterno (finestra al piano primo) e di una porta interna.

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dai comproprietari

14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Si premette che il mercato in questi anni ha subito un forte rallentamento nella fase di domanda crescendo ancora in quella dell'offerta immobiliare. Questo ha comportato e comporta una generale svalutazione dei beni immobili in particolare per quelli siti nelle zone periferiche e per gli immobili vecchi e da ristrutturare. Considerato che il fabbricato è adiacente ad un altro e subisce un deprezzamento in quanto non gode di terreno esclusivo, che di fatto è l'accesso all'abitazione contigua, che il fabbricato non è libero e considerato quanto sopra descritto, l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la superficie e i prezzi di mercato della zona si stima il valore complessivo dell'appartamento comprensivo della quota di terreno, in

€ 50.000,00 (cinquantamila,00)

CAPITOLO II. BRUGINE (PD) VIA PUCCINI_ RICOVERO ATTREZZI [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIA PER 1/2

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

Catasto Terreni: Foglio 9, particella 987 Ente Urbano (ex foglio 9 particelle 7, 8)

Catasto Fabbricati: Foglio 9, particella 987, sub 3, Categoria C/2, classe 1, mq. 37, superficie catastale 43 mq, rendita € 53.50

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Dalla ricerca ventennale risulta che il terreno agricolo censito al Catasto Terreni su cui sorge l'attuale fabbricato era di proprietà di [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2, in comunione legale, pervenuto con atto di compravendita in data 17/04/1989 rep. 46476 Notaio Mele Giuseppe e registrato a Este il 08/05/1989 al n. 627 (ex identificativi al Catasto Terreni Foglio 9, particelle 7 e 8).

- Con atto di compravendita rep. 79288/12620 del 03/02/2009 Notaio Martucci Carlo il bene (Catasto Terreni foglio 9 particella 987; Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 987 **sub 3 (C/2)**, con sub 2 (A/3) e sub 1 cortile comune) passava a: [REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

ATTUALI PROPRIETARI

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta al Registro generale n. 4988, Registro particolare n. 939, Presentazione n. 88 del 10/02/2009

Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale € 90.000,00 Tasso interesse annuo 5,6% - Totale € 180.000,00 - Durata 21 anni

ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 03/02/2009 repertorio 79289/12621 - Notaio Martucci Carlo di Padova

A favore

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA (PADOVA) -

SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Sant'Elena (PD) e con domicilio eletto a Sant'Elena in Via Roma, 10

Codice fiscale 00203610282

Contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

[REDACTED]
[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

[REDACTED]
[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Colpisce Immobili:

Comune BRUGINE (PD)

Catasto FABBRICATI

- Foglio 9 Particella 987 Subalterno **2** ABITAZIONE
Consistenza 7 vani - Via G. Puccini Piano T e 1
- Foglio 9 Particella 987 Subalterno **3** MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 37 mq Via G. Puccini Piano T
- 9 Particella 987 Subalterno **1** ENTE COMUNE Via G. Puccini Piano T

Comune B213 - BRUGINE (PD)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 987 ENTE URBANO Consistenza 11 are 45 centiare

4. FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Nota di trascrizione Registro generale n. 5373 Registro particolare n. 3003 Presentazione n. 118 del 31/01/2007 in forza atto notarile pubblico data 21/12/2006 numero di repertorio 64108/11710

Notaio Rollo Gigino di Padova.

Vincolo di destinazione d'uso ad annesso rustico su Comune di Brugine (PD)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 7

Foglio 9 Particella 8

A favore del comune di Brugine (PD)

Contr

In data 20.10.2005 i signori [REDACTED] hanno presentato al comune di Brugine (PD) richiesta per l'autorizzazione alla demolizione di fabbricato accessorio esistente e ristrutturazione ed ampliamento di un annesso rustico sito in via Puccini; Detta richiesta e' stata protocollata dal comune di Brugine al n. 11234 - pratica edilizia N. 823. I signori [REDACTED] hanno dichiarato di costituire, per loro, successori ed aventi causa, a favore del comune di Brugine (PD), ai sensi dell'ultimo Comma dell'art. 6 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, vincolo di destinazione d'uso ad annesso rustico sull'annesso rurale che verrà costruito sul terreno in atto descritto e fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. I signori [REDACTED] hanno garantito che l'immobile in oggetto e' di loro assoluta ed esclusiva proprietà ed è libero da qualsiasi altro vincolo ed onere pregiudizievole. Il vincolo e' costituito per conseguire il permesso di costruire citato in premessa e verrà automaticamente a decadere ove l'intervento non venisse autorizzato dall'amministrazione comunale.

5. STORIA CATASTALE

Catasto Terreni: Foglio 9, particella 987 Ente Urbano

costituito con Tipo Mappale n. PD0120205 del 09/05/2008

derivante da: foglio 9 particelle 8 e 7 soppressi con Frazionamento n. PD120205 del 09/05/2008

detto frazionamento ha inoltre originato e variato: foglio 9, particelle 983, 984, 985, 986, 987

Catasto Fabbricati: Foglio 9, particella 987, sub 3, Categoria C/2, classe 1, mq.37, superficie

catastale 43 mq, rendita € 53,50

Costituito al Catasto Fabbricati in data 09/06/2008 prot. PD154676

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.A.T.I. VIGENTE E PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) individuazione Zona Territoriale

Secondo le attuali normative urbanistiche dell'area del Comune di Brugine (P.I. Piano degli Interventi dei comuni del PATI «Tra Brenta e Bacchiglione») gli immobili oggetto di perizia ricadono in AREA AGRICOLA e parzialmente in fascia di rispetto stradale, disciplinate dagli artt. 24 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

B) Pratiche Edilizie Rilasciate

Si sono reperite le pratiche edilizie che riguardano la costruzione dell'annesso rustico: Permesso di Costruire n. 823 rilasciato i data 22/03/2007 che titola "Demolizione di fabbricato accessorio esistente e

ristrutturazione ed ampliamento di edificio ad uso annesso rustico ai sensi dell'art.6 della L.R. 24/85" rilasciato a [REDACTED]

7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Dalle tavole grafiche allegate al permesso rilasciato il fabbricato risulta conforme nella forme e nelle dimensioni esterne, differisce invece nella suddivisione interna e nella forometria del lato est: risulta privo di pareti divisorie interne e non è stato realizzato il portone centrale previsto in progetto.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Il fabbricato è privo di documentazione che attesti la certificazione Energetica (APE) e impiantistica

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Il lotto di proprietà (Comune di Brugine foglio 9, particella 987) confina:

a Nord con la strada pubblica Via Puccini,

a Ovest con particella 986 e 983 stesso foglio e comune

a Sud con particella 983 stesso foglio e comune

a Est con particella 68 stesso foglio e comune

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella zona agricola al di fuori del centro abitato di Brugine, lontano da servizi e mezzi di trasporto pubblici.

Il fabbricato è costituito come edificio ad uso agricolo, composto da struttura (travi) in Cemento Armato e muratura in laterizio, esternamente intonacata non tinteggiata. Esternamente è stata realizzata una cornice in tavelle di cotto come prescritto dalla commissione edilizia nel Permesso di Costruire, i fori esterni sono completi di serramenti, portone metallico di ingresso e finestre. Internamente si presenta al grezzo, come un locale aperto, senza la parete divisoria tra le due unità di diversa proprietà, con le pareti perimetrali non intonacate.

Il fabbricato attualmente è utilizzato come ricovero dalla signora [REDACTED] (comproprietaria per 1/2) e dal coniuge comproprietario

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda dell'annesso di proprietà è di ca. 42 mq

12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Il documento che rappresenta il fabbricato è la planimetria catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, depositata in data 09/06/2008 nella costituzione al Catasto Fabbricati. La planimetria rappresenta la porzione di proprietà del fabbricato (capannone ad uso agricolo), esclusa la parete divisoria con altra proprietà, non realizzata.

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in uso ai comproprietari

14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Si premette che il mercato in questi anni ha subito un forte rallentamento nella fase di domanda crescendo ancora in quella dell'offerta immobiliare. Questo ha comportato e comporta una generale svalutazione dei beni immobili in particolare per quelli siti nelle zone periferiche e per gli immobili vecchi e da ristrutturare. Considerato che, l'immobile non è libero, non ha terreno esclusivo e quanto sopra descritto, l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la superficie e i prezzi di mercato della zona si stima il valore complessivo dell'annesso rustico (ricovero attrezzi) comprensivo della quota di terreno, in **€ 30.000,00 (trentamila,00)**

CAPITOLO III. LEGNARO(PD) VIA ARDONEGHE, 71_CASA ABITAZIONE

██████████ PROPRIETARIA PER 1/9

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 576 Ente Urbano (ex foglio 14 particelle 570, ex foglio 14 particella 51)

Catasto Fabbricati: Foglio 14, particella 576, Categoria A/3, classe 1, vani 6,5, superficie catastale 151 mq, rendita € 402,84

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Dalla ricerca ventennale risulta che il fabbricato censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni era di proprietà:

- della ██████████ per Decreto (Disposizione delle autorità) protocollo 199105 del 24/09/1989
 - di ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ ██████████ proprietà per 1/2, in comunione legale, pervenuto con atto di compravendita in data 01/03/2004 rep. 63921/17530 Notaio Vaudano Fulvio e registrato a Padova il 04/03/2004 al n. 6067
 - Per atto di Successione Testamentaria di ██████████ ATTO AMMINISTRATIVO rep. 2849/9990/13 del 17/12/2013, il bene (Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella **576 (A/3)**, con particella 577 (C/2), Catasto Terreni foglio 14 particella 568 e 590) passava a: ██████████ proprietaria per 2/18, ██████████ proprietario per 1/6, ██████████ proprietà 2/18, ██████████ proprietà 2/18.
- ATTUALI PROPRIETARI

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta al Registro generale n. 38627, Registro particolare n. 6916, Presentazione n. 20 del 11/12/2015

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 4.690,57 - Totale € 8.000,00

ATTO GIUDIZIARIO in data 09/11/2015 repertorio 6370 – Giudice di Pace (Padova)

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTSVR60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

A favore

Con sede a Padova C.F. [REDACTED]

Domicilio Ipotecario Eletto: Avv. C. Vincenzetto, via Aureliana, 12, Montegrotto (PD)

Contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

[REDACTED]
[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/9**

Colpisce Immobili:

Comune E515 LEGNARO (PD)

Catasto FABBRICATI

- Foglio 14 Particella **576** (A/3) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 6,5 vani - Via Ardoneghe
Foglio 14 Particella 577 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 31 mq Via Ardoneghe

Comune E515 - LEGNARO (PD)

Catasto TERRENI

- Foglio 14 Particella 568 TERRENO
- Foglio 14 Particella 590 TERRENO

4 FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota di trascrizione Registro generale n. 9523 Registro particolare n. 6068 Presentazione n. 133 del 04/03/2004 in forza atto notarile pubblico data 01/03/2004 numero di repertorio 63921/17530
Notaio Vaudano Fulvio di Padova.
SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO
Catasto TERRENI
Foglio 14 Particella **563** (ex 50/A) Fondo Servente
Foglio 14 Particella 564, 567, 571, Fondo Dominante

A favore del [REDACTED]

Contr [REDACTED]
[REDACTED]

Viene costituita a carico del mappale acquistato dal signor [REDACTED] e coniuge, ed a favore dei mapp. Nn. 564, 567 e 571, di proprietà della [REDACTED] venditrice, servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi in ogni tempo e con ogni mezzo su una striscia di terreno larga metri 4,00.

5. STORIA CATASTALE

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 576 Ente Urbano
costituito con Tipo Mappale n. 305373 del 11/11/2003
derivante da soppressione foglio 14 particelle 569 e 570
particella 570 derivante da soppressione foglio 14 particella 50 e 51
con Frazionamento n. 238937 del 20/08/2003 che ha variato inoltre foglio 14 particelle 571, 572, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569

Catasto Fabbricati: Foglio 14, particella 576, Categoria A/3, classe 1, vani 6,5, superficie catastale 152 mq, rendita € 402,84
Costituito al Catasto Fabbricati in data 01/12/2003 prot. 333233

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.A.T.I. VIGENTE E PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) individuazione Zona Territoriale

Secondo le attuali normative urbanistiche dell'area del Comune di Legnaro l'immobile oggetto di perizia ricade in AREA C1/16 "nuclei residenziali in ambito rurale", disciplinate dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

B) Pratiche Edilizie Rilasciate

Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Brugine non risulta alcuna pratica edilizia riferita al fabbricato ad uso abitazione. Si trova qualche notizia riguardo al fabbricato in una scheda di censimento fabbricati "Repertorio Normativo dei Beni Ambientali" che lo identifica con il N. 57 di scheda e viene datato anteriormente al 1830. Categoria di invento di ristrutturazione edilizia. Tra le prescrizioni particolari viene indicata

- Conservazione volumi e fonometrie originarie a andamento coperture
- Ripristino comignoli
- Conservazione cornice di gronda e aggetto di falda

7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Non risultando alcuna documentazione presso l'ufficio tecnico il fabbricato viene rilevato nella sua forma e caratteristiche attuali non essendo effettuabile alcun confronto documentale grafico.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Il fabbricato è privo di documentazione che attesti la certificazione Energetica (APE) e impiantistica

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Il lotto di proprietà (Comune di Legnaro foglio 14, particella 576) confina:

- a Nord con la particella 568 stessa proprietà,
- a Ovest con la particella 568 stessa proprietà
- a Sud con strada pubblica Via Ardoneghe
- a Est con particella 578 stesso foglio e comune

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella zona di ambito rurale al di fuori del centro abitato di Legnaro, non comodo ai servizi e mezzi di trasporto pubblici.

Il fabbricato è un vecchio fabbricato ad uso abitazione probabilmente datato antecedentemente al 1830 (scheda fabbricato n. 57 del comune di Legnaro) costituito da murature in mattoni intonacati, solai in legno e arelle, copertura con struttura in legno, tavelle e coppi, serramenti in legno e vetro singolo, oscuri alla veneta in legno. La casa presenta uno stato di conservazione mediocre e lo stato di manutenzione risulta scarso esternamente mentre internamente è stata fatta una parziale manutenzione con rifacimento del bagno la copertura necessita di manutenzione, gli impianti sono datati e non certificati secondo le attuali normative. La composizione del fabbricato si basa su un impianto originario poi modificato con varie superfetazioni pertanto presenta una forma irregolare e con più dislivelli e locali "passanti". Il lato est del

fabbricato confina in adiacenza con un'abitazione non abitata di altra proprietà. Il fabbricato ha in proprietà un cortile esclusivo.

Il fabbricato attualmente è occupato come abitazione da un comproprietario.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda dell'abitazione è di circa 135 mq sommando il piano terra al piano , corrispondente ad una volumetria totale di circa 700 mc.

12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Il documento che rappresenta il fabbricato è la planimetria catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, depositata in data 01/12/2003 nella costituzione al Catasto Fabbricati dell'esistente Fabbricato Rurale. Nella planimetria si riscontra un'errata rappresentazione di un serramento esterno di finestra che nello stato attuale non è presente (camera centrale al piano primo lato nord).

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato da un comproprietario.

14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Si premette che il mercato in questi anni ha subito un forte rallentamento nella fase di domanda crescendo ancora in quella dell'offerta immobiliare. Questo ha comportato e comporta una generale svalutazione dei beni immobili in particolare per quelli siti nelle zone periferiche e per gli immobili vecchi e da ristrutturare. Considerato che il fabbricato è adiacente ad un altro e non è libero, considerato quanto sopra descritto, l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la superficie e i prezzi di mercato della zona si stima il valore complessivo dell'appartamento comprensivo della quota di terreno esclusivo, in **€ 60.000,00 (sessantamila,00)**

CAPITOLO IV. LEGNARO(PD) VIA ARDONEGHE_RICOVERO ATTREZZI

PROPRIETARIA PER 1/9

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 577 Ente Urbano (ex foglio 14 particelle 566, ex foglio 14 particella 50)

Catasto Fabbricati: Foglio 14, particella 577, Categoria C/2, classe 1, 31 mq. , superficie catastale 53 mq, rendita € 57,64

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Dalla ricerca ventennale risulta che il fabbricato censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni era di proprietà:

- della [REDACTED] per Decreto (Disposizione delle autorità) protocollo 199105 del 24/09/1989
- di [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2, in comunione legale, pervenuto con atto di compravendita in data 01/03/2004 rep. 63921/17530 Notaio Vaudano Fulvio e registrato a Padova il 04/03/2004 al

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTS60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

n. 6067

- Per atto di Successione Testamentaria di [REDACTED] ATTO AMMINISTRATIVO rep. 2849/9990/13 del 17/12/2013, il bene (Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 576 (A/3), con particella **577 (C/2)**, Catasto Terreni foglio 14 particella 568 e 590) passava a: [REDACTED] proprietaria per 2/18, [REDACTED] proprietario per 1/6, [REDACTED] proprietà 2/18, [REDACTED] proprietà 2/18. ATTUALI PROPRIETARI

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta al Registro generale n. 38627, Registro particolare n. 6916, Presentazione n. 20 del 11/12/2015

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 4.690,57 - Totale € 8.000,00

ATTO GIUDIZIARIO in data 09/11/2015 repertorio 6370 – Giudice di Pace (Padova)

A favore

Con sede a Padova C.F. [REDACTED]

Domicilio Ipotecario Eletto: Avv. C. Vincenzetto, via Aureliana, 12, Montegrotto (PD)

Contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

[REDACTED]
[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/9**

Colpisce Immobili:

Comune E515 LEGNARO (PD)

Catasto FABBRICATI

- Foglio 14 Particella 576 (A/3) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 6,5 vani - Via Ardoneghe
Foglio 14 Particella **577** MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 31 mq Via Ardoneghe
Comune E515 - LEGNARO (PD)
Catasto TERRENI
- Foglio 14 Particella 568 TERRENO
- Foglio 14 Particella 590 TERRENO

4 FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota di trascrizione Registro generale n. 9523 Registro particolare n. 6068 Presentazione n. 133 del 04/03/2004 in forza atto notarile pubblico data 01/03/2004 numero di repertorio 63921/17530

Notaio Vaudano Fulvio di Padova.

SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO

Catasto TERRENI

Foglio 14 Particella 563 (ex 50/A) Fondo Servente

Foglio 14 Particella 564, 567, 571, Fondo Dominante

A favore del [REDACTED] con sede a Legnaro (PD)

Contro [REDACTED] e [REDACTED] a
Brugine

Viene costituita a carico del mapp. N. 568, acquistato dal signor [REDACTED] e coniuge, ed a favore dei mapp. Nn. 564, 567 e 571, di proprietà della [REDACTED] venditrice, servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi in ogni tempo e con ogni mezzo su una striscia di terreno larga metri 4,00.

5. STORIA CATASTALE

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 577 Ente Urbano
costituito con Tipo Mappale n. 305370 del 11/11/2003
derivante da soppressione foglio 14 particelle 566
particella 566 derivante da soppressione foglio 14 particella 50 e 51
con Frazionamento n. 238937 del 20/08/2003 che ha variato inoltre foglio 14 particelle 571, 572, 563, 564, 565, 567, 568, 569, 570

Catasto Fabbricati: Foglio 14, particella 577, Categoria C/2, classe 1, 31 mq, superficie catastale 53 mq, rendita € 57,64

Costituito al Catasto Fabbricati in data 01/12/2003 prot. 333226

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.A.T.I. VIGENTE E PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) individuazione Zona Territoriale

Secondo le attuali normative urbanistiche dell'area del Comune di Legnaro l'immobile oggetto di perizia ricade in AREA C1/16 "nuclei residenziali in ambito rurale", disciplinate dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

B) Pratiche Edilizie Rilasciate

Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Brugine non risulta alcuna pratica edilizia riferita al fabbricato ad uso ricovero attrezzi.

7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Non risultando alcuna documentazione presso l'ufficio tecnico il fabbricato viene rilevato nella sua forma e caratteristiche attuali non essendo effettuabile alcun confronto documentale grafico.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Il fabbricato è privo di documentazione che attesti la certificazione Energetica (APE) e impiantistica

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Il lotto di proprietà (Comune di Legnaro foglio 14, particella 577) confina:

- a Nord con la particella 590 stessa proprietà,
- a Ovest con la particella 253 stesso foglio e comune
- a Sud particella 588 stessa proprietà
- a Est con particella 578 stesso foglio e comune

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il fabbricato oggetto di stima si trova nella zona di ambito rurale al di fuori del centro abitato di Legnaro, arretrato rispetto la strada pubblica con accesso dalla particella 588.

Il fabbricato è un vecchio fabbricato fatiscente composto da muratura in blocchi di cemento e copertura con travi di legno degradate con manto di copertura parte in onduline e parte in fibrocemento suddiviso in due stanze.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda del ricovero attrezzi è di circa 30 mq, corrispondente ad una volumetria totale di circa 70 mc.

12. VERIFICA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Il documento che rappresenta il fabbricato è la planimetria catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, depositata in data 01/12/2003 nella costituzione al Catasto Fabbricati dell'esistente Fabbricato Rurale e corrisponde allo stato attuale.

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in uso ai comproprietari

14. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Si premette che il mercato in questi anni ha subito un forte rallentamento nella fase di domanda crescendo ancora in quella dell'offerta immobiliare. Questo ha comportato e comporta una generale svalutazione dei beni immobili in particolare per quelli siti nelle zone periferiche e per gli immobili vecchi e da ristrutturare. Considerato che il fabbricato è degradato, considerato quanto sopra descritto, l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la superficie e i prezzi di mercato della zona si stima il valore complessivo dell'appartamento comprensivo della quota di terreno esclusivo, in

€ 6.000 (seimila,00)

CAPITOLO V. LEGNARO(PD) VIA ARDONEGHE_TERRENO AGRICOLO

██████████ PROPRIETARIA PER 1/9

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 590 SEMINATIVO ARBORATO (ex foglio 14 particelle 563, ex foglio 14 particella 50)

4. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Dalla ricerca ventennale risulta che il fabbricato censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni era di proprietà:

- della ██████████ con sede a Legnaro ██████████ per Decreto (Disposizione delle autorità) protocollo 199105 del 24/09/1989
- di ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ ██████████ proprietà per 1/2, in comunione legale, pervenuto con atto di compravendita in data 01/03/2004 rep. 63921/17530 Notaio Vaudano Fulvio e registrato a Padova il 04/03/2004 al n. 6067

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTS60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

- Per atto di Successione Testamentaria di [REDACTED] ATTO AMMINISTRATIVO rep. 2849/9990/13 del 17/12/2013, il bene (Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 576 (A/3), con particella 577 (C/2), Catasto Terreni foglio 14 particella 568 e **590**) passava a: [REDACTED] proprietaria per 2/18, [REDACTED] proprietario per 1/6, [REDACTED] proprietà 2/18, [REDACTED] proprietà 2/18. ATTUALI PROPRIETARI

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta al Registro generale n. 38627, Registro particolare n. 6916, Presentazione n. 20 del 11/12/2015

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 4.690,57 - Totale € 8.000,00

ATTO GIUDIZIARIO in data 09/11/2015 repertorio 6370 – Giudice di Pace (Padova)

A favore

Con sede a Padova C.F. [REDACTED]

Domicilio Ipotecario Eletto: Avv. C. Vincenzetto, via Aureliana, 12, Montegrotto (PD)

Contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/9**

Colpisce Immobili:

Comune E515 LEGNARO (PD)

Catasto FABBRICATI

- Foglio 14 Particella 576 (A/3) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 6,5 vani - Via Ardoneghe

Foglio 14 Particella 577 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 31 mq Via Ardoneghe

Comune E515 - LEGNARO (PD)

Catasto TERRENI

- Foglio 14 Particella 568 TERRENO
- Foglio 14 Particella **590** TERRENO

5 FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota di trascrizione Registro generale n. 9523 Registro particolare n. 6068 Presentazione n. 133 del 04/03/2004 in forza atto notarile pubblico data 01/03/2004 numero di repertorio 63921/17530

Notaio Vaudano Fulvio di Padova.

SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO

Catasto TERRENI

Foglio 14 Particella 563 (ex 50/A) Fondo Servente

Foglio 14 Particella 564, 567, 571, Fondo Dominante

A favore del [REDACTED] con sede a Legnaro (PD)

Contro [REDACTED]

e [REDACTED]

Viene costituita a carico del mappale acquistato dal signor [REDACTED] e coniuge, ed a favore dei mapp. Nn. 564, 567 e 571, di proprietà della [REDACTED] venditrice, servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi in ogni tempo e con ogni mezzo su una striscia di terreno larga metri 4,00.

5. STORIA CATASTALE

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 590 Seminativo Arborato

derivante da soppressione foglio 14 particella 563

con Frazionamento n. PD0114165 del 26/05/2006

particella 563 derivante da soppressione foglio 14 particella 50 e 51

con Frazionamento n. 238937 del 20/08/2003 che ha variato inoltre foglio 14 particelle 571, 572, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.A.T.I. VIGENTE

A) individuazione Zona Territoriale

Secondo le attuali normative urbanistiche dell'area del Comune di Legnaro l'immobile oggetto di perizia ricade in AREA AGRICOLA, disciplinate dall'art. 26/3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

7. CONFINI DI PROPRIETA'

Il lotto di proprietà (Comune di Legnaro foglio 14, particella 590) confina:

a Nord con la particella 723 stesso foglio e comune

a Ovest con la particelle 591 e 253 stesso foglio e comune

a Sud particella 577 stessa proprietà

a Est con particella 564 stesso foglio e comune

8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

Si tratta di terreno ad uso agricolo di forma irregolare, stretto e allungato, pertanto di difficile utilizzo per l'uso produttivo per la difficoltà del passaggio dei mezzi agricoli, uso consono soltanto a piccola coltivazione di tipo familiare, ad esempio, orticolo. Non ha accesso autonomo dalla pubblica via ma attraverso proprietà privata.

9. SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie catastale della particella è di 1744 mq.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in uso ai comproprietari

11. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Si premette che il mercato in questi anni ha subito un forte rallentamento nella fase di domanda crescendo ancora in quella dell'offerta immobiliare anche in ambito agricolo. Considerata in particolare la forma dell'appezzamento, l'assenza di accesso autonomo e considerato quanto sopra già descritto, l'ubicazione, la superficie e i prezzi di mercato della zona si stima il valore complessivo del terreno agricolo, in

€ 6.000 (seimila,00)

CAPITOLO VI. LEGNARO(PD) VIA ARDONEGHE_TERRENO (passaggio)

██████████ PROPRIETARIA PER 1/9

5. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATI)

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 568 SEMINATIVO ARBORATO (ex foglio 14 particelle 50, ex foglio 14 particella 51)

6. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Dalla ricerca ventennale risulta che il fabbricato censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni era di proprietà:

- della ██████████ con sede a Legnaro ██████████ per Decreto (Disposizione delle autorità) protocollo 199105 del 24/09/1989
- di ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ ██████████ proprietà per 1/2, in comunione legale, pervenuto con atto di compravendita in data 01/03/2004 rep. 63921/17530 Notaio Vaudano Fulvio e registrato a Padova il 04/03/2004 al n. 6067
- Per atto di Successione Testamentaria di ██████████ ATTO AMMINISTRATIVO rep. 2849/9990/13 del 17/12/2013, il bene (Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 576 (A/3), con particella 577 (C/2), Catasto Terreni foglio 14 particella 568 e 590) passava a: ██████████ ██████████ proprietaria per 2/18, ██████████ proprietario per 1/6, ██████████ proprietà 2/18, ██████████ proprietà 2/18. ATTUALI PROPRIETARI

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta al Registro generale n. 38627, Registro particolare n. 6916, Presentazione n. 20 del 11/12/2015

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 4.690,57 - Totale € 8.000,00

ATTO GIUDIZIARIO in data 09/11/2015 repertorio 6370 – Giudice di Pace (Padova)

A favore

Con sede a Padova C.F. ██████████

Domicilio Ipotecario Eletto: Avv. C. Vincenzetto, via Aureliana, 12, Montegrotto (PD)

Contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

██████████
██
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/9

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTSVR60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

Colpisce Immobili:

Comune E515 LEGNARO (PD)

Catasto FABBRICATI

- Foglio 14 Particella 576 (A/3) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 6,5 vani - Via Ardoneghe

Foglio 14 Particella 577 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 31 mq Via Ardoneghe

Comune E515 - LEGNARO (PD)

Catasto TERRENI

- Foglio 14 Particella **568** TERRENO
- Foglio 14 Particella 590 TERRENO

6 FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota di trascrizione Registro generale n. 9523 Registro particolare n. 6068 Presentazione n. 133 del 04/03/2004 in forza atto notarile pubblico data 01/03/2004 numero di repertorio 63921/17530

Notaio Vaudano Fulvio di Padova.

SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO

Catasto TERRENI

Foglio 14 Particella 563 (ex 50/A) Fondo Servente

Foglio 14 Particella 564, 567, 571, Fondo Dominante

A favore del Parrocchia S. Biagio con sede a Legnaro (PD)

Contro [REDACTED] e [REDACTED]

Viene costituita a carico del mappale acquistato dal signor [REDACTED] e coniuge, ed a favore dei mapp. Nn. 564, 567 e 571, di proprietà de [REDACTED] venditrice, servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi in ogni tempo e con ogni mezzo su una striscia di terreno larga metri 4,00.

5. STORIA CATASTALE

Catasto Terreni: Foglio 14, particella 568 Seminato Arborato

derivante da soppressione foglio 14 particelle 50 e 51

con Frazionamento n. 238937 del 20/08/2003 che ha variato inoltre foglio 14 particelle 571, 572, 563, 564, 565, 566, 567, 569, 570

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.A.T.I. VIGENTE

A) individuazione Zona Territoriale

Secondo le attuali normative urbanistiche dell'area del Comune di Legnaro l'immobile oggetto di perizia ricade in AREA C1/16 "nuclei residenziali in ambito rurale", disciplinate dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione

7. CONFINI DI PROPRIETA'

Il lotto di proprietà (Comune di Legnaro foglio 14 particella 568) confina:

a Nord con la particella 577 stessa proprietà,

a Ovest con la particella 253 stesso foglio e comune

a Sud particella 576 stessa proprietà

a Est con particella 578 stesso foglio e comune

TOSATO SAVERIO - GEOMETRA

Via Giovanni XXIII, 6 - 35020 Ponte S. Nicolò

TEL. 049719346 cell. 3358090330

Albo Geometri Padova n. 3208

C.F. TSTSVR60D06G224U P.IVA 02438120285

e-mail tosatosaverio@gmail.com PEC saverio.tosato@geopec.it

8. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

Si tratta di terreno di forma irregolare, di piccole dimensioni, stretto che corre lungo il confine ovest e nord della particella 576. Per la forma e la posizione si presta ad essere un accesso per la particella confinate a est n. 578, da questo terreno si accede anche alla particella 577 dove sorge il ricovero attrezzi della stessa proprietà. Di fatto è un terreno adibito a passaggio privo di valore commerciale.

9. SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie catastale è di mq. 172

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in uso ai comproprietari

11. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Considerata dimensione ed uso dell'appezzamento e quanto sopra già descritto si stima nullo il valore del terreno.

€ 0.00 (0,00)

In fede



Il tecnico incaricato
Geom. Tosato Saverio



Ponte S. Nicolò, 11/10/2017