

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott. G. G. Amenduni

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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

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

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotto n. 1

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

Immobili colpiti dalle procedure riunite

Le due procedure riunite (E.I. 246/2023 ed E.I. 152/2024) colpiscono **a)** un vecchio fabbricato rurale con circostante terreno, sito in Teolo, località Tramonte; **b)** appezzamenti di terreno sempre in Comune di Teolo località Tramonte. La consistenza e qualità degli immobili colpiti, si presta alla formazione di due lotti autonomi.

Questa c.t.u. ha per oggetto i soli immobili di cui al punto a) precedente, di seguito definiti "Lotto n. 1"; per i terreni di cui al punto b) lo scrivente C.T.U. depositerà integrazione non appena accertata la reale potenzialità edificatoria degli stessi.

Lotto n. 1 Fabbricato rurale (meglio noto come rustico ex "Petrobelli"), sito in Comune di Teolo (PD), località Tramonte, via Tramonte angolo Via Chiesa

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

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

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;

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

Comunicazioni ai debitori

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava con il custode giudiziale la data del sopralluogo. L'accesso e il sopralluogo avveniva regolarmente, il 22.05.2024, alla presenza del custode giudiziale avv. Federica Bordin e [REDACTED]

Lotto n. 1

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 (All. 2 – Rilievo fotografico di n. 18 stampe)

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un vecchio fabbricato rurale, meglio conosciuto come "ex fabbricato Petrobelli" ubicato in Comune di Teolo (PD), località Tramonte.

L'edificio è ubicato in Via Tramonte, angolo via Chiesa, insiste su terreno della superficie catastale di mq. 1.271; sono parte del Lotto n. 1 anche gli adiacenti terreni: Fg. 10: mapp. 712 di mq. 801 (Ente Urbano), mapp. 713 di mq. 221 (Ente Urbano), mapp. 527 di mq. 8 (Relitto stradale).

Trattasi di un tipico fabbricato rurale veneto con ampio portico sul prospetto principale, edificato da oltre un secolo, situato in zona suburbana, all'interno del Parco dei Colli Euganei, con buona esposizione e prospiciente alla strada Via Tramonte.

Il fabbricato gode di un'area scoperta complessiva di circa mq. 1.950, sui lati sud, est e nord, costituita in parte dall'area di pertinenza (mapp. 672 al netto dell'area di sedime del

fabbricato) e dalla superficie dei terreni censiti come Fg. 10 mapp. 712 – mapp. 713 e mapp. 527, che sono anch'essi parte integrante del Lotto n. 1.

L'edificio, che è in cattivo stato di manutenzione, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, non completati, eseguiti solo parzialmente, a seguito del Permesso di Costruire n. 59/2008 del 07.08.2008 pratica Edilizia 136/2007 rilasciato il 07.08.2008 a [REDACTED]

[REDACTED] per la "Ristrutturazione di un fabbricato residenziale sito in Teolo Via Tramonte". I lavori di ristrutturazione del fabbricato "Rustico ex Petrobelli" risultavano autorizzati anche dal Parco Regionale dei Colli Euganei in data 20.07.2007. I lavori eseguiti, riguardano essenzialmente alcune delle strutture portanti dell'edificio, edificato originariamente in muratura; la struttura portante è stata, solo in parte, consolidata con la realizzazione di setti portanti e pilastri in cemento armato, su cui poggiano le travi del tetto, realizzato con struttura in legno a vista e con copertura costituita da manto in coppi, anch'esso rifatto ex novo. Gli interventi di consolidamento sono stati eseguiti solo parzialmente, alcune zone del fabbricato presentano ancora le strutture portanti originarie ed i solai fatiscenti in legno (alcuni dei quali sono stati "puntellati" al fine di evitarne il possibile cedimento). L'intera struttura necessita di lavori radicali di consolidamento che dovranno interessare tutta la statica dell'edificio ed in particolar modo le fondazioni di cui l'edificio sembra essere privo (in parte o totalmente). Come evidente dal rilievo fotografico allegato, il fabbricato è privo di ogni finitura, di intonaci, di pavimenti, di ogni tipo di impianto, di porte, finestre e balconi. In relazione al cattivo stato dell'edificio considerando la necessità degli onerosi lavori di ristrutturazione necessari per rendere abitabile l'immobile secondo gli standard attuali, il valore del bene risiede principalmente nella volumetria recuperabile a cui va aggiunto il valore degli interventi parzialmente realizzati (rifacimento della copertura del tetto, struttura in legno del tetto, consolidamento parziale della struttura con setti e pilastri in cemento armato).

La volumetria realizzabile, considerata nella valutazione, è quella regolarmente autorizzata con “ Permesso di Costruire n. 59/2008 del 07.08.2008”. Il progetto prevedeva la divisione del fabbricato in due porzioni di bifamiliare, ciascuna dotata di garage e di portico, sviluppantesi su due piani, terra e primo (avente altezza variabile in relazione alla pendenza del tetto), collegati da scala interna. La superficie di sedime del fabbricato è di circa mq. 330,00 la volumetria complessiva (vuoto per pieno) è di circa 1.800 mc.

Certificazione Energetica – Lotto n. 1

Il fabbricato è privo di certificazione energetica A.P.E.,.

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprietà 1/1

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

mapp. 672 Via Tramonte P.T.1 Cat. F/3 (Unità in corso di costruzione)

Unità immobiliare che insiste sul terreno censito al:

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

- **mapp. 672** di mq. 1.271 Ente Urbano
- **mapp. 712** di mq. 801 Ente Urbano
- **mapp. 713** di mq. 221 Ente Urbano
- **mapp. 527** di mq. 8 Relitto Stradale

Confini del Lotto n. 1 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Teolo Fg. 10): a nord mapp. 86 e mapp. 318, a sud Via Tramonte, ad ovest Via Chiesa

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1

I dati catastali indicati in atti relativi agli immobili costituenti il "Lotto n. 1" sono tutti corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Provenienza dei beni - Lotto n. 1

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

Il fabbricato rurale ed i terreni di cui sopra, sono pervenuti **alla società esecutata** [REDACTED] **s.r.l.** per atto di compravendita rep 83797 del 29 novembre 2002 notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda, trascritto a Padova il 09.12.2002 ai nn. 52483/35631, da: [REDACTED]

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

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

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

I beni di cui sopra pervennero alla parte venditrice per successione del signor [REDACTED] [REDACTED] regolata da [REDACTED]

testamento olografo pubblicato con verbale n. 56771 rep. notaio notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda.

2) Teolo Fg. 10 mapp. 527

Il terreno di cui sopra è pervenuto alla [REDACTED] per atto di compravendita rep. 64665 del 07 febbraio 2006 notaio Loris Camporese di Abano Terme, registrato a Padova 2 il 16.02.2006 e Trascritto a Padova il 17.02.2006 ai nn. 8789/4943, da: Provincia di Padova (C.F. 80006510285); con tale atto la Provincia cedono e vende alla [REDACTED] che accetta ed acquista, la piena proprietà del terreno censito al C.T. Comune di Teolo Fg. 10 mapp. 437 di ha. 0.01.10 (nota del C.T.U.: dal quale a seguito di frazionamenti deriva l'attuale mapp. 527 nella sua attuale consistenza). Originariamente il terreno di proprietà della Provincia di Padova era censito alla prtita 5 del Fg. 10 del catasto terreni come strada pubblica.

Per una maggiore precisione e completezza si rimanda ad entrambi gli atti di compravendita, Allegato n. 4 di questa C.T.U..

Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 1

I passaggi di proprietà nel ventennio sono regolari.

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1

Gli immobili sono di piena proprietà della società eseguita.

Occupazione – Lotto n. 1

Gli immobili sono liberi.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1

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

Spese condominiali – Lotto n. 1

Non vi sono spese condominiali .

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 01 settembre 2023 a firma del

dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 07 giugno 2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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

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

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

- mapp 672 Cat. F3 Unità in corso di costruzione

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

- mapp. 712 – mapp. 713 – mapp. 62

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

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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

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

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

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

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

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 20 anni rep. 67327/16232 del 20.10.2006 dott. Camporese Loris notaio in Abano Terme, per capitale € 2.300.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 4.600.000,00;

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

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

NCT Comune di Teolo Fg. 10 mapp. 155

NCEU Comune di Teolo Sez. A Fg. 10

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

mapp. 80

NCT Comune di Teolo Fg. 10

mapp. 316 – mapp. 315 – mapp. 154 – mapp. 151 – mapp. 153 – mapp. 39

mapp. 424 (Fabbricato Rurale)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2809 del 20.04.2010 (Riduzione di somma)
2. Annotazione n. 2810 del 20.04.2010 (Erogazione a saldo)
3. Annotazione n. 3245 del 06.05.2010 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 3617 del 21.05.2010 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 4002 del 04.06.2010 (Restrizione di beni)
6. Annotazione n. 4508 del 24.06.2010 (Restrizione di beni)
7. Annotazione n. 4886 del 07.07.2010 (Restrizione di beni)
8. Annotazione n. 2112 del 27.04.2012 (Restrizione di beni)
9. Annotazione n. 4463 del 14.09.2012 (Riduzione di somma)
10. Annotazione n. 4464 del 14.09.2010 (Frazionamento di quota)
11. Annotazione n. 5218 del 19.10.2012 (Restrizione di beni)
12. Annotazione n. 4825 del 15.12.2014 (Restrizione di beni)
13. Annotazione n. 5136 del 22.10.2015 (Restrizione di beni)
14. Annotazione n. 2223 del 14.04.2016 (Surrogazione in quotadi mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater del D.L. LGS 385/1993)
15. Annotazione n. 4365 del 22.07.2016 (Restrizione di beni)
16. Annotazione n. 151 del 24.07.2018 (Restrizione di beni)

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

a favore:

contro:

titolo: concessione a garanzia di apertura di credito, durat 5 anni, rep. 70457/18493 del 11.02.2008 dott. Camporese Loris notaio in Abano Terme, per capitale € 560.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 1.120.000,00;

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

Comune di Teolo Fg. 10

- mapp 62

Documenti successivi correlati:

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

PD - nn. 5878 / 630 del 13.02.2013 – Ipoteca volontaria in estensione dell'iscrizione n. 1471 del 14.02.2008

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: concessione a garanzia di apertura di credito, durata 2 anni 7 giorni, rep. 70457/18493 del 04.02.2013 dott. Camporese Loris notaio in Abano Terme, per capitale € 560.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 1.120.000,00;

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

Comune di Teolo Fg. 10

- mapp 35 – mapp. 142 – mapp. 612

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

a favore: Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma

contro: [REDACTED] con sede in Abano Terme ;

titolo: [REDACTED] rep. 3957/7722 del 06.04.2022;

somma iscritta: complessivamente € 122.566,98;

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

Comune di Teolo Fg. 10

**mapp. 672 -- mapp. 29 - mapp 35 – mapp. 62 - mapp. 142
mapp. 612**

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Ai sensi della L. 47/85 risulta che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Risulta rilasciato:

- Permesso di Costruire n. 59/2008 del 07.08.2008 pratica Edilizia 136/2007 rilasciato il 07.08.2008 a [REDACTED] per la “Ristrutturazione di un fabbricato residenziale sito in Teolo Via Tramonte, insistente su terreno censito al NCT Comune di Teolo Fg. 10 mapp. 424. I lavori di ristrutturazione del fabbricato “Rustico ex Petrobelli” risultano autorizzati anche dal Parco Regionale dei Colli Euganei in data 20.07.2007.

Dal sopralluogo eseguito in loco, il fabbricato risulta abbandonato ed in cattive condizioni, privo di qualsiasi opera di finitura; la ristrutturazione, di cui al progetto sopra indicato, è stata eseguita solo in minima parte e mai completata. Per quanto sopra il fabbricato necessita di onerosi e radicali lavori di ristrutturazione e completamento che dovranno riguardare anche la statica dell'edificio ed in particolar modo le fondazioni.

Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

Si allega Certificato di destinazione urbanistica (Alleg. 7), rilasciato dal Comune di Teolo il 19.07.2024 prot. Rif. 0012947/2024 del 22.07.2024 da cui risulta che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti (P.A.T. Piano di Assetto del territorio e Piano degli Interventi):

1. che l'area individuata al Catasto Terreni al **Fg. 10 mapp. 62** risulta avere la seguente destinazione urbanistica e vincoli:

in base al Piano degli Interventi vigente:

parte in zona residenziale di espansione – C2 (art. 30 N.T.O.);

parte in zona F1 area per l'istruzione (art. 37 N.T.O. “P.U.A. in previsione; (art. 9 N.T.O.

In base alla variante puntuale n. 31 al P.I. adottato con D.C.C. n. 14 del 31.01.2024 in itinere:

parte in zona residenziale di espansione – C2 (scheda norman. 31/5C) con previsione di nuova pista ciclabile e nuova viabilità pubblica

parte in zona F1 – area per l'istruzione (art. 37 N.T.O.

“P.U.A. in previsione; (art. 9 N.T.O.)

in base al Piano di assetto del territorio vigente - Elaborato 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

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

Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3 (Art.22-N.T.A.P.A.T.);

Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale (Art.23 N.T.A.P.A.T.); Confine Parco Regionale dei Colli Euganei (Art. 24 - N.T.A. P.A.T.);

Zona di urbanizzazione controllata (Rif. P.A. art. 16) (Art. 24 - N.T.A. P.A.T.); Alberature esistenti e da integrare (Rif.P.A.art.27c.3b)(Art.26-N.T.A.P.A.T.);

P.U.R.T.-Piano UrbanodelleRisorseTermali;

Area A3 (aree termali di riserva per futura espansione) del P.U.R.T. Art.33 del P.U.R.T.(Art.32-N.T.A. P.A.T.); parte in Viabilità (Art.39-N.T.A.P.A.T.);

in base al Piano di assetto del territorio vigente-Elaborato3-Carta delle Fragilità:

Area idonea a condizione(Art.64-N.T.A.P.A.T.);

Area soggetta a dissesto idraulico(Art.67-N.T.A.P.A.T.);

Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei (Rif.PTRC) (Art.74-N.T.A.P.A.T.);

Presenza di acque sotterranee temperatura minore di 50° (PURT)(Art.75-N.T.A.P.A.T.);

in base al Piano di Assetto del Territorio vigente –Elaborato4 - Carta delle Trasformabilità:

ATO2–Ambito del benessere(TermalismoEuganeo)(Art.77-N.T.A.P.A.T.);

Aree di urbanizzazione programmata (Art. 80 - N.T.A. P.A.T.);

Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) (Art. 82 - N.T.A. P.A.T.);

Perimetro del parco Matrice naturale primaria (Art.102-N.T.A.P.A.T.);

Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie (Art. 103 - N.T.A. P.A.T.);

Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici (Art.105-N.T.A.P.A.T.);

Barriere Infrastrutturali (Art. 110 - N.T.A. P.A.T.).

2. che l'area individuata al Catasto Terreni al foglio 10, mappali n. 672, risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

in base al Piano degli Interventi vigente:

Z.T.O.A-insediamenti e complessi edificati di valore storico(art.28N.T.O.);

Delimitazione centro abitato;

edificio di interesse storico-ambientale (artt. 18-19 N.T.O.) - scheda n. 17 grado 2 come modificato dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 11/02/2004;

in base al Piano di assetto del territorio vigente - Elaborato 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

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

Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3(Art.22-N.T.A.P.A.T.);

Siti di importanza comunitaria- Zone di protezione speciale(Art.23-N.T.A.P.A.T.);
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei (Art. 24 - N.T.A. P.A.T.);
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16)(Art.24-N.T.A.P.A.T.);
parte in“Intorni delle emergenze architettoniche”(Rif.P.A.art.33.2)(Art.25-N.T.A.P.A.T.); parte
in “Ambiti naturalistici di livello regionale” (Art. 30 - N.T.A. P.A.T.);
P.U.R.T.-PianoUrbanodelleRisorseTermali
AreaA3 (aree termali di riserva per fortuna espansione) delP.U.R.T.Art.33)delP.U.R.T.(Art.32-N.T.A.
P.A.T.);
Centri storici(Rif.P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.b)(Art.34-N.T.A.P.A.T.);
Perimetro centro abitato (Art. 40 - N.T.A. P.A.T.);

in base al Piano di assetto del territorio vigente – Elaborato 3 - Carta delle Fragilità:

parte in“Aree idonee a condizione”(Art.64-N.T.A.P.A.T.);
parte in“Area soggetta a dissesto idraulico”(Art.67-N.T.A.P.A.T.);
parte in“Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei”(Rif.PTRC)(Art.74-N.T.A.P.A.T.);
“Presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50°” (PURT) (Art. 75 - N.T.A. P.A.T.);

in base al Piano di Assetto del Territorio vigente– Elaborato 4 – Carta delle Trasformabilità:

ATO2-“Ambito del benessere”(TermalismoEuganeo)(Art.77-N.T.A.P.A.T.);
“Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale”(Art.79-N.T.A.P.A.T.);
“Zona di Urbanizzazione controllata” (Z.U.C.) (Art. 82 - N.T.A. P.A.T.);
parte in “Contesti figurativi dei complessi monumentali Ambiti di parchi e giardini storici” (Art. 98 -
N.T.A. P.A.T.);
“Centristorici”(Art.100-N.T.A.P.A.T.);
“Perimetro del parco Matrice naturale primaria”(Art.102-N.T.A. P.A.T.);
“Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie” (Art. 103 - N.T.A. P.A.T.);
“Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare,valorizzazione dei paesaggi storici”(Art.105-N.T.A.P.A.T.);
“Barriere Infrastrutturali” (Art. 110 - N.T.A. P.A.T.);

3. che l’area individuata al Catasto Terreni al foglio 10, mappali n. 712, risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

in base al Piano degli Interventi vigente:

parte in Z.T.O.A-insediamenti e complessi edificati di valore storico(art.28 N.T.O.);
parte in zona di promozione agricola – E/PA(art. 35 N.T.O.);
Delimitazione centro abitato;
parte in verde privato (art.51 N.T.O);

in base al Piano di assetto del territorio vigente - Elaborato 1 - Carta dei Vincoli e della

Pianificazione Territoriale:

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

Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3(Art.22-N.T.A.P.A.T.);

Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale (Art.23-N.T.A.P.A.T.)

Confine Parco Regionale dei Colli Euganei(Art.24-N.T.A.P.A.T.);

Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16)(Art.24-N.T.A.P.A.T.);

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

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

parte in Centri storici (Rif.P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.b)(Art.34 -N.T.A.P.A.T.);

Perimetro centro abitato (Art. 40 - N.T.A. P.A.T.);

in base al Piano di assetto del territorio vigente – Elaborato 3 – Carta delle Fragilità:

“Aree idonee a condizione”(Art.64-N.T.A.P.A.T.);

“Area soggetta a dissesto idraulico”(Art.67-N.T.A.P.A.T.);

“Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei” (Rif.PTRC)(Art.74-N.T.A.P.A.T.);

“Presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50°”(PURT)(Art.75-N.T.A.P.A.T.);

in base al Piano di Assetto del Territorio vigente– Elaborato 4 - Carta delle Trasformabilità:

ATO2-“Ambito del benessere”(Termalismo Euganeo)(Art.77-N.T.A.P.A.T.);

parte in “Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale”(Art.79-N.T.A.P.A.T.);

“Zona di Urbanizzazione controllata” (Z.U.C.) (Art. 82 - N.T.A. P.A.T.);

“Centri storici”(Art.100-N.T.A.P.A.T.);

“Perimetro del parco Matrice naturale primaria”(Art.102-N.T.A.P.A.T.);

“Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie” (Art. 103 - N.T.A. P.A.T.);

“Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici”(Art.105-N.T.A.P.A.T.);

“Barriere Infrastrutturali” (Art. 110 - N.T.A. P.A.T.);

4. che l’area individuata al Catasto Terreni al foglio 10, mappali n. 713, risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

in base al Piano degli Interventi vigente:

parte in Z.T.O.A-insediamenti e complessi edificati di valore storico(art.28 N.T.O.);

parte in zona di promozione agricola – E/PA(art. 35 N.T.O.);

Delimitazione centro abitato;

parte in verde privato(art.51 N.T.O);

in base al Piano di assetto del territorio vigente - Elaborato 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Vincolo paesaggistico-“Aree di notevole interesse pubblico”(Rif.P.T.R.C.art.19-P.T.C.P.Tav.1.b-art. 26.a) (Art. 17 - N.T.A. P.A.T.);
Vincolo sismico O.P.C.M.3274/2003-Grado3(Art.22-N.T.A.P.A.T.);
Siti di importanza comunitaria-Zone di protezione speciale (Art.23-N.T.A.P.A.T.)
Confine Parco Regionale dei Colli Euganei(Art.24-N.T.A.P.A.T.);
Zona di urbanizzazione controllata (Rif.P.A.art.16)(Art.24-N.T.A.P.A.T.);
parte di intorni delle emergenze architettoniche (Rif. P.A. art.33.2) (art. 25 N.T.A. P.A.T.)
parte in Ambiti Naturalistic di livello regionale (Art. 30 N.T.A. P.A.T.)
P.U.R.T.-Piano Urbano delle Risorse Termali;
Area A3 (aree termali di riserva per fortuna espansione) del P.U.R.T.Art.33) delP.U.R.T.(Art.32-N.T.A. P.A.T.);
parte in Centri storici (Rif.P.T.C.P.Tav.1.b-art.26.b)(Art.34 -N.T.A.P.A.T.);
Perimetro centro abitato (Art. 40 - N.T.A. P.A.T.);

in base al Piano di assetto del territorio vigente – Elaborato 3 – Carta delle Fragilità:

“Aree idonee a condizione”(Art.64-N.T.A.P.A.T.);
“Area soggetta a dissesto idraulico”(Art.67-N.T.A.P.A.T.);
“Ambito di paesaggio n.18 Gruppo collinare degli Euganei” (Rif.PTRC)(Art.74-N.T.A.P.A.T.);
“Presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50°”(PURT)(Art.75-N.T.A.P.A.T.);

in base al Piano di Assetto del Territorio vigente– Elaborato 4 - Carta delle Trasformabilità:

ATO2-“Ambito del benessere”(Termalismo Euganeo)(Art.77-N.T.A.P.A.T.);
parte in “Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale”(Art.79-N.T.A.P.A.T.);
“Zona di Urbanizzazione controllata” (Z.U.C.) (Art. 82 - N.T.A. P.A.T.);
parte in “Centri storici”(Art.100-N.T.A.P.A.T.);
parte in Contesti figurativi dei complessi monumentali Ambiti di parchi e giardini storici (Art. 98 N.T.A. P.A.T.)
“Perimetro del parco Matrice naturale primaria”(Art.102-N.T.A.P.A.T.);
“Aree nucleo o matrici naturalistiche primarie” (Art. 103 - N.T.A. P.A.T.);
“Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici”(Art.105-N.T.A.P.A.T.);
“Barriere Infrastrutturali” (Art. 110 - N.T.A. P.A.T.);

Sono fatte salve ulteriori disposizioni in merito alle fasce di rispetto e di tutela derivanti da norme superiori ed eventualmente qui non esplicitamente indicate.

Criterio di stima adottato - Lotto n. 1

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

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

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. al I semestre 2024) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, viene rettificato attraverso un abbattimento del 15% eseguito per tenere conto dell' assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Nel caso di specie, considerate le cattive condizioni del fabbricato, il valore del Lotto n. 1 è dato dal valore della volumetria del fabbricato a cui si aggiunge il valore degli interventi di ristrutturazione, parzialmente eseguiti (rifacimento della copertura del tetto, struttura in legno del tetto, consolidamento parziale della struttura con setti e pilastri in cemento armato) valutati a forfait.

La volumetria considerata fa riferimento al Permesso di Costruire n. 59/2008 del 07.08.2008 pratica Edilizia 136/2007, solo parzialmente realizzato.

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

Stima del valore dei beni – Lotto n. 1

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

Volumetria del fabbricato: mc. 1.800,00

Valore unitario: €/mc. 100,00

Lavori eseguiti: A forfait : € 60.000,00

Valore del Lotto n. 1

mc. 1.800,00 x €/mc. 100,00 + € 60.000,00 = € 240.000,00

(*) Il valore unitario di Euro 100,00 al mc. tiene conto anche dell'incidenza dei terreni che costituiscono il Lotto n.1.

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

€ 240.000,00 – 15% di € 240.000,00 = **€ 204.000,00 (Euro duecentoquattromila/00).**

Tanto si doveva.

Padova, 11 gennaio 2025

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

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

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1: Estratto di mappa e stralcio planimetrie (Stato di fatto e di progetto P.C. 59/2008)

Allegato 2: Rilievo fotografico di n. 18 stampe

Allegato 3: Documenti catastali: Visure storica per immobile al NCEU

n. 4 Visure storiche per immobile al NCT

Allegato 4: Compravendita rep. 83797 del 29.11.2002 notaio dott. G.B.Todeschini Premuda

Compravendita rep. 64665 del 07.02.2006 notaio dott. Loris Camporese di Abano T.

Allegato 5: Aggiornamento al 07.06.2024 note trascrizioni ed iscrizioni

Allegato 6: Permesso di Costruire n. 59/2008 pratic edilizia 136/2007

Alleg. 6/A Tav. 1 Alleg. 6/B Tav. 2 Alleg. 6/C Tav. 3 Alleg. 6/D Tav. 4

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica del 19.07.2024

Allegato 8: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Allegato 9: Attestazione invio copia alle parti