

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, modificata ed integrata dalla Legge Regionale 21 ottobre 2004 n. 20, dalla Legge Regionale 10 agosto 2006 n. 18, dalla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 e dalla Legge Regionale n. 30 del 23 dicembre 2010. Dati Tecnici: Vedi l' articolo n. 44 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 09/05/2023.

Vincoli: All' atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non ulteriore edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L' ampiezza del fondo di pertinenza di cui al primo comma è determinato sulla base del provvedimento di cui all' art. 50, comma 1, lettera d), n° 7 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii.. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d' uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All' atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d' uso di annessi rustici non più funzionali all' azienda agricola di cui all' art. 36, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi

vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell' art. 45 della L.R. n° 11/2004 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune

Note: porzione del mappale 1242 ricade in fascia di rispetto stradale

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 31 Mapp. nn. 950 (porzione) – 947 – 1242 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "Zona industriale D3" .

Destinazione di zona: Zona industriale.

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi articolo 37 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P. degli I..

Dati Tecnici: Vedi articoli 5.1 – 5.2 – 13.3 – 37 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P. degli Interventi.

Note: Per le aree individuate come parchi commerciali e grandi strutture di vendita valgono, oltre le presenti disposizioni, le prescrizioni dettate dalla L.R. n° 15/2004; in tali aree possono essere inserite

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



attività di media struttura per le quali la competenza riguardante la superficie commerciale ammissibile è della Regione Veneto.

Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell' Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. I aggiornamenti - Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell' aggiornamento del PGRI ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l' area interessata dal presente certificato non ricade in zona a rischio idraulico e non presenta pericolosità idraulica.

A seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02 aprile 2014 di adozione del P.A.T. del Comune di Monselice, approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015, nella carta delle trasformabilità ricade parzialmente in urbanizzazione consolidata produttivo; nella carta delle fragilità ricade in area idonea; nella carta dei vincoli ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale; per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 - 47 - 38 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.

SI PRECISA CHE IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) RISULTA QUALE STRUMENTO URBANISTICO DI TIPO PROGRAMMATARIO, INFATTI, NON È CONFORMATIVO DELLA PROPRIETÀ, MA INDIVIDUA DELLE LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO.-

Sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I), comunali (P.A.T.) e dal Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli D. Lgs. 42/2004, i vincoli stradali D. Lgs. 285/92 e 360/93 e ss.mm.ii. nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all' art. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. 3178/04.

Conclusioni:

Il Piano Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 09/05/2023, approvazione a Dicembre 2023.

Parte del mappale 950 è in zona D3, ma per la sua conformazione è inedificabile.

Gli altri mappali appartengono alla zona agricola E3 (art. 47 N.T.O.) e non sono individuati dal piano come allevamento. Gli immobili esistenti si definiscono non funzionali al fondo ed il Piano adottato conferisce la possibilità di conversione in residenziale con un volume massimo di 800 mc attraverso l' apposita richiesta al Comune nella quale schedare degli edifici esistenti (con calcolo della superficie lorda di pavimento). Per accedere a tale possibilità è necessario attendere sino all' approvazione del Piano fino a Dicembre 2023.

La restante cubatura rimane come esistente.

Per l' eventuale ampliamento della cubatura e la possibile demolizione e ricostruzione del fabbricato ci si riferisce alla Legge Regionale 14 Veneto 20/50 art. 18.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.CDU Battaglia Terme

I terreni siti in Comune di Battaglia Terme, di seguito citati, secondo il vigente strumento urbanistico hanno la seguente destinazione di zona:

Foglio	Mapp.	Zona	Normativa
4	156	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	152 parte	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	152 parte		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	159		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	160 parte	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	160 parte		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	181 parte	PR/3	Ambiti di trasformazione e riqualificazione contigui al centro storico - Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)
4	181 parte		Aree a Verde privato (art. 41 N.T.A.) da attuarsi con Piano di recupero Squero sud (art. 21 N.T.A.)

6. CONFORMITÀ TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATALotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

- Permesso di Costruire n. 14 del 04/02/2005, prot. n. 1204 del 28/10/2003 pratica n. 2003/103, intestata a _____, per la costruzione di nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia “stazione di servizio” in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Permesso di Costruire n. 107 del 28/07/2006, prot. 6566 del 26/05/2006 pratica n. 2006/091, intestato a _____ per variante in corso d' opera al P.C. n. 14 del 04/02/2006 per costruzione nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia “stazione di servizio” in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Richiesta del Certificato di Agibilità del 07/08/2008 prot. 9612 at. 10, intestata a _____ relativo all' immobile sito in viale dell' Industria 2/A adibito ad uso commerciale –

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



distribuzione carburanti in riferimento al PC n. 14 del 04/08/2005 e variante PC n. 107 del 28/07/2006.

- D.I.A. ai sensi L.R. 14/2009 detta "Piano Casa" , n° 173/10 del 01/09/2010 prot. n. 826, intestata a per ampliamento della stazione di servizio "TOP SERVICE" ed installazione di pannelli fotovoltaici parzialmente integrati in copertura.

Dal confronto tra le planimetrie allegate all' ultimo stato concessionato si evincono le seguenti difformità:

piano interrato

- non è stato denunciato un volume coperto che va dall' edificio fino al muro confinante di superficie di circa 160 mq,
- le ripartizioni interne sono in alcune parti leggermente diverse,
- non sono denunciati i locali (un wc ed un vano tecnologico) lungo il lato Ovest

piano terra

- non è licenziato il volume retro bar di 30 mq
- alcune difformità nelle disposizioni interne dei locali,
- non è denunciata la pensilina sui fronti Est e Nord di 87 mq;

piano primo

- è stato ricavato un appartamento con 2 camere, 2 wc e zona giorno anziché il denunciato locale open-space a soffitta/magazzino.

Per rettificare tali importanti difformità sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo sarà dato dalla somma della sanzione amministrativa (pari al doppio del valore venale dell' abuso), del contributo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione e della parcella di un tecnico.

* per la pratica edilizia si stima un importo pari a **€ 2.000,00**;

* per la sanzione amministrativa con abusi non conformi alla normativa attuale e quella dell' epoca (comma 1 art. 37 DPR 380/2001) di costruzione è calcolata con la seguente formula:

doppio del valore venale

in cui

AVV = Aumento del valore venale = VUR x SC

VUR = valore unitario di riferimento dato dall' Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate

SC = superficie convenzionale;

nel nostro caso abbiamo:

SC = 160 (accessori) x 0,35 + 30 mq (commerciali) x 1,00 + 87,31 (pensilina) x 0,25 = mq 108

VUR medio di €/mq 1099 x 0,85 (zona periferica) = €/mq 934

AVV = €/mq 934 x 108 mq = € 100.872,00

sanzione amministrativa = 2x 100.872,00 = € 201.744,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



* contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI.					
Ditta:					
Superficie lorda edificio mq.		108,00			
		€			
1	Verde pubblico (40% sup. lorda degli edifici previsti)	€ 43,2	32	3,75 %	€ 51,84
2	Parcheggi (40% sup. lorda degli edifici previsti)	€ 43,2	35	3,75 %	€ 56,70
3	Rete stradale (30% sup. complessiva insediamento)	€ 32,4	35	3,75 %	€ 42,53
					€ 151,07
		Importo €			
4	Rete fognante: come da computo metrico estimativo	€ 5.000,00		3,75 %	€ 187,50
5	Rete idrica: come da computo metrico estimativo	€ 1.000,00		3,75 %	€ 37,50
6	Rete elettrica: come da computo metrico estimativo	€ 5.000,00		3,75 %	€ 187,50
7	Pubblica illuminazione: come da computo metrico estimativo	€		3,75 %	€ 0,00
8	Rete del gas: come da computo metrico estimativo	€		3,75 %	€ 0,00
TOTALE					€ 563,57
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE					
1	Costo documentato di ostruzione	€ 150.000,00	x 5%		€ 7.500,00
					A scomputo parziale €
					A scomputo parziale €
					Totale € 8.214,63

Conclusioni

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL' IMMOBILE a causa di abusi edilizi di notevole entità Per allineare le difformità è necessaria una pratica in sanatoria il cui costo complessivo ammonta ad € 211.959,00.

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.

- S.C.I.A. n. 290-12 del 08/10/2012, prot. n. 8851, cat. 10, intestata a _____ per modifiche interne nell' area box piloti del circuito "indoor buggy race" per automodelli radiocomandati.
- Piano Casa D.I.A. alternativa al permesso di costruire domanda n. 12 – 036 del 24/02/2012, prot. 1887 cat. 10, intestata a _____ per il progetto di ampliamento del circuito "Indoor Buggy Race" per automodelli radiocomandati con annesse strutture di supporto.
- Licenza di agibilità provvisoria dei locali ed attrezzature di pubblico spettacolo, intestata a _____ per conto della società _____ per adibire i locali all'effettuazione di pubblici trattenimenti in un impianto sportivo per circuito indoor per modelli radiocomandati con annesse strutture. Nel locale non possono essere ammessi più di 105 spettatori. L' autorizzazione è soggetta a verifica dell' espletamento delle prescrizioni riportate nell' allegato A entro il 28/02/2012.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



- S.C.I.A. del 10/11/2011 prot. 11200, intestata a _____ per la costruzione di recinzione lungo il confine Ovest e di un recinto per animali domestici con posa di una baracca per il ricovero degli animali stessi, da realizzarsi in via Dell' Industria 2/C.
- Comunicazione di inizio attività libera per variante al P.C. n° 29 del 23/04/2010 consistente in opere di manutenzione straordinaria, aperture di porte interne o lo spostamento di pareti interne.
- Comunicazione di impiego area identificata in zona D3/3 sita in prossimità di zona artigianale il località Cornegliana di Due Carrare, intestata a _____, come area di deposito/ stoccaggio di materiale di risulta.
- Permesso di Costruire n° 29 del 23/04/2010, pratica n° 200/147, intestato a _____ per la realizzazione di un circuito indoor per modelli off road radiocomandati con annesse strutture di supporto in località Cornegliana. Rispetto delle prescrizioni fissate dalla convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° 63 del 20/04/2010 per la realizzazione e l' utilizzo dell' impianto sportivo.

Dal confronto tra le planimetrie allegate all' ultimo stato concessionato si evincono alcune difformità:

- i piccoli locali accessori posti a Nord della tensostruttura hanno una lieve incongruenza nella loro disposizione (il locale B è spostato a Est del locale E); l' edificio "C" (indicato nelle planimetrie catastali) presenta una tettoia non denunciata; il fabbricato "B" contiene anziché la sala logistica , la biglietteria;
- al posto dell' edificio B è stata realizzata una pista più ristretta coperta da una tenda confinante con il piazzale a parcheggio.
- la restante area agricola circostante la tensostruttura è interessata da movimento terra di indecifrabile natura ed uso e piccole baracche e tettoie abusive.

Per allineare lo stato di fatto con i progetti licenziati è necessario provvedere alla demolizione di tettoie, tende ed opere non licenziate con un costo forfettario stimabile in complessivi € 5.000,00.

Conclusioni

La tensostruttura è conforme a quanto denunciato, alcune opere esterne di lieve entità sono di tipo abusivo. Per la loro demolizione si stima un costo forfettario di € 5.000,00.

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatora” , Due Carrare (PD) via Roma.

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

Lotto 6 – cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

- D.I.A. del 22/11/1996, prot. n. 8606, intestata a _____ per la demolizione delle scale di comunicazione tra appartamenti e soffite, chiusure fori, aperture porte, inserimento muri divisorii, formazione di pensilina, cambio attività da pasticceria a bar.
- Concessione edilizia n. 141 del 05/11/1996, prot. 96/2407 intestata a _____ , variante a sanatoria di cui alla C.E. n. 77 del 28/07/1995.
- Concessione n° 33 del 21/02/1997 prot. 96/9094, variante a sanatoria di cui alla C.E. n. 77/ del 28/07/1995;
- Concessione n° 74 del 24/06/1993 prot. 2459, intestata a _____ per lavori di ristrutturazione e parziale demolizione e ricostruzione edificio con destinazione commerciale e residenziale;
- Permesso di agibilità n° 1 del 03/04/1997 riferita alla Conc. n. 74 del 24/06/1993.
- Concessione n° 77 del 28/07/1995 prot. 94/4954, intestata a _____ per la ristrutturazione fabbricati ad uso residenziale e direzionale – variante in corso d’ opera alla C.E. n. 93/074 del 24/05/1993.

Dal confronto tra stato concessionato e stato di fatto, in relazione alle sole unità pignorate, non si sono riscontrate difformità.

SI PUO’ DICHIARARE LA CONFORMITA’ EDILIZIA.

Conclusioni:

Si dichiara la conformità edilizia degli immobili pignorati.

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

L’ edificio è stato costruito ante 1967 da allora non sono depositate pratiche edilizie.

Si può dichiarare comunque LA CONFORMITA’ EDILIZIA.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

L' edificio è stato costruito ante 1967 da allora non sono depositate pratiche edilizie.

Si può dichiarare comunque LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Lotto 9 – "Squero" a Battaglia Terme, via Squero 9.

L' edificio è stato costruito ante 1967 da allora non sono depositate pratiche edilizie.

Si può dichiarare comunque LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**Consistenza**

La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Descrizione degli immobili

L' impianto di distribuzione carburante con edificio a servizi è adiacente alla zona artigianale ed affaccia su via dell' Industria. Si tratta di un impianto che fornisce anche autolavaggio, mentre l' edificio ospita un officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini ed un appartamento.

I terreni posti sul retro del fabbricato, anch' essi pignorati, costituiscono un area ceduta al Comune attraverso una convenzione per la realizzazione di un eco-centro.

A Est dell' impianto c' è un lotto edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Confini

Il lotto 1 confina a Nord con via dell' Industria, a Sud con il mappale 550^a Est con il mappale 550, 423, 552, ad Ovest con il mappale 297.

Distribuzione interna dei locali

L' edificio a servizi è composto da due piani fuori terra ed un' interrato, ospitante per un terzo un punto vendita con bar, per un terzo un ristorante e per l' altro terzo da un' officina meccanica. Sopra al bar al primo piano giace un appartamento ad uso residenziale, mentre il secondo livello dell' officina è composto da un soppalco interno. Gli impianti del distributore prevedono una zona aspiratori, tre pompe di benzina ed un autolavaggio con parte automatica e parte self-service e serbatoi interrati. Il piazzale è circondato da parcheggi scoperti.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Finiture

L' edificio è stato costruito di recente (2010). La parte a bar ha serramenti in alluminio, pavimenti in mattonelle in ceramica, controsoffitto in cartongesso, la parte a ristorante ha serramenti metallici apribili a libro, pavimenti in ceramica e solaio in legno. La parte ad officina è costruita in pannelli prefabbricati in cemento armato, solaio in legno, pavimenti in cemento e serramenti metallici.

L' interrato, costruito con muri in cemento armato o in blocchi, presenta ambienti di servizio ai piani superiori ed è accessibile con una rampa posta sul retro del fabbricato .

Impianti

L' impianto di riscaldamento: nell' appartamento , così come nel bar e nel ristorante è a pavimento con caldaia a gas; l' autofficina non è riscaldata, mentre l' ufficio ed il wc sono scaldate con split inverter.

L' impianto elettrico comune tra bar ed appartamento, esterno per autofficina, sottotraccia nei restanti dei casi.

Impianto di climatizzazione: assente

L' impianto fognario : eseguito di recente.

L' impianto di distribuzione carburante è composto da:

n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,

n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,

n° 1 accettatore self-service,

n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,

n° 1 erogatore tipo doppio D,

n°1 pensilina.

Stato di conservazione

Gli immobili sono in buono stato di conservazione, tranne la parte dell' interrato abusivo che sembra essere stato costruito con materiale povero.

Giudizio sintetico

Il Lotto 1 è facilmente vendibile poiché accorpa immobili con funzioni interconnesse tra loro: il distributore carburanti con autolavaggio, l' officina meccanica, il locale bar-ristorante con appartamento, il terreno edificabile con destinazione artigianale adiacente alla zona

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



artigianale/industriale.

Calcolo della superficie degli immobili

Piano interrato

- magazzino bar e spogliatoi (commerciale) mq 125,13x 0,35= mq 43,79
- deposito autofficina (laboratorio) mq 354,11 x 0,35= mq 123,94

Piano terra

- bar e ristorante (commerciale) mq 354,00 x 1,00= mq 354,00
- autofficina (laboratorio) mq 156,00 x 1,00 = mq 156,00

Piano primo

- unità residenziale mq 125,50x 1,00 = mq 125,50
- sala polivalente (commerciale) mq 198,00 x 1,00 = mq 198,00
- soppalco officina (laboratorio) mq 39,40 x 1,00 = mq 39,40

totale superficie edificio	residenziale	mq 125,50
	commerciale	mq 595,79
	laboratorio	me 319,34

totale superficie distributore (3 pompe di carburante con pensilina, 3 aspirazione, lavaggio automatico, lavaggio manuale, 4 serbatoi interrati) **mq 2.868,00**

Superficie terreni edificabili ad uso artigianale: mq 3.648,00.

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Per la stima dell' impianto di carburante, dove il metodo comparativo non può essere applicato a causa della mancanza di prezzi di riferimento, si può procedere con il calcolo del valore catastale dell' immobile attraverso la rendita, unico dato certo. Il valore catastale si ricava moltiplicando la

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l' immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale:

- 115,5 per gli immobili adibiti ad abitazione principale (escluse A/1 A/7 A/8)
- 126 per gli immobili di categoria catastale A (esclusa cat. A/10) e C (esclusa cat. C/1)
- 176,4 per gli immobili di categoria catastale B
- 63 per gli immobili di categoria A/10 (uffici) e gli immobili categoria di D
- 42,84 per gli immobili di categoria C/1 (negozi/botteghe) e gli immobili di categoria E
- 112,5 per Terreni agricoli, da moltiplicare al reddito dominicale

La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è quindi la seguente:

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Due Carrare** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso commerciale €/mq 900,00

uso residenziale €/mq 1.200,00

uso laboratorio €/mq 610,00

terreno del distributore (costituito da gettata ed impianti) €/mq 12,00

terreni edificabili ad uso artigianale €/mq 95,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
--------------------	------

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) <i>caratteristiche tecniche e funzionali</i>	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) <i>Caratteristiche tipologiche</i>	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI
Edificio a servizi del distributore

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Parte commerciale

- Caratteristiche posizionali medie: area periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra ed interrato	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: negozio	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	0,90
- Vetustà fisica: .15 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,67

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 900,00 X 0,67 = €/MQ 603,00

Il valore dell' immobile a destinazione commerciale di superficie pari a mq 595,79 risulta di € 359.261,00

Parte a laboratorio

- Caratteristiche posizionali medie: zona periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra ed interrato	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: autofficina	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	0,95
- Vetustà fisica: .15 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,70

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 610,00 X 0,70 = €/MQ 427

Il valore della parte a laboratorio dell' immobile di superficie pari a mq 319,34 risulta di € 136.358,00

Parte residenziale

- Caratteristiche posizionali medie: periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: residenziale	1,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 15 anni	0,92
- Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,74

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 1.200,00 X 0,74= €/MQ 888,00

Il valore della parte residenziale dell' immobile di superficie pari a mq 125,50 risulta di € 111.444,00.

Il valore complessivo del fabbricato è di € 607.063,00

Distributore carburante

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito.

La rendita catastale del mapp. 452 sub 7 di categoria E3 è di € 6.782,00, mentre la rendita del mapp. 458 sub 8 di categoria D8 è di € 358,00.

Valore mapp. 452 sub 7: € 6.728,00 + (5% di 6.728,00) x 42,84 = € 305.068,00

Valore mapp. 452 sub 8: € 358,00 + (5% di 358,00) x 63 = € 23.682,00

= € 328.750,00

Valore del terreno del distributore di mq 2862 x €/mq 12,00 = € 34.344,00

tot valore distributore = € 363.094,00

Terreni edificabili in zona artigianale

Il valore dei terreni edificabili ad uso artigianale è il seguente : €/mq 95,00 x mq 3.648,00 = € 346.560,00.

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 E' DI € 1.349.717,00

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.

Descrizione degli immobili

Nella località di Cornegliana a Due Carrare (PD) è sita la tenso-struttura che ospita una pista di automobili radiocomandate, circondata a Sud-Ovest da terreni con destinazione in piccola parte commerciale e la restante ad attrezzature a parco e per lo sport ed agricola.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Confini

Il Lotto 2, appartenente al foglio 20 confina a Nord con i mappali, 422, 423, 307, a Sud con il mapp. 269, a Est con i mapp. 473, 578, 579, a Ovest con i mapp. 425, 297, 329 , 328 e 311.

Distribuzione interna dei locali

La struttura ospita oltre alla pista anche alcune gradinate per la visione delle gare, due gruppi servizio igienici, una zona box per la preparazione delle auto, un punto vendita di accessori, punto ristoro ed altri locali a servizio dell' attività, la quale dopo il covid è rimasta chiusa e mai più riaperta.

Finiture

Tensostruttura composta da travi reticolari metalliche con copertura in telo plastificato. Parte dedicata a servizi costituita da struttura a telaio con solaio in cemento armato prefabbricato e murature in pannelli. Pavimentazione in terra battuta (pista), cemento e mattonelle in ceramica (servizi igienici e punto vendita).

Impianti

L' impianto di riscaldamento : la parte riscaldata è solo quella dedicata a servizi e punto vendita accessori macchinine, composta da una caldaia per ogni corpo servizi (n°2) e termosifoni.

L' impianto elettrico : esterno

Impianto di climatizzazione: non presente

L' impianto fognario : presente

Stato di conservazione

La pista è in stato di abbandono dal periodo del Covid (3-4 anni), ma non è ancora in degrado. Può essere sistemata con opere di normale manutenzione.

I terreni circostanti l' edificio hanno subito lavori di movimento terra per scopi non conosciuti. La parte a destinazione commerciale, posta a Ovest della tensostruttura, non è stata interessata da alcuna opera. E' necessario un Piano Urbanistico di sistemazione dell' area per definire i tipi di intervento realizzabili.

Destinazione urbanistica

Si rimanda al capitolo relativo alla catalogazione dei terreni in base ai Piani di Zona ed alle convenzioni con il Comune di Due Carrare.

Giudizio sintetico

L' area è ricca di potenzialità edificatorie, che vanno prima delineate e programmate sulla base

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



dei vincoli urbanistici e delle convenzioni con il Comune di Due Carrare. La tenso struttura, benchè dismessa, può essere riconvertita a palestra coperta, come previsto dal carattere dell' area.

Calcolo della superficie degli immobili

Pista	mq . 2.074,00 x 1,00= mq 2.074,00
locali a servizio interni	mq .1.726,00 x 1.00= mq 1.726,00
locali accessori esterni	
edificio A	mq .4,22 x 1.00 = mq 4,22
edificio D	mq .35,00 x 1.00= mq 35,00
edificio C	mq .73,00 x 1.00= mq 73,00
edificio B	mq .33,40 x 1.00= mq 33,40
edificio E (abusivo)	mq 195,30 x 1,00 = mq 195,30
area scoperta pertinenziale	mq .7314,00 x 0,10= <u>mq .7314,00</u>
tot sup. commerciale	mq 4.872,00

terreno impianti sportivi mq 9.326,00

terreno commerciale mq 2.546,00

terreno agricolo mq 8.348,00

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:
uso sportivo/ palestra €/mq 180,00

terreno edificabile ad uso commerciale: edificabili mq 1.527,00 (60% s.f.) €/mq 42,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



terreno per attrezzature a parco per gioco e sport : edificabili mq 2.798,00 (30% s.f.)

terreno agricolo: sulla base di indagini dirette di mercato e del valore VAM dell' Agenzia del Territorio si hanno €/mq 6,50.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
---------	------

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Pista per macchinine telecomandate

- <i>Caratteristiche posizionali medie: ottima posizione</i>	1,10
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : medie</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: tenso-struttura</i>	0,70
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: mediocre</i>	0,80
- <i>Vetustà fisica: 15 anni</i>	0,92
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime</i>	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,53

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 180,00 X 0,53.= €/MQ 95,40

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 4872 risulta di € 464.789,00

terreno edificabile ad uso commerciale: edificabili mq 1.527,00 (60% s.f.): il terreno edificabile vale mediamente il 20% del valore dell' edificio che si può realizzare, quindi, l' OMI prevede un valore medio di 1000€/mq x 20% x 1527 mq realizzabili = € 305.400,00

terreno per attrezzature a parco per gioco e sport : sulla base dell' estensione complessiva del terreno, pari a mq 21.350, sull' indice di edificabilità che è il 30% della superficie fondiaria e su quanto è già stato costruito (la tensostruttura ha superficie di .3800,00) restano da edificare ulteriori

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



mq 2.605,00. Se il valore degli edifici sportivi di media è pari a 180€/mq ed il valore del terreno è di media il 20% di tale valore si ha una stima pari a € 93.780,00

terreno agricolo: €/mq 6,50 x mq 8.348,00 = € 54.262,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 E' DI € 918.231,00

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Descrizione degli immobili

Il lotto di via Roma, posto a Nord del condominio di cui ai civici 100-106, ha una superficie di mq 3.358 ove è possibile edificare a destinazione residenziale un volume massimo di 4.368 mc cedendo al Comune l' area sul retro della Chiesa di San Giorgio Martire (cosiddetto Boschetto).

Confini

Il lotto edificabile del Lotto 3 (fg 24, mapp. 329) confina a Nord con i mappali 387, 388, 389, a Sud con i mapp. 14 e 516, a Ovest con il 516 ed a Est con via Roma.

I terreni da cedere al Comune al fg 13 (mapp. 1130,136,137,138,49) confinano a Nord con il mappale 648, a Sud con il 1131, a Est con i mapp. 684, 685, 438, ad Ovest con 1131, 1133.

Destinazione urbanistica

Residenziale C2 il lotto edificabile.

Giudizio sintetico

Il Lotto risulta facilmente vendibile.

Calcolo della superficie degli immobili

Terreno edificabile (fg 24 mapp. 329) di mq 3.358 con possibilità edificatoria di 4.368 mc.

Terreni da cedere al Comune (fg 13 mapp. 1130, 136, 137, 138, 49) di complessivi mq 3.923,00

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per immobili

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



simili da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di destinazione, delle condizioni generali del terreno.

Indagini di mercato

Il terreno edificabile vale mediamente tra il 10 ed il 30% del valore dell' edificio che si può ivi realizzare sulla base degli indici di zona e delle prescrizioni dei Piani Urbanistici.

Nel nostro caso gli edifici residenziali di zona hanno un valore OMI che varia da €/mq 920,00 a 1.050,00.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: centro	1,20
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Caratteristiche tipologiche: residenziale	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	1,20

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile risulta:

€/MQ 985 X 1,20 . = €/MQ 1.182,00

Il valore del fabbricato che può erigersi nel lotto (con cubatura pari a 4.368 mc e quindi superficie di mq 1.456) risulta di € 1.721.000,00

Il valore del terreno è mediamente pari al 20% del valore dell' immobile da erigersi e quindi la sua stima è di € 344.198,00

IL LOTTO 3 HA UN VALORE DI € 344.198,00

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Descrizione degli immobili

La Lottizzazione di via Olivato è situata nella parte Sud del Comune di Due Carrare e si compone di una parte esistente già urbanizzata ed una parte ora agricola di 31.000 mq dove il Piano degli Interventi ha previsto una zona residenziale di espansione con volume edificabile di 13.000 mc e relativi terreni da cedere al Comune come standards. Questi ultimi sono in parte già occupati dal campo da calcio e verranno destinati ad impianti sportivi.

L' operazione tra la cessione del suolo ed il potenziale edificatorio ha portato alla generazione di ulteriori crediti edilizi ancora non associati a relativi terreni per un totale di 2372 mc vincolati al posizionamento in Ambito Territoriale Omogeneo 3.

Sulla sopracitata area edificabile è stato presentato un progetto preliminare per la costruzione di case "green" , rappresentato nelle tavole urbanistiche, ma il proprietario ha comunicato la rinuncia al progetto.

Confini

I terreni da cedere al Comune al foglio 13 confinano a Nord con il mappale 648, a Sud con il 1131, a Est con il 684 e 438, a Ovest con il 1132.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



La lottizzazione Olivato al foglio 24 confina a Nord con via Chiesta S. Stefano, a Sud con i mappali 41, 218, 323, 205, a Est con il canale consorziale ed i mappali 36 e 67, ed a Ovest con i mappali 268, 229, 230, 226, 271, 277, 260, 469.

Stato di conservazione

Il terreno denominato "lottizzazione Olivato" , sul quale non è stata realizzata alcuna opera, ha un buono stato manutentivo.

Destinazione urbanistica

C2 per aree residenziali di trasformabilità perequata.

Giudizio sintetico

Gli immobili sono facilmente vendibili.

Calcolo della superficie degli immobili

Lottizzazione Olivato mq 31.000,00

Possibilità edificatoria: 13.000 mc

Crediti edilizi: 2372 mc

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per immobili simili da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di destinazione, delle condizioni generali del terreno.

Indagini di mercato

Il terreno edificabile vale mediamente tra il 10 ed il 30% del valore dell' edificio che si può ivi realizzare sulla base degli indici di zona e delle prescrizioni dei Piani Urbanistici.

Nel nostro caso gli edifici residenziali di zona hanno un valore OMI che varia da €/mq 920,00 a 1.050,00.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- <i>Caratteristiche posizionali medie: buone</i>	1,10
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale/discreto</i>	1,00
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	1,10

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile realizzabile risulta:

€/MQ 985 X 1,10 = €/MQ 1.083,00

Il valore dei fabbricati che possono erigersi nel lotto (con cubatura complessiva pari a 13.000 mc e quindi superficie di mq 4.333) risulta di € 4.694.805,00

Il valore del terreno è mediamente pari al 20% del valore dell' immobile da erigersi e quindi la sua stima è di € 938.961,00.

I **crediti edilizi senza terreni dedicati** hanno un valore del 10% rispetto agli immobili che possono essere costruiti; nel nostro caso si ha una cubatura di 2372 che corrisponde ad una superficie edificabile di 790 mq ed un valore sull' edificato di :

€/MQ 985 X 790 MQ = € 778.150,00; i **crediti edilizi avranno quindi un valore pari a € 77.815,00.**

IL LOTTO 4 HA UN VALORE DI € 1.016.776,00

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria “Alla Cacciatore” , Due Carrare (PD) via Roma.

Descrizione degli immobili

Il lotto dove giaceva l' ex trattoria “Alla Cacciatore” , fabbricato ora demolito, è in via Roma all' angolo con via Cristoforo Colombo. Su di esso è stato elaborato un progetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento a destinazione commerciale e residenziale; tale progetto ha

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



ottenuto il parere favorevole da parte del Comune, ma non ha ancora la concessione edilizia a causa della mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta. Il volume di progetto, comprese anche le parti non computabili, si aggira a 4.492 mc.

Confini

Il Lotto 5 confina a Nord con via Roma, a Sud con il mapp. 385, a Est con i mapp. 37 e 614, a Ovest con i 661 e 662.

Indagini di mercato

Il terreno edificabile vale mediamente tra il 10 ed il 30% del valore dell' edificio che si può ivi realizzare sulla base degli indici di zona e delle prescrizioni dei Piani Urbanistici.

L' OMI prevede un valore medio sia per la destinazione commerciale che residenziale di 1000€/mq

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- <i>Caratteristiche posizionali medie: centro</i>	1,10
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale e commerciale</i>	1,10
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale/discreto</i>	1,00
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	1,21

Il valore al mq omogeneizzato dell' immobile realizzabile risulta:

€/MQ 1000,00 X 1,21 = €/MQ 1.210,00

Il valore dei fabbricati che possono erigersi nel lotto (con cubatura complessiva pari a 4492 mc e quindi superficie di mq 1497) risulta di € 1.811.370,00

Il valore del terreno è mediamente pari al 20% del valore dell' immobile da erigersi e quindi la sua stima è di € 362.274,00.

LA STIMA DEL LOTTO 5 E' PARI A € 362.274,00.

Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Descrizione degli immobili

In via Roma 100-106 è stato costruito nel 1997 da un condominio, nel quale sono rimasti invendute alcune unità immobiliari ed alcuni terreni di pertinenza ora sede dell' intorno del fabbricato.

Questi ultimi sono invendibili, mentre i restanti immobili, costituiti da 4 posti auto scoperti, un garage e 2 cantine siti nell' interrato, possono essere venduti ai proprietari stessi del condominio o a esterni.

Attualmente i posti auto scoperti vengono utilizzati liberamente dai condomini, ma possono essere assegnati una volta venduti.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Confini

Il Lotto 6 confina a Nord con il mapp. 330 del foglio 24, a Sud con il 322, a Est con via Roma ed a Ovest con il 329.

Distribuzione interna dei locali

Il condominio di via Roma dove giacciono gli immobili pignorati è costituito da 5 livelli, dove all' interrato sono siti garages e cantine, al piano terra locali commerciali, al primo, secondo e terzo unità abitative. I beni pignorati sono costituiti da due ripostigli ed un garage al piano interrato, posti auto scoperti al piano terra.

Stato di conservazione

I locali all' interrato presentano macchie di umidità da risalite ai piedi delle murature ed uno stato di manutenzione mediocre.

Destinazione urbanistica

zona A1 b3 interna al centro storico.

Giudizio sintetico

Le unità pignorate sono facilmente vendibili principalmente ai proprietari delle unità condominiali; i posti auto scoperti devono essere segnalati e protetti dall' occupazione di persone terze, in quanto fino ad oggi sono stati a servizio pubblico.

Calcolo della superficie degli immobili

garage	mq .20,00 x 0,50= mq 10,00
ripostiglio 1	mq 7,00 x 0,35= mq 2,45
ripostiglio 2	mq 7,00 x 0,35= mq 2,45
posto auto 1	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
posto auto 2	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
posto auto 3	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
posto auto 4	mq 12,00 x 0,40 = mq 4,80
tot sup. commerciale	mq 34,10

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati a Due Carrare della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.200,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
---------------------------------	------

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]$ 100
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI	
- <i>Caratteristiche posizionali medie: centrale</i>	1,20
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra e interrato</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : medie</i>	0,85
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: mediocre</i>	0,80
- <i>Vetustà fisica: 26 anni</i>	0,82
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,67

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 1200,00 X 0,67= €/MQ 804,00

Il valore degli immobili di superficie pari a mq 34,10 risulta di **€ 27.416,00**

IL LOTTO 6 HA UN VALORE COMPLESSIVO DI € 27.416,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.**Descrizione degli immobili**

L' immobile pignorato è situato in Comune di Montegrotto Terme, nella località di Mezzavia, lungo il canale Battaglia e con accesso pedonale proprio dall' argine. Costituito da un edificio su due livelli, accostato ad altra proprietà ed inagibile, in origine conteneva un panificio con forno (unità commerciale) ed un' abitazione. Attualmente giace in precarie condizioni statiche, costruttive, igienico sanitarie e ricoperto da una fitta vegetazione che ne impedisce l' accesso.

Confini

Il Lotto 7 confina a Nord con i mappali 1609 e 1560, a Sud con il msppls 85, a Est con il 79, a Ovest con il 560.

Distribuzione interna dei locali

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, dove al primo sono situati un ingresso, un soggiorno, una cucina con ambiente per lavaggio piatti, un panificio ed un laboratorio; mentre al primo vi sono 5 camere con corridoio centrale di smistamento ed un servizio igienico.

Finiture

Al momento l' immobile giace in condizione di rudere.

Impianti

Da rifare completamente.

Stato di conservazione

Rudere in pessime condizioni statiche e presenta il tetto sfondato.

Destinazione urbanistica

Parte C1b residenziale

Parte E2 agricola

Appartenenza al PURT (Piano Utilizzo Risorse Termali)

Fascia di Rispetto fluviale e stradale.

Giudizio sintetico

L' immobile giace in condizioni di rudere ed in una zona caratterizzata da due differenti quote: una data dall' argine del canale Battaglia, dal quale si accede solo pedonalmente attraverso una serie di rampe di scale al primo piano ed una più bassa di circa 3 metri dove, posta sul lato opposto, che confina con uno spazio di uso pubblico. Attualmente l' immobile è coperto di

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



vegetazione a causa della quale non è stato possibile visionarlo in maniera completa, né tanto meno entrarvisi causa lo stato pericolante della struttura.

A mio giudizio l' immobile non è facilmente vendibile (se non ai vicini di casa), né particolarmente appetibile.

Calcolo della superficie degli immobili

Abitazione p.t.	mq 47,92 x 1,00 = mq 47,92
panificio e laboratorio p.t.	mq 96,33 x 1,00 = mq 96,33
Abitazione primo piano	mq 144,59 x 1,00 = mq 144,59
Ripostiglio esterno	mq 12,00 x 0,35 = mq 4,20
scoperto pertinenziale	mq 557 x 0,10 = mq 55,70
tot sup. commerciale	mq 349,00

Parte residenziale mq 252,41; Parte commerciale mq 96,33

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Montegrotto Terme** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.460,00

uso commerciale €/mq 1.100,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



zona centrale	1,40	
zona degradata	0,90	
2) <i>Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)</i>		
ottime	1,00	
medie	0,95	
scadenti	0,90	
3) <i>Livello di piano</i>		
piano seminterrato	0,80	
piano terreno	0,90	
piani intermedi (ascensore)	1,00	
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95	
piano attico (ascensore)	1,20	
piano attico (no ascensore)	1,10	
4) <i>caratteristiche tecniche e funzionali</i>		
ottime	1,00	
buone	0,90	
mediocri	0,80	
scadenti	0,70	
5) <i>Caratteristiche tipologiche</i>		
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00	
fabbricato di tipo civile	1,25	
fabbricato di tipo economico	1,05	
fabbricato di tipo popolare	0,80	
fabbricato di tipo rurale	0,70	
villino	1,40	
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>		
normale	1,00	
mediocre	0,80	
scadente	0,60	
7) <i>Vetustà fisica</i>		
da 1 a 5 anni	1,00	
10 anni	0,95	
12 anni	0,93	
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$	
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>		
ottime		1,05

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	0,90
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : scadenti	0,70
- Caratteristiche tipologiche: rurale	0,70
- Stato di conservazione e manutenzione: scadente	0,60
- Vetustà fisica: .+ di 50 anni	0,70
- Caratteristiche ambientali estrinseche: medie	<u>0,95</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,16

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

residenziale €/MQ 1.460 X 0,16.= €/MQ 233,60

commerciale €/MQ 1.100 X 0,16.= €/MQ 176,00

Il valore dell' immobile di risulta di :

parte residenziale € 233,60 x 252,41 = € 58.963,00

parte commerciale € 176 x 96,33= € 16.954,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7 E' DI **€ 75.917,00**

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Descrizione degli immobili

Il complesso pignorato è un vecchio nucleo agricolo con attività di allevamento bestiame, composto da fabbricati collabenti destinati presumibilmente ad abitazioni rurali, un capannone destinato ad ospitare il bestiame nelle stagioni fredde ed una tettoia con stalli usata come stalla durante il caldo. Attualmente tutti i fabbricati giacciono in condizioni di forte degrado e di instabilità strutturale; l' attività di allevamento risulta cessata da molti anni. L' area è inserita nella zona industriale di Monselice, tra via Fragose e via Emilia e costituisce una finestra agricola circondata da attività produttive.

Confini

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Il Lotto 8 confina a Nord con i mappali 598, 597 e 16, a Est con i mappali 1084 e 659, a Ovest con via Fragose ed a Sud con via Emilia.

Distribuzione interna dei locali

Le unità collabenti non sono risultate accessibili, il capannone è utilizzato attualmente come deposito e presenta alcune partiture interne, gli stalli sono ormai tutti arrugginiti, ed inutilizzabili.

Stato di conservazione

Decadente.

Destinazione urbanistica

Il Piano Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 09/05/2023, approvazione a Dicembre 2023.

Parte del mappale 950 è in zona D3, ma per la sua conformazione è inedificabile.

Gli altri mappali appartengono alla zona agricola E3 (art. 47 N.T.O.) e non sono individuati dal piano come allevamento. Gli immobili esistenti si definiscono non funzionali al fondo ed il Piano adottato conferisce la possibilità di conversione in residenziale con un volume massimo di 800 mc attraverso l' apposita richiesta al Comune nella quale schedare degli edifici esistenti (con calcolo della superficie lorda di pavimento). Per accedere a tale possibilità è necessario attendere sino all' approvazione del Piano fino a Dicembre 2023.

La restante cubatura rimane come esistente.

Per l' eventuale ampliamento della cubatura e la possibile demolizione e ricostruzione del fabbricato ci si riferisce alla Legge Regionale 14 Veneto 20/50 art. 18.

Giudizio sintetico

Il complesso edilizio, benchè collabente, ha potenzialità edificatorie interessanti date dal Piano adottato in fase di approvazione. La cubatura convertibile in parte in residenziale apre la possibilità di investimento nell' area, anche se rimane un caso isolato in mezzo a capannoni industriali.

Calcolo della superficie degli immobili

Abitazione su via Fragose a 2 piani	mq 292,00 x 1,00= mq 292,00
Abitazione su via Fragose ad 1 piano	mq 227,50 x 1,00= mq 227,50
Abitazione a confine con mapp. 16 ad 1 piano	mq 143,30 x 1,00 = mq 143,30
Capannone	mq 204,75 x 1,00 = mq 204,75
Tettoia con stalli	mq 703,30 x 0,25 = <u>mq 175,82</u>
tot sup. a destinazione residenziale	mq 663,00
tot sup. a destinazione rurale	mq 380,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



area scoperta mq 3890

area a destinazione artigianale (mapp. 950) = mq 1960

area agricola (mapp. 952) = mq 1350

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Una volta calcolato il valore degli edifici al nuovo (valore fittizio) si applicherà una percentuale pari al 20% per definire il valore del terreno edificabile e si decureranno i costi di demolizione.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati a Monselice zona produttiva della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1554,00

uso produttivo €/mq 351,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

5) *Caratteristiche tipologiche*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: zona degradata	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: scadenti	0,90
- Caratteristiche tipologiche: rurale e residenziale	0,80
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Caratteristiche ambientali estrinseche: mediocri	<u>0,95</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,61

Il valore al mq omogeneizzato dei fabbricati al nuovo risulta:

residenziale €/mq 1554 x 0,61 = €/mq 948,00 x mq 663,00 = € 628.524,00

produttivo €/mq 351 x 0,61 = €/mq 214,00 x mq 380 = € 81.320,00

Considerando che il valore del terreno edificabile corrisponde mediamente al 20% del valore del fabbricato da poter erigere, il compendio ha un valore di € 141.969,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 8 E' DI € 141.969,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.Descrizione degli immobili

Il complesso edilizio pignorato, collocato lungo il canale della Battaglia, costituisce uno “Squero” , cioè un piccolo approdo nel quale avveniva anche la riparazione dei natanti. Ad oggi rimane ben poco degli edifici originali: solo un fabbricato a tre piani ad uso residenziale ha mantenuto la sua conformazione, mentre gli altri fabbricati adiacenti tra loro, contenenti al piano seminterrato depositi ed al primo piano abitazioni, nonché una falegnameria e degli annessi, rimangono solo ruderi.

Confini

Il Lotto 9 confina a Nord con il mappale 950, a Sud con i mappali 315 e 610, a Est con 316, 205, ad Ovest con 610.

Distribuzione interna dei locali

L' abitazione principale si sviluppa con 3 livelli fuori terra ed un sottotetto; i locali si distribuiscono per ciascun piano con camere ai vertici e vano scala con altra camera nella parte centrale. Il fabbricato giace abbandonato da molto tempo, in condizioni statiche precarie anche a causa dello sfondamento di una parte della copertura.

I restanti corpi di fabbrica, sono impenetrabili per la presenza di un fitto strato di vegetazione che li copre.

Finiture

Completamente da rifare.

Impianti

Completamente da rifare

Stato di conservazione

Abitazione in forte stato di degrado, altri edifici ridotti a ruderi.

Destinazione urbanistica

Zona PR/3 Piano di Recupero “Squero Sud” , parte a verde privato.

Giudizio sintetico

Il complesso edilizio, benchè giacente in stato di rudere, rappresenta un interessante presenza storica nel territorio in quanto testimonianza di attività artigianali legate alla navigazione dei corsi d' acqua; la sua posizione strategica lungo un' ansa del canale Battaglia fa assumere al

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



complesso anche grande valenza paesaggistica. Il recupero di tale patrimonio comporta un rinnovato interesse per tutta l' area circostante e per il paese di Battaglia Terme.

Calcolo della superficie degli immobili

Piano seminterrato, depositi	mq 150,50 x 0,35= mq 52,67
Piano terra, depositi	mq 62,34 x 0,35 = mq 21,82
Piano terra, falegnameria	mq 112,00x 1,00 = mq 112,00
Piano terra pollaio	mq 14,00 x 0,35 = mq 4,90
Piano primo abitazioni	mq 150,50 x 1,00 = mq 150,50
bottega falegname	mq 79,00 x 1,00 = mq 79,00
Abitazione 3 piani	mq 399 x 1,00 = mq 399,00
soffitta abitazione	mq 133,00 x 0,40 = mq 53,20
area scoperta pertinenziale	mq 1062,00x 0,10= <u>mq 106,20</u>
tot sup. commerciale	mq 979,30
superficie residenziale	mq 766,50
superficie commerciale	mq 79,00
superficie a laboratorio	mq 134,00
terreni limitrofi (mapp. 152, 159, 160, 181)	mq 4628,00

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati a Battaglia Terme della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.150,00
 uso commerciale: €/mq 1.300,00
 uso produttivo: €/mq 600,00
 terreni ad uso prato €/mq 3,20

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- <i>Caratteristiche posizionali medie: periferica</i>	0,95
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: seminterrato, terra e primo, secondo</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : scadenti</i>	0,70
- <i>Caratteristiche tipologiche: testimonianza storico-rurale</i>	1,20
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: scadente</i>	0,60
- <i>Vetustà fisica: .+ di 50 anni</i>	0,70
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: mediocri</i>	<u>0,95</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,32

Il valore al mq omogeneizzato della **parte residenziale** del complesso risulta:

€/MQ 1.150,00 X 0,32 = €/MQ 368,00

Il valore della parte residenziale del complesso, di superficie pari a mq 766,50 risulta di € **282.072,00**

Il valore al mq omogeneizzato della **parte commerciale** del complesso risulta:

€/MQ 1.300,00 X 0,32 = €/MQ 416,00

Il valore della parte commerciale del complesso, di superficie pari a mq 79,00 risulta di € **32.864,00**

Il valore al mq omogeneizzato della **parte a laboratorio** del complesso risulta:

€/MQ 600,00 X 0,32 = €/MQ 192,00

Il valore della parte a laboratorio del complesso, di superficie pari a mq 134,00 risulta di € **25.728,00**

terreni a verde privato mq 4628,00 x 3,20 = € **14.810,00**

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 9 è DI € 355.474,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.Lotto 1 – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

CONTRATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL'USO .DI UN IMPIANTO DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI PETROLIFERI

del 08/08/2016, registrato ad Este il 08/08/2016 n° 1697 serie3.

Tra:

il quale dichiara di agire non in proprio ma quale
Amministratore Unico della

e:

la quale dichiara di agire non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di
Amministrazione della società

premessi

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel Comune di Due Carrare (PD), Via dell'Industria, 2/b, costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006 rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a la gestione del punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo gradimento della e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



si conviene e stipula quanto segue

- le attrezzature di proprietà della Comodante date ad uso gratuito alla Comodataria sono le seguenti:

n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,

n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,

n° 1 accettatore self-service,

n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,

n° 1 erogatore tipo doppio D,

n°1 pensilina,

ufficio del gestore,

piazzale e terreno;

- la durata del contratto è fissata in 6 anni (dal 10/08/2016 al 09/08/2022) + ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta (08/08/2028);

- l' efficacia del contratto è subordinata al mantenimento di tutte le autorizzazioni , permessi e licenze necessari per la gestione del punto vendita;

- la dichiarazione di fallimento della Comodataria o la sua sottoposizione a procedura liquidatoria o concorsuale provocherà immediata risoluzione del contratto;

- la Comodataria si impegna a mantenere il punto vendita curato e manutentato, potrà porre modifiche a colori, insegne e pubblicità senza l' approvazione dell' accomodante, obbligo del rispetto degli orari e divieto di manomissione dei bolli metrici dello stato.

- la Comodataria è libera di fissare il periodi di riposo annuo in linea con le prescrizioni dell' autorità regionale;

- la Comodataria si impegna a mantenere con diligenza e prudenza nell' uso e nella custodia tutte le attrezzature che compongono il punto vendita, a far rispettare tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene nel lavoro;

- la Comodataria si impegna a mantenere in funzione tutti i dispositivi dati in comodato;

- eventuali danni dovranno essere denunciati e comunicati alla Comodataria;

- le spese di esercizio sono a carico della Comodataria;

- le spese di manutenzione straordinaria meccanica ed elettrica dei beni mobili ed immobili sono a carico della Comodataria;

- la Comodante può accedere al punto vendita.

Clausola risolutiva espressa: la risoluzione del contratto avverrà in caso di comprovata alterazione e manipolazione da parte della Comodataria dei prodotti commercializzati con intenti fraudolenti, manomissione fraudolenta dei sigilli, violazione contestata alla Comodataria delle disposizioni di legge.

Sospensione o risoluzione del contratto: in caso in cui la Comodataria abbia commesso reati anche fiscali. In caso di assoluzione il contratto può riprendere, in caso di condanna vi è diritto di recesso con effetto immediato.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



La riconsegna del punto vendita avverrà con la liberazione di cose e persone dai locali dell' impianto e con l' inventario delle merci di proprietà della Comodataria; in caso di ritardo nella consegna si applicherà una penale di €/giorno 10,00.

ACCORDO DI CONVENZIONAMENTO

del 25/09/2019

Tra la Società _____ e la _____ rappresentata
da _____ (ramo d' azienda della società _____)

premessi

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel Comune di Due Carrare (PD), Via dell'Industria, 2/b, costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006 rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a _____ la gestione del punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo gradimento della _____ e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

si conviene e stipula quanto segue

- durata della convenzione anni 5 (dal 01/20/2019) + anni 5 in caso di mancata disdetta;
- che la fornitura petrolifera completa dei prodotti, anche in caso di gestione a terzi dell' impianto, verrà garantita a _____ ;
- che un terzo gestore accetti le forme di pagamento indicate dalla Società petrolifera;
- di mantenere costante mente rifornito il punto vendita di carburanti e lubrificanti;
- il prezzo di vendita verrà comunicato dalla Società petrolifera al gestore;
- il corrispettivo per la Convenzionata sarà: minimo €/anno 36.000,00 + integrazione di € 25 per ogni 1000 litri ulteriori ai 1.100.000 litri da liquidarsi una volta l' anno;
- i corrispettivi saranno vincolati al mantenimento delle autorizzazioni necessarie all' esercizio, al permanere dell' intestazione della licenza a ditte diverse dalla Convenzionata, alla mancanza di variazioni della viabilità, tali da comportare notevoli variazioni di traffico. In caso di mutamenti di mercato la Società può richiedere modifiche dei listini o dei costi con variazioni dei compensi; in caso di mancato accordo tra le parti il contratto può interrompersi anticipatamente senza penali o danni.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



I costi di adeguamento delle attrezzature di straordinaria manutenzione in caso di interventi normativi sono a carico della Convenzionata che dovrà occuparsene entro 48 ore dalla segnalazione ed in caso di inottemperanza la società petrolifera potrà provvedere addebitando alla prima le spese. I casi di acquisto da parte della Società petrolifera di nuovi beni estranei a quelli dati in comodato, alla soluzione del contratto questi saranno rimossi.

I costi relativi all' impianto, di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno a carico della società petrolifera.

I contratti, stipulati prima della trascrizione del pignoramento, sono ad oggi validi.

Non è possibile verificare la congruità del canone di comodato a causa della mancanza di valori di riferimento e di dati con cui si possa calcolare la parte variabile del canone stesso, connesso con l' importo di carburante venduto annuo. L' unica considerazione estimativa in merito è che la parte fissa del canone (pari a €/mese 3.000,00) è proporzionalmente alta rispetto al valore dell' impianto e quindi che non sia da considerarsi vile.

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.

Sul Lotto 2 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Sul Lotto 3 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Sul Lotto 4 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria "Alla Cacciatora" , Due Carrare (PD) via Roma.

Sul Lotto 5 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 6 – Cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Sul Lotto 6 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

Sul Lotto 7 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Sul Lotto 8 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.

Sul Lotto 9 non insistono contratti di locazione e/o comodato.

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Il compendio immobiliare è già suddiviso in lotti omogenei. Tale suddivisione si è resa necessaria soprattutto in quei lotti che prevedevano l' accorpamento di terreni edificabili ed i relativi terreni da cedere al Comune.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro, ipoteca volontaria accesa in data 19 novembre 2002 ai nn. 48905/9902, a favore della

, a carico di

limitatamente agli immobili

sopra descritti alla lettera c) n. 11) - per Euro 165.266 (centosessantacinquemiladuecentosessantasei), capitale Euro 82.633 (ottantaduemilaseicentotrentatré), tasso di interesse annuo del 5,40% (cinque virgola quaranta per cento) variabile, in forza dell'atto di mutuo fondiario - ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 5 novembre 2002 n. 6.721 rep. Notaio Elena Bressan di Conselve, gravante le particelle 3 sub. 1, Foglio 28 del catasto dei fabbricati e le particelle 3 e 352, Foglio 28 del catasto terreni del Comune di Due Carrara (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni); ipoteca il cui relativo credito la Società si era accollata in quota parte giusta atto di compravendita in data 2 agosto 2005 n. 13.547 rep. Notaio Silva sopra citato; in merito si precisa che a margine di detta formalità ipotecaria risulta la seguente comunicazione: **"Comunicazione n. 2913 del 11/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2007. Cancellazione totale non eseguibile";**

- Iscrizione contro del 04/11/2006 R.G.59908, R.P.15577, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Marco Silva di Rubano, rep. 16803/5059 del 31/10/2006, a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, contro

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUCSETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non risultano formalità suscettibili di cancellazione.

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Rimangono a carico dell' acquirente i contratti relativi all' impianto di distribuzione carburante compreso nel Lotto 1.

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

14.CONCLUSIONI

I Lotti vengono come di seguito stimati:

Lotto 1 – Distributore, bar, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b, area edificabile a destinazione commerciale/artigianale.

Valore	€ 1.349.717,00
Spese tecniche	€ 215.459,00(-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 202.008,00 (-)
Valore di vendita	€ 932.250,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO € 932.250,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E OCCUPATI

il distributore di carburante, occupato con contratto di comodato e di fornitura da _____, non viene

svalutato poiché l' attività di gestione può essere interrotta facilmente,

mentre la fornitura è comunque da ritenersi necessaria per continuare

l' attività.

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1 € 932.250,00

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria

Valore	€ 918.231,00
Spese tecniche	€ 5.500,00 (-)

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288



Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 137.734,00(-)
Valore di vendita	€ 774.996,00
 VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 774.996,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 774.996,00

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Valore	€ 344.198,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 51.630,00 (-)
Valore di vendita	€ 292.568,00
 VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 292.568,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 292.568,00

Lotto 4 – Area adiacente ad una lottizzazione residenziale con terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Valore	€ 1.016.776,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 152.516,00 (-)
Valore di vendita	€ 864.260,00
 VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 864.260,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 864.260,00

Lotto 5 – Lotto edificabile Ex Trattoria "Alla Cacciatore", Due Carrare (PD) via Roma.

Valore	€ 362.274,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 54.341,00 (-)
Valore di vendita	€ 307.933,00
 VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 307.933,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 307.933,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



Lotto 6 – cantine, garage, posti auto scoperti e piccoli terreni già occupati, in condominio sito a Due Carrare (PD), via Roma 100-106.

Valore	€ 27.416,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 4.112,00 (-)
Valore di vendita	€ 23.304,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 23.304,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 23.304,00

Lotto 7 – Abitazione e panificio a Montegrotto, via Granze Mezzavia n° 13.

Valore	€ 75.917,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 11.287,00 (-)
Valore di vendita	€ 64.529,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 64.529,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 64.529,00

Lotto 8 – Stalla, capannone ed edifici collabenti a Monselice angolo via Emilia e via Fragose.

Valore	€ 190.289,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 28.543,00 (-)
Valore di vendita	€ 161.745,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 161.745,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 161.745,00

Lotto 9 – “Squero” a Battaglia Terme, via Squero 9.

Valore	€ 355.474,00
Spese tecniche	€ 900,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 53.321,00 (-)
Valore di vendita	€ 301.253,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 301.253,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 301.253,00

Con la presente Relazione Estimativa si ritiene di aver adempito all' incarico conferito.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



Si ringrazia per la fiducia accordata.

Teolo, 15/09/2023

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberta Miotto", written in a cursive style.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

