

dott. Agronomo Lorenzo Benvenuti

Via Altinate, 135 - 35121 Padova

-- 049.66.00.90 - 3 335.694.23.18 -

agronomo.benvenuti@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ALL'ESECUZIONE DOTT. AMENDUNI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N.

567/09

PROMOSSA DA

CONTRO

PROCURATORE AVV. STEFANO TONOZZI – FRANCESCO VOLPI

C.T.U. Dott. Agr. LORENZO BENVENUTI

RELAZIONE PERITALE

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 567/09 promossa da _____, Corso Italia,
538, Mirabello (FE), c.f. e p. Iva _____ in persona del suo legale
rappresentante sig. _____ rappresentata e difeso dagli Avvocati
Stefano Tonozzi, con studio in Ferrara, via Garibaldi, 32, e Francesco Volpi,
con studio in Este, via Settabile, 38, presso il quale ha eletto il proprio domicilio
– contro _____ 1 persona del suo socio accomandatario,
illimitatamente responsabile sig.ra - _ – nata a Fossò (VE) il 29.05.1949 e residente
in Legnaro, Via Genova, n. 4, c.f. -.

Alla data di ricevimento dell'incarico risultano ricorse per intervento le
seguenti società:

- ITALFONDIARIO S.p.A., con sede in Roma, via del Tritone, 181 c.f.
00399750587, nella qualità di procuratore della Cassa di Risparmio del
Veneto S.p.A. con sede in Padova, Corso Garibaldi, 22/26 c.f.

02089931204, rappresentata e difesa dall'Avv. Mark D. Anderson di
Vicenza, domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Padova, via Altinate,
33;

- _____ con sede in Bergamo, via Camozzi, 124, c.f. _____, in persona dell'Amministratore Giudiziario avv. Gaetano Cappellano Seminara, rappresentata e difesa dagli avv.ti Paola Lorito di Bergamo, via XX settembre, 70, e Maria Vittoria Guida di Padova, via Tiziano Aspetti, 248, presso la quale ha eletto il proprio domicilio;
- _____ persona del procuratore speciale rag. Loris Castello, con sede in Vicenza, via Bgt. Framarin, 14, c.f. _____ rappresentata e difesa dagli avv.ti Anna Maria Fabris di Vicenza, P.zza De Gasperi, 9 e Antonella Gabriotti di Padova, Corso Garibaldi, 18, presso la quale ha eletto il proprio domicilio.

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott Amenduni in data 16.12.20 10 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito:

- A 1. provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;
2. provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento)

o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore e il G.E. per i provvedimenti di competenza;

3. descriva i beni pignorati, anche a mezzo di corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto fra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili pignorati, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., indichi il valore di pertinenza dell'esecutato e, se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, e la possibilità (con le relative spese presumibili) di sanatoria totale o parziale, o, in difetto,

il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell' immobile;

4. indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, e predisponendo, sentito il G.E., il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati.
5. con riferimento ai terreni agricoli, il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine, al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.
6. identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
7. verifichi altresì l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di

prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione).

8. alleggi il certificato di destinazione urbanistica.

- B. Il giudice avvisa l'esperto che dovrà (i) depositare almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice ed una copia su supporto informatico; (ii) consegnare ai creditori una copia dell'elaborato inserendola nella cassetta degli avvocati costituiti o spedendola alla e-mail indicata in atti; inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con A/R all'indirizzo risultante dagli atti o risultante all'anagrafe;
- C. avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà a formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. dispone che l'esperto rediga, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., secondo il modello allegato al verbale di giuramento.

PREMESSA

I beni immobili per i quali è stata presentata istanza di vendita coincidono con i beni descritti nell'atto di pignoramento e corrispondono per identificazione catastale e diritto di proprietà a quanto è risultato dall'indagine ipocatastale riportata nel seguito della perizia.

Pertanto i beni pignorati e oggetto di istanza di vendita, tutti per la piena e intera proprietà, vengono così individuati:

Comune di Legnaro (PD), NCEU

Foglio 14 mapp. 68 sub 2, cat. A/7, classe 1, vani 9;

Foglio 14 mapp. 68 sub 3, cat. C/3, classe 1, mq 75;

Foglio 14 mapp. 68 sub 6 (corte);

Comune di Legnaro (PD), NCT:

Foglio 14 mapp. 319, mq 1.443 (area sul quale insiste il fabbricato);

Comune di Legnaro (PD), NCT:

Foglio 14 mapp. 526, mq 5.800;

Foglio 14 mapp. 528, mq 4.015.

Analizzate la composizione e la natura dei beni immobili oggetto di pignoramento, il CTU ritiene conveniente comporre ai fini della vendita due lotti così composti:

lotto 1. NCEU, foglio 14, mappale 68, sub 2, 3 e 6 che individuano il fabbricato, oltre al terreno di sedime e spettanza;

lotto 2. NCT, foglio, 14, mappali 526 e 528, terreno agricolo sul quale insiste un annesso rustico.

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni telematiche presso l'Agazia del Territorio di Padova, Servizio di pubblicità immobiliare;
- ispezioni telematiche presso l'Agazia del Territorio di Padova, Servizio catastale;
- Settore Edilizia Privata del Comune di **Legnaro**, per reperire le informazioni riguardanti gli aspetti amministrativi e richiedere il certificato di destinazione urbanistica;
- ispezione in **Legnaro** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO 1 - ABITAZIONE

DIRITTO VENDUTO

1/1 PROPRIETÀ

PROPRIETARIA

nata a Fossò (VE) il 29.05.1949 - c.f. -
per il diritto di intera e piena proprietà

UBICAZIONE

Comune di Legnaro (PD), Via Genova, civico 4 - CAP 35020

QUALITÀ

Casa unifamiliare.

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

Il compendio è posto a sud del comune di Legnaro, in una zona a bassa densità abitativa, prevalentemente agricola, che dista circa 3 km dal centro del paese. Vi si accede da via Genova, una laterale della strada comunale via Ardoneghe. Il lotto comprende un edificio principale di ampia superficie, sviluppato su due piani, e quasi interamente destinato alla residenza ed edificato su di un lotto di 1.443 mq catastali (**allegato 1**). L' area ospita anche un fabbricato secondario adibito ad ufficio e magazzino, edificato sulla parte nord ovest del lotto, facente corpo a sé, per il quale, come specificato in seguito, non sono stati rintracciati documenti comprovanti la sua regolarità edilizia.

Il nucleo dell'edificio principale, che risale a prima del 1967, ha subito interventi di ampliamento e ristrutturazione in momenti diversi, in buona parte

regolarizzati con un condono edilizio presentato nel 1986 e concesso nel 2000. Attualmente un'ala secondaria di ridotta superficie è in fase di ristrutturazione: i lavori "al grezzo" non sono supportati da denunce o autorizzazioni edilizie. Va inoltre segnalato che l'ala era composta da due vani, il primo adibito a ripostiglio e il secondo a cantina, entrambi oggetto di condono. Successivamente alla presentazione della richiesta di condono e a seguito del frazionamento del lotto, che ne ha determinato l'attuale consistenza, la cantina è stata demolita. L'esito di questo intervento non è riprodotto nella pianta allegata al condono ma solo nella planimetria catastale.

La proprietà presenta un accesso pedonale e carrabile su via Genova e un accesso pedonale sulla strada vicinale dove i confini sono delimitati da una recinzione in rete plastificata su cordolo in cemento lungo la quale è stata fatta crescere una folta siepe e da cancelli in ferro zincato e legno. Il confine ovest è delimitato da rete plastificata su pali in cemento e siepe, mentre quello nord e intorno al magazzino da rete plastificata su pali in cemento.

Gli spazi esterni hanno pavimentazione in cemento a nord e a ovest del fabbricato principale, mentre l'area restante è adibita a giardino con prato e alberature per lo più sempreverdi.

Dato che l'edificio, rispetto alle planimetrie catastali (**allegato 2**) e rispetto al progetto presentato per il condono (**allegato 3**) presenta variazioni nella pianta, nella distribuzione degli spazi interni e nella destinazione d'uso si propongono in **allegato 4** le piante dello stato di fatto conseguenti al rilievo (limitato alle porzioni modificate rispetto alle piante di progetto) e alle osservazioni condotte durante il sopralluogo avvenuto in data 23 .02.2010.

Edificio principale - Composizione e Rifiniture

L'edificio principale è caratterizzato da una pianta irregolare, si sviluppa su due piani collegati internamente da una scala: un piano terra di circa 200 mq ideato per un uso promiscuo fra attività lavorativa e residenza, attualmente quasi interamente destinato a residenza; un primo piano di circa 117 mq ad uso

abitativo; un mezzanino costituito da una soffitta di mq 30 circa e da una porzione in fase di ristrutturazione e tutt'ora al grezzo di circa mq 32, realizzata trasformando in portico aperto il ricovero attrezzi e sfruttando il soprastante sottotetto a fini abitativi.

Le strutture portanti verticali sono in muratura e in pilastri in cemento armato al piano terra della parte in via di ristrutturazione, i solai sono in laterocemento, il tetto è a più falde e presenta copertura in coppi in corrispondenza del corpo principale. In corrispondenza dell'ex laboratorio è stato realizzato un lastrico solare, al quale si accede dalla soffitta.

L'ingresso principale si trova sul lato nord, in corrispondenza del laboratorio attualmente utilizzato come cucina ed è coperto da un porticato, che prosegue per circa 5 m davanti all'abitazione. Dalla cucina, dove è presente un caminetto, si ha accesso ad un ufficio e ad un disimpegno che porta ad un bagno e, attraverso un corridoio e una scala, al resto dell'abitazione composta: al piano terra da cucina e soggiorno e da un bagno, due camere e ripostiglio (collegati da un piccolo corridoio); al mezzanino da una soffitta, dalla quale si accede al lastrico solare, e due locali al grezzo (bagno e cucina); al primo piano da quattro camere e un bagno dotato di vasca con idromassaggio.

La cucina ha un'altezza di circa 2,84 m (di 2,68 m nelle parti controsoffittate). L'ufficio e il bagno hanno un'altezza di circa 2,40 m. La restante parte del piano terra ha un'altezza di circa 2,70 m. I locali al primo piano hanno un'altezza di circa 2,83 m, mentre il bagno ha un'altezza di circa 2,80 m. La soffitta e i locali al grezzo hanno la copertura con travi a vista e un'altezza massima di circa 3,40 m e minima di circa 1,80 m la prima, massima di circa 3,25 m e minima di circa 1,90 m i secondi.

I pavimenti sono in cotto al piano terra, tranne nel bagno vicino all'ufficio che è in piastrelle ceramiche, in cotto per la scala, in legno al primo piano, tranne il bagno dove è in piastrelle ceramiche.

Le pareti dei bagni vicino all'ufficio e al primo piano sono rivestite con

piastrelle, mentre quelle del bagno al piano terra sono rivestite in marmo rosso per circa 1,5 m di altezza. Le cucine hanno le pareti rivestite da piastrelle.

Il portico ha pavimentazione in cotto. Il poggiolo al primo piano ha pavimentazione in piastrelle ed è chiuso da parapetti in muratura.

L'edificio è dotato di impianto termico a gas metano. Impianto elettrico ed idraulico sottotraccia. I sanitari sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. I sistemi di oscuramento sono costituiti da imposte in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato o in legno tamburato e vetro. Lo stato di manutenzione è molto buono e le finiture sono particolarmente curate. Si evidenzia servitù passiva di gasdotto sul cortile per utilità della proprietà confinante, mappale 530 NCT (**allegato 7**).

Magazzino - Composizione e Rifiniture

Questo è un fabbricato a pianta rettangolare che sviluppa una superficie complessiva di circa 132 mq, realizzato in muratura con solaio piano in laterocemento, copertura a due spioventi e manto in tegole. Il fabbricato non rispetta le distanze dai confini ed è composto da due vani principali inframmezzati da un corridoio/ripostiglio: il primo adibito a magazzino, il secondo ad ufficio. Il fabbricato dispone di un portone sul lato est con struttura in alluminio e tamponature in pannelli prefabbricati. Le finestre sono sui lati sud ed ovest, nell'ufficio è presente anche una portafinestra. Gli infissi sono in alluminio e vetro nella prima stanza, in ferro e vetro nell'ufficio. I pavimenti sono in piastrelle.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area ricade in Zona Territoriale Omogenea C1E, sottozona C1E/16, regolamentata dagli artt. 15, 16 e 21 delle N.T.A. e dal repertorio normativo vigenti, e parte in Area di Urbanizzazione diffusa regolamentata dagli artt. 11.2.1 delle N.T.A. del PAT (**allegato 6**).

Questa Z.T.O. comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente

edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono altresì parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.

Le norme citate prevedono (art. 20) per gli edifici esistenti un aumento volumetrico del 20% degli edifici uni - bifamiliari con un massimo di 150 mc per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.

Inoltre è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al paragrafo precedente.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU Legnaro (PD) - Intestataria: _ (allegato 5).

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita ~
14	68	2	A/7	1	9 vani	T-1	1.045,83
14	68	3	C/3	1	75 mq.	T	151,06

Il fabbricato è stato eretto sul mappale 319 del Foglio 14 NCT del Comune di Legnaro, ente urbano, di complessivi 1.443 mq censito al NCEU come sub 6, bene comune non censibile, in quanto corte del fabbricato. In merito alle distanze dai confini, distanze diverse dai 5 m sono possibili previo accordo tra le parti.

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 319 del foglio 14 NCT di 1.443 mq, ente urbano, deriva per frazionamento del 07.11.2000 n. 3061.1/2000 dal medesimo mappale, ente

urbano, di 2.633 mq. Con questo frazionamento ed altri atti sono stati catastalmente separati i due edifici autonomi originariamente eretti sul mappale 68.

Il mappale **319** di mq 2.633 deriva per tipo mappale n. 537.1/2000 del 02.01.1989 dal medesimo mappale di 695 mq, con la soppressione dei mappali 250, 361 e 363 tutti dello stesso foglio di complessivi 1938 mq. Il mappale **319** di mq 695 deriva per frazionamento n. 332.1/1990 del 12.02.1990 dal mappale **68** del medesimo foglio, fabbricato rurale, di mq 799 che deriva per frazionamento n. 104281 del 04.12.1985 dal medesimo mappale di mq 969 in impianto meccanografico dal 01.03.1971.

Il mappale **68 sub 2** del foglio 14 NCEU, di 9 vani, classe 1, deriva per Frazionamento per trasferimento diritto – Demolizione parziale n. 8951.1/2000 del 17.11.2000 dal medesimo mappale di 10 vani, classe 2 in impianto meccanografico dal 01.01.1989.

Il mappale **68 sub 3** del foglio 14 NCEU, di mq 75, classe 1, deriva per Frazionamento per trasferimento diritto – Demolizione parziale n. 8951.1/2000 del 17.11.2000 dal medesimo mappale in impianto meccanografico dal 01.01.1989.

Il mappale **68 sub 6** del foglio 14 NCEU, deriva per Frazionamento per trasferimento diritto – Demolizione parziale n. 895 1.1/2000 del 17.11.2000 dal medesimo mappale sub 1, in impianto meccanografico dal 01.01.1989.

CONFINI

Il mappale 319 confina: a Nord con le particelle 449 e 317; a Est con le 320 e 364 (strada comunale via Genova); a Sud con la 531 (strada vicinale) e la 530; a Ovest con la 530, tutte dello stesso foglio NCT e Comune.

PRO VENIENZA

La relazione notarile, in merito alla provenienza, riporta quanto segue:

- con atto (**allegato 7**) a rogito notaio Di Sante Giorgio di Monselice in data 05.07.2001 rep. n. 75.340, trascritto a Padova in data 11.07.2001 ai nn. 28672 R.G. e 19362 R.P. la signora _ ha acquistato dal signor -, nato Legnaro il 21.01.195 1, c.f. I _____, il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e dalla signora - nata a Legnaro il 23.05.1918, c.f. - il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dei beni così censiti:

Comune di Legnaro (PD), NCEU, Foglio 14 mapp. 68:

- sub 2, cat. A/7, classe 1, vani 9, p. T-1;
- sub 3, cat. C/3, classe 1, p. T; e sub 6 (b.c.n.c.);

Comune di Legnaro (PD), NCT Foglio 14:

- mapp. 319, mq 1.443;
- mapp. 526, mq 5.800;
- mapp. 528, mq 4.015.

- con atto a rogito notaio Todeschini Gregorio di Padova in data 14.05.1974 rep. n. 58793, trascritto a Padova in data 16.05.1974 ai nn. 7864 R.G. e 6474 R.P. il signor - acquistava la quota di 1/2 della nuda proprietà dei beni censiti al NCT di Legnaro foglio 14, mappali:

- 67 di mq 7210;
- 68 di mq 969;
- 150 di mq 5890;

- con atto a rogito notaio La Rosa di Padova in data 20.12.1972 rep. n. 25493, trascritto a Padova in data 16.01.1973 ai nn. 1785 R.G. e 1663 R.P. il signor - acquistava la quota di 1/2 della nuda proprietà, la signora - il signor - acquistavano la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio con accrescimento reciproco, dei beni censiti al NCT di Legnaro foglio 14, mappali:

- 67 di mq 7210;

68 di mq 969;

150 di mq 5890.

Si rileva che risulta trascritta a Padova il 16.10.1993 ai nn. 23.371 di R.G. e 16.138 di R.P. denuncia di successione presentata all' Ufficio del Registro in data 27.07.1992 n. 1682 vol. 28 in morte del sig. -, nato a Legnaro il 2.08.19 16, deceduto a Padova il 27.01.1992.

COMPROPRIETARI

Nessuno.

Agenzia del Territorio di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 34.731 R.G. e 19.909 R.P. del 09.09.2009

a favore: / . OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili in data 27.08.2009 rep. 4730/2009 del Tribunale di Padova.

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte:
NCT di Legnaro foglio 14 mappali:
 - 319, mq 1.443;
 - 526, mq 5.800;
 - 528, mq 4.015.

nn. 46.663 R.G. e 26.043 R.P. del 04.12.2009

a favore: VENETO BANCA S.p.A. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili in data 09.10.2009 rep.

5727/2009 del Tribunale di Padova

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

ISCRIZIONI

nn. 28.673 R.G. e 5.076 R.P. del 11.07.2001

a favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA Soc. Coop. Per

Azioni a.r.l. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento rep. 75341 notaio Di

Sante Giorgio di Monselice del 05.07.2001.

somma capitale: 70.000,00 euro

somma totale: 140.000,00 euro

durata: 10 anni

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443.

nn. 1506 R.G. e 299 R.P. del 11.01.2008

a favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A. OMISSIS; a

carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 21.12.2007 rep.
13202/2007 del Tribunale di Padova.

somma capitale: 40.127,77 euro

somma totale: 70.000,00 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
 - 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
 - 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;
- NCT di Legnaro foglio 14 mappali:
- 319, mq 1.443;
 - 526, mq 5.800;
 - 528, mq 4.015.

nn. 32229 R.G. e 7440 R.P. del 21.07.2008

a favore: _____ OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 07.07.2007 rep.
3 167/2008 del Tribunale di Bergamo.

somma capitale: 8.117,88 euro

somma totale: 12.177,83 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
 - 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- NCT di Legnaro foglio 14 mappali:
- 319, mq 1.443;
 - 526, mq 5.800;
 - 528, mq 4.015.

nn. 34580 R.G. e 8045 R.P. del 01.08.2008

a favore: _____ OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 03.07.2008 rep.
2228/2008 del Tribunale di Vicenza.

somma capitale: 32.569,73 euro

somma totale: 45.198,23 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

nn. 36392 R.G. e 8500 R.P. del 11.08.2008

a favore: EQUITALIA POLIS S.p.A. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale ai sensi dell' art. 77 DPR 602/77 mod. dal D.lgs 46/99 e
dal D.lgs 193/01, del 07.08.2008 rep. 112110/77 Equitalia Polis S.p.A.

somma capitale: 3.834,23 euro

somma totale: 7.668,46 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà:

- Legnaro, NCEU foglio 14,
mappale 68, sub 3;
Legnaro NCT foglio 14, mappali
- 526, mq 5.800;
 - 528, mq 4.015.

nn. 43479 R.G. e 9718 R.P. del 07.10.2008

a favore: OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 16.09.2008 rep.
1439/2008 del Tribunale di Ferrara.

somma capitale: 19.358,02 euro

somma totale: 30.000,00 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

nn. 4347 R.G. e 751 R.P. del 04.02.2009

a favore: VENETO BANCA S.p.A. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 28.01.2009 rep.

104/2009 del Tribunale di Treviso - sez. dist. di Montebelluna. somma
capitale: 58.825,92 euro

somma totale: 80.000,00 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

Gli esiti della relazione notarile sono stati integrati ed aggiornati al

12.03.20 10. Fra la sua stesura e la data menzionata è stata depositata la trascrizione nn. 46.663 R.G. e 26.043 R.P. del 04.12.2009 sopra descritta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi (**allegato 3**) relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Legnaro sono:

1. Concessione Edilizia in sanatoria n. 597/1986 rilasciata a _____ il 22.11.2000 per cambio d'uso e ampliamento ad uso residenziale ed artigianale.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Legnaro non sono state invece reperite pratiche edilizie relative a questo magazzino.

Lo stato di fatto dei fabbricati compresi in questo lotto, rappresentato in allegato 4, corrisponde solo parzialmente a quanto concesso. In particolare si evidenziano tre diverse tipologie di irregolarità:

1. demolizione con riduzione del volume concesso

- a. l'ala sul lato ovest del fabbricato principale disponeva di un vano destinato a cantina (indicato nelle piante relative alla concessione edilizia in sanatoria, ma non nelle planimetrie catastali) demolito probabilmente all'epoca del frazionamento del lotto;
- b. il ricovero attrezzi è stato trasformato in un portico;

2. cambio di destinazione d'uso, modificazione della forometria e della suddivisione degli spazi interni - senza variazione del volume concesso

- a. il laboratorio e l'ufficio al piano terra del fabbricato principale sono stati trasformati in locali al servizio della residenza;
- b. è stata modificata la forometria del locale ex laboratorio; c. la soffitta sovrastante il ricovero attrezzi nell'ala ovest del fabbricato principale, in fase di ristrutturazione, sta per essere

adibita in locale al servizio della residenza;

d. è stato realizzato un corridoio nella zona notte al piano terra; **3.**

variazioni con modificazione del volume concesso

a. realizzazione del fabbricato secondario destinato a magazzino/ufficio.

Il CTU ritiene che le irregolarità rilevate nel corpo principale siano sanabili con diversi strumenti (DIA, Autorizzazione Edilizia, comunicazione, ...). Inoltre ritiene necessario provvedere ad una rettifica della planimetria catastale. Il costo della regolarizzazione è stimato in 2.200,00 euro.

Il fabbricato secondario (magazzino/ufficio) potrebbe aver avuto origine da un annesso rustico realizzato prima del 1967, caratterizzato però da una superficie nettamente inferiore e da una posizione leggermente diversa, ancora localizzato nelle mappe catastali sul confine fra i mappali 319 e 530 NCT. Ciononostante tale fabbricato appare difficilmente regolarizzabile in quanto non è stato condonato, non rispetta le distanze dal confine previste dalla normativa, costituisce corpo separato dal principale, la sua attuale destinazione potrebbe non rispecchiare le indicazioni di piano.

Pertanto in via cautelativa non si attribuisce alcun valore in sede di stima. Per il ripristino dell'area, la consegna in discarica del materiale di risulta e per la regolarizzazione degli aspetti amministrativi, si stimano necessari 9.200,00 euro. Complessivamente il costo della regolarizzazione del lotto è stimato in 11.400,00 euro.

OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla famiglia della proprietaria (marito moglie ed una figlia) e dal figlio della stessa con la rispettiva famiglia (moglie e quattro bambini minorenni).

STIMA DEL LOTTO 1

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (contesto, composizione, rifiniture, consistenza e vetustà), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune.

Calcolo della superficie commerciale S₁, in mq:

tipologia	superficie, mq	coefficiente	superficie commerciale, mq
Piano terra	199,68	1,00	199,70
Piano primo	117,39	1,00	117,40
Mezzanino	29,64	0,70	20,70
Portico	11,40	0,25	2,90
Terrazze e lastrico solare	56,14	0,15	8,40
Parte in ristrutturazione	32,40	0,50	16,20
Superficie commerciale, S ₁ in mq			365,30

** *

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V₁ in €:

Vu₁, valore unitario, ~/m² 1.100,00

D₁, costo regolarizzazione e ripristino, ~/m² 11.400,00

$$V_1 = S_1 \times Vu_1 - D_1$$

$$V_1 = 365,30 \times 1.100,00 - 11.400,00$$

$$V_1 = 401.830,00 - 11.400,00$$

$$V_1 = 390.430,00$$

Prezzo da porre a base d'asta.....€..... 390.000,00

diconsì trecentonovantamila euro.

LOTTO 2
TERRENO CON ANNESSO RUSTICO

DIRITTO VENDUTO

1/1 PROPRIETÀ

PROPRIETARIA

—
nata a Fossò (VE) il 29.05.1949 - c.f. -
per il diritto di intera e piena proprietà

UBICAZIONE

Comune di Legnaro (PD), Via Genova - CAP 35020

QUALITÀ

Terreno agricolo con annesso rustico.

DESCRIZIONE GENERALE E COMPOSIZIONE

Il lotto consiste in un terreno di 9.815 mq catastali, composto da due mappali tra i quali non vi è alcuna divisione visibile, su cui insiste un annesso rustico. Il fabbricato, realizzato sul mappale 526, occupa l'angolo nord ovest del terreno ed è circondato da una superficie pavimentata di circa mq 600 che attualmente funge da deposito per materiali edilizi.

Il fabbricato, composto da un unico vano, è realizzato in muratura portante, tetto a due falde, con elementi portanti in legno lamellare, copertura in pannelli prefabbricati. Il pavimento è in battuto di cemento (**allegato 1**). Presenta un'altezza alla gronda di circa 4 m, ed una superficie lorda di 84,36 mq (circa 77 mq utili). Sul lato sud sono presenti due accessi carrai chiusi da portoni in

alluminio e pannelli prefabbricati e finestre sugli altri tre lati con infissi in alluminio e vetro

Nella zona retrostante il fabbricato si trova un manufatto in lamiera di 36 mq circa, realizzato su pavimentazione in cemento, non autorizzato, ma di facile rimozione.

Nei pressi dell' accesso e in prossimità del confine c' è una piccola area boscata di ridotto valore ecologico dominata da sempreverdi alloctoni, abeti rossi, pioppi cipressini ed altre latifoglie (la superficie dell'area boscata è stata stimata in circa 7.000 mq nella relazione agronomica allegata alla richiesta di concessione per la realizzazione dell'annesso rustico).

La parte restante del lotto è coltivata a seminativo (nella relazione agronomica citata la superficie utile alla coltivazione è stata stimata in circa 7.000 mq). Al lotto si accede attraverso una strada vicinale, che nella sua parte iniziale ricade nel mappale 531 e poi all'interno del mappale 528, gravata da servitù di passaggio nei confronti dei fondi interclusi. La carrareccia è esterna all' attuale confine materiale del lotto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E, sottozona E/3, interessato da oleodotto interrato VE-MN. Nel piano di Assetto del Territorio, il lotto ricade in parte in Area di Urbanizzazione diffusa regolamentata dagli art. 11.2.1 delle N.T.A. del PAT (**allegato 6**).

Nelle Zone E sono consentiti gli interventi edilizi come disposto dalla L.R. 11/2004 e successive modificazioni, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo edilizio ed in particolare la L.R. 4/2008. Tutti gli interventi in zona agricola devono prevedere lo studio per un'adeguata valorizzazione e riqualificazione ambientale anche delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo eventuali nuove alberature, con piante di tipo autoctono.

Sono comprese nelle sottozone E3 le aree ad elevata presenza di edificato e di aziende agricole di piccola dimensione.

Fra le diverse prescrizioni, le norme tecniche specificano che l'eventuale pavimentazione degli spazi esterni potrà essere effettuata in calcestruzzo solo nelle aree antistanti gli annessi rustici, qualora legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti, in "cementata" bianca o ghiaino lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCT Legnaro (PD)- Intestataria: _ (allegato 8)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	RD €	RA €
14	526	Seminativo	1	5.800	A2; A22	56,61	31,45
14	528	Vigneto	1	4.015	A2; A22	34,03	24,88

La superficie catastale complessiva del lotto è quindi pari a 9.815 mq.

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale **526** del foglio 14 NCT di mq 5.800, seminativo, deriva per frazionamento del 03.10.2000 n. 2604. 1/2000 dal mappale **67** di mq 5.990, che deriva per frazionamento n. 104281 del 04.12.1985 dal medesimo mappale di mq 7.210 in impianto meccanografico dal 01.03.1971.

Il mappale **528** del foglio 14 NCT di mq 5.800, vigneto, deriva per frazionamento del 03.10.2000 n. 2604.1/2000 dal mappale **150** di mq 4.020, che deriva per frazionamento n. 104281 del 04.12.1985 dal medesimo mappale di mq 5.890 in impianto meccanografico dal 01.03.1971.

CONFINI

Il lotto confina a Nord con la particella 257, 529, 530 e 531, a Est con la strada vicinale e la particella 321, a Sud con le particelle 83, 82 e 637, a Ovest con la

637 tutte del foglio 14 NCT.

PRO VENIENZA

La relazione notarile, in merito alla provenienza, riporta quanto segue:

- con atto (**allegato 7**) a rogito notaio Di Sante Giorgio di Monselice in data 05.07.2001 rep. n. 75.340, trascritto a Padova in data 11.07.2001 ai nn. 28672 R.G. e 19362 R.P. la signora _ ha acquistato dal signor -, nato Legnaro il 21.01.1951, c.f. -, il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e dalla signora - nata a Legnaro il 23.05.1918, c.f. - il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dei beni così censiti:

Comune di Legnaro (PD), NCEU, Foglio 14 mapp. 68:

- sub 2, cat. A/7, classe 1, vani 9, p. T-1;
- sub 3, cat. C/3, classe 1, p. T;
- sub 6;

Comune di Legnaro (PD), NCT Foglio 14:

- mapp. 319, mq 1.443;
- mapp. 526, mq 5.800;
- mapp. 528, mq 4.015.

- con atto a rogito notaio Todeschini Gregorio di Padova in data 14.05.1974 rep. n. 58793, trascritto a Padova in data 16.05.1974 ai nn. 7864 R.G. e 6476 R.P. il signor - acquistava la quota di 1/2 della nuda proprietà dei beni censiti al NCT di Legnaro foglio 14, mappali:
 - 67 di mq 7210;
 - 68 di mq 969;
 - 150 di mq 5890;
- con atto a rogito notaio La Rosa di Padova in data 20.12.1972 rep. n. 25493, trascritto a Padova in data 16.01.1973 ai nn. 1785 R.G. e 1663 R.P. il signor - acquistava la quota di 1/2 della nuda proprietà, la signora

- e il signor - acquistavano la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio con accrescimento reciproco, dei beni censiti al NCT di Legnaro foglio 14, mappali:

67 di mq 7210;

68 di mq 969;

150 di mq 5890.

Si rileva che risulta trascritta a Padova il 16.10.1993 ai nn. 23.371 di R.G. e 16.138 di R.P. denuncia di successione presentata all' Ufficio del Registro in data 27.07.1992 n. 1682 vol. 28 in morte del sig. -, nato a Legnaro il 2.08.19 16, deceduto a Padova il 27.01.1992.

COMPROPRIETARI

Nessuno.

SERVITÙ

Il lotto, inoltre, è gravato da:

- servitù di oleodotto, che lo attraversa in diagonale come si evince dall'allegato 1, citata nel CDU (allegato 6) e della quale non è stata rilevata trascrizione;
- servitù di passaggio lungo il confine est e sud del lotto, consolidata materialmente e tracciata sull'estratto di mappa, della quale non è stata rilevata trascrizione;
- area di rispetto da elettrodotto: l'elettrodotto è realizzato su particelle confinanti e lambisce il lotto nella porzione sud-ovest, pertanto, anche se la certificazione urbanistica allegata non ne fa menzione, per quanto si evince dall'allegato 1 il lotto viene gravato da un'area di rispetto.

Si evidenzia che mancano riferimenti specifici a queste servitù sia nell'atto di provenienza e sia nella relazione notarile.

- servitù di passaggio a favore del lotto e a carico del mappale 531 NCT

(allegato 7).

Agenzia del Territorio di Padova

Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 34.731 R.G. e 19.909 R.P. del 09.09.2009

a favore: . OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili in data 27.08.2009 rep.

4730/2009 del Tribunale di Padova.

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte:
NCT di Legnaro foglio 14 mappali:
 - 319, mq 1.443;
 - 526, mq 5.800;
 - 528, mq 4.015.

nn. 46.663 R.G. e 26.043 R.P. del 04.12.2009

a favore: VENETO BANCA S.p.A. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili in data 09.10.2009 rep.

5727/2009 del Tribunale di Padova

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte:
NCT di Legnaro foglio 14 mappali:
 - 319, mq 1.443;

- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

ISCRIZIONI

nn. 1506 R.G. e 299 R.P. del 11.01.2008

a favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 21.12.2007 rep.
13202/2007 del Tribunale di Padova.

somma capitale: 40.127,77 euro

somma totale: 70.000,00 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

nn. 32229 R.G. e 7440 R.P. del 21.07.2008

a favore: . OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 07.07.2007 rep.
3 167/2008 del Tribunale di Bergamo.

somma capitale: 8.117,88 euro

somma totale: 12.177,83 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

nn. 34580 R.G. e 8045 R.P. del 01.08.2008

a favore: _____ OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 03.07.2008 rep.
2228/2008 del Tribunale di Vicenza.

somma capitale: 32.569,73 euro

somma totale: 45.198,23 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;

NCT di Legnaro foglio 14 mappali:

- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

nn. 36392 R.G. e 8500 R.P. del 11.08.2008

a favore: EQUITALIA POLIS S.p.A. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale ai sensi dell' art. 77 DPR 602/77 mod. dal D.lgs 46/99 e
dal D.lgs 193/01, del 07.08.2008 rep. 112110/77 Equitalia Polis S.p.A.

somma capitale: 3.834,23 euro

somma totale: 7.668,46 euro

beni colpiti: 1/1 proprietà:

Legnaro, NCEU foglio 14,

- mappale 68, sub 3;
- Legnaro NCT foglio 14, mappali
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

nn. 43479 R.G. e 9718 R.P. del 07.10.2008

a favore: . OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 16.09.2008 rep.
1439/2008 del Tribunale di Ferrara.

somma capitale: 19.358,02 euro

somma totale: 30.000,00 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
 - 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;
 - 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;
- NCT di Legnaro foglio 14 mappali:
- 319, mq 1.443;
 - 526, mq 5.800;
 - 528, mq 4.015. **nn.**

4347 R.G. e 751 R.P. del 04.02.2009

a favore: VENETO BANCA S.p.A. OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 28.01.2009 rep.
104/2009 del Tribunale di Treviso - sez. dist. di Montebelluna.

somma capitale: 58.825,92 euro

somma totale: 80.000,00 euro

beni colpiti: NCEU di Legnaro foglio 14 mappali:

- 68 sub. 2 Via Genova, 4, Cat. A/7, vani 9;
- 68 sub. 3 Via Genova, 4, Cat. C/3, mq 75;

C.T.U. all'E.I. 567/09

- 68 sub. 6 Via Genova, 4, corte;
- NCT di Legnaro foglio 14 mappali:
- 319, mq 1.443;
- 526, mq 5.800;
- 528, mq 4.015.

Gli esiti della relazione notarile sono stati integrati ed aggiornati al 12.03.20 10. Fra la sua stesura e la data menzionata è stata depositata la trascrizione nn. 46.663 R.G. e 26.043 R.P. del 04.12.2009 sopra descritta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi (**allegato 9**) relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Legnaro sono:

1. Permesso di costruire n. 337/2003 rilasciata a _ il 29.07.2008 per costruzione di fabbricato ad uso annesso rustico.

Al presente permesso non hanno fatto seguito le comunicazioni di inizio e fine lavori e pertanto l'immobile non dispone di certificato di agibilità. Inoltre l'immobile non è accatastato al NCEU. Pertanto la posizione amministrativa dell'immobile deve essere regolarizzata.

Il progetto prevedeva la piantumazione di alcune specie arboree/arbustive, la recinzione e la pavimentazione: le piantumazioni non sono state realizzate e la recinzione non è stata completata. Il progetto non definisce la tipologia della pavimentazione e pertanto in sede di chiusura della pratica dovranno essere definite le tecniche adottate distinguendo fra la superficie permeabile e quella impermeabile, e i metodi di recupero dell'acqua piovana.

Il piccolo deposito a confine del lotto, realizzato con materiali di recupero risulta invece abusivo e pertanto deve essere smantellato.

Il costo della regolarizzazione amministrativa, dell'accatastamento e dell'eliminazione del deposito è stimato in 4.500,00 euro.

OCCUPAZIONE

L'area pavimentata e parte dell'annesso rustico sono utilizzati come deposito materiali dalla ditta _ -. Non sono stati dichiarati contratti di affitto o similari.

STIMA DEL LOTTO 2

La stima del valore del terreno e di quanto sopra edificato è stata determinata in base a quanto sopra esposto (contesto, composizione, rifiniture, consistenza e vetustà), all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune o in comuni limitrofi.

La stima tiene conto anche di possibili futuri sviluppi legati ad attività di compensazione ambientale e perequazione urbanistica ed ambientale previsti dal P.A.T. per i quali il lotto in oggetto potrebbe svolgere un ruolo interessante data la sua localizzazione.

Va ancora evidenziato che le potenzialità edificatorie sono ridotte dalla presenza delle servitù citate, mentre quelle ambientali potrebbero trovare perno su una estensione e riqualificazione dell'area boscata al confine est..

Calcolo del valore da porre a base d'asta, V₂ in €:

Sa ₂ , superficie annesso rustico,	m ²	84,40
Vua ₂ , valore unitario annesso rustico,	€/m ²	700,00
Sp ₂ , superficie pavimentata,	m ²	609
Vup ₂ , valore unitario area pavimentata,	€/m ²	26,00
St ₂ , superficie terreno restante (catastale),	m ²	9.120
Vut ₂ , valore unitario terreno rimanente,	€/m ²	8,75
D ₂ , costo di regolarizzazione e ripristino,	€	4.500,00

$$V_2 = Sa_2 \times V_{ua2} + Sp_2 \times V_{up2} + St_2 \times V_{ut2} - D_2$$

$$V_2 = 84,40 \times 700,00 + 609 \times 26,00 + 9.120 \times 8,75 - 4.500,00$$

$$= 59.080,00 + 15.834,00 + 79.800,00 - 4.500,00$$

V₂ = 154.7 14,00 – 4.500,00

V₂ = **150.214,00**

Prezzo da porre a base d'asta.....€.....150.000,00

diconsi **centocinquantamila euro.**

RIEPILOGO VALORI

lotto	descrizione	valore (€)
1	Abitazione (1/1)	390.000,00
2	Terreno agricolo (1/1)	150.000,00
	totale	540.000,00

Allegati:

1. Individuazione e rilievo fotografico dell'immobile - Lotto 1 e 2.
2. Planimetria catastale - Lotto 1.
3. Documentazione fornita dall'ufficio tecnico - Lotto 1.
4. Rappresentazione grafica dello stato di fatto - Lotto 1.
5. Visure catastali - Lotto 1.
6. Certificato di Destinazione Urbanistica - Lotto 1 e 2
7. Atto di provenienza - Lotto 1 e 2.
8. Visure catastali - Lotto 2.
9. Documentazione fornita dall'ufficio tecnico - Lotto 2.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 19 marzo 2010

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

