

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice Esecuzioni: Dott.sa M. ELBURGO

Protocollo della causa: **25/2023** riunita alla **282/2019**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 09.01.2020, dell'Illustrissimo Giudice Dott.sa M. Sabino per il procedimento n. reg. **282/2019**, e con successiva ordinanza di nomina del 23.03.2023 dell'Illustrissimo Giudice Dott.sa Manuela Elburgo, per il procedimento n. reg. **25/2023**, riunito al precedente in data 16.05.23, ha ricevuto l'incarico, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico 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:

A. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

B. 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 tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

C. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli 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 nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, 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;

D. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l suo carattere storico-artistico;



E. *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, 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;*

F. *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

G. *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

H. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

I. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L. *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.*



Trattasi di due unità immobiliari costituite da:

1. Appartamento con garage, in Cittadella (PD).
2. Abitazione unifamiliare con scoperto privato in Galliera Veneta (PD)

1. CITTADELLA **CONTESTO URBANO**

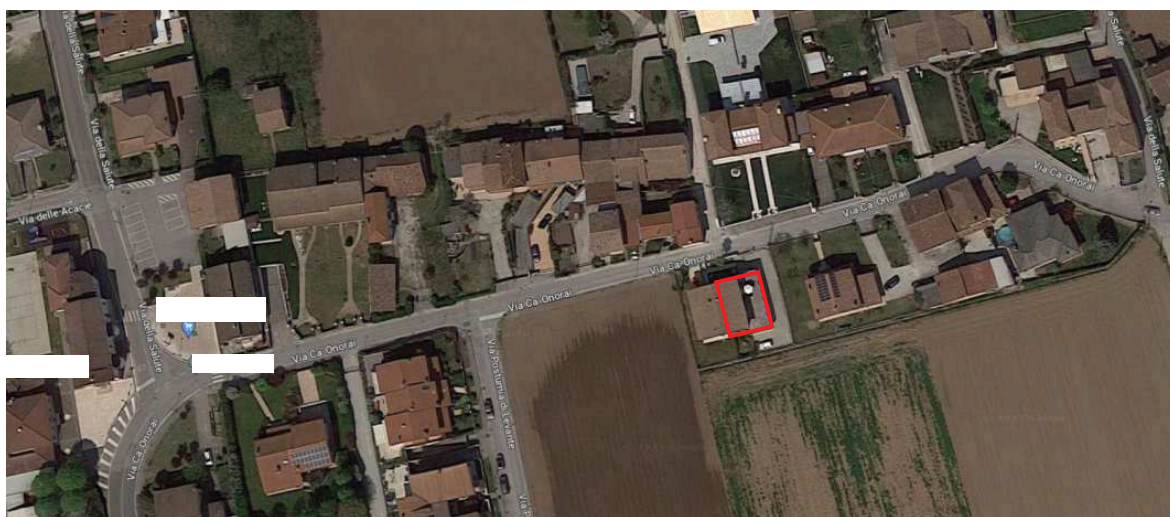
L'immobile è ubicato 4 km. a nord dal centro di Cittadella, comune di circa 20 mila abitanti confinante a nord con la provincia di Vicenza, posto 30 km a nord ovest di Padova e 25 km a est di Vicenza.

Il fabbricato più precisamente si trova in località Cà Onorai, frazione di circa 800 abitanti posta sul limite nordorientale del territorio comunale, al confine con Galliera Veneta. La località risulta scarsamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti infatti solamente una scuola materna e alcuni impianti sportivi.

L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è quasi assente, ma la zona confina con due piccole aree produttive e commerciali. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da abitazioni uni-bifamiliari a due-tre piani.

Il fabbricato in questione sorge all'interno di un lotto residenziale che si sviluppa lungo via Cà Onorai, al civico 74, a nord di via Postumia strada provinciale n. 24.

I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono mediocri.



Via Cà Onorai – 74 Cittadella (PD)-



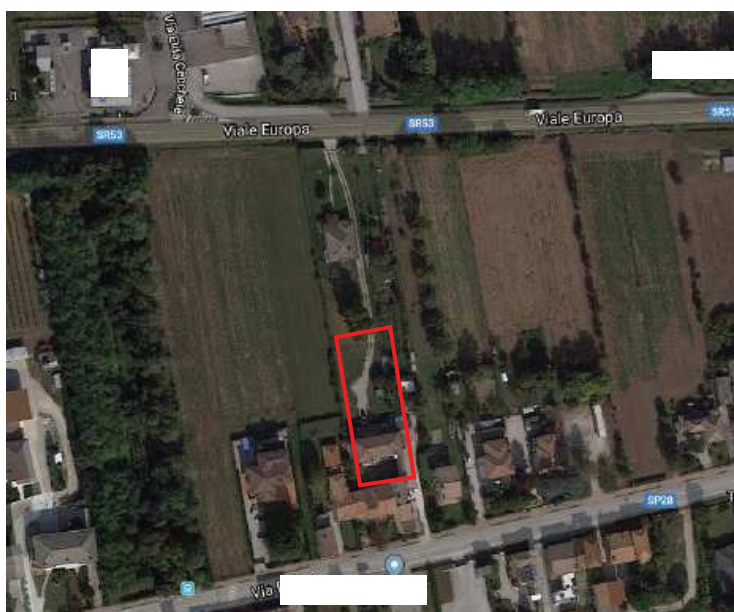
2. GALLIERA VENETA CONTESTO URBANO

Il fabbricato è ubicato tra la frazione di Campagnalta e il centro abitato di Galliera Veneta, comune di oltre 7.000 abitanti posto sul limite nord della provincia di Padova.

La località, confinante con le provincie di Vicenza e di Treviso e sviluppata lungo la S.R. 53 Postumia, tra i comuni di Cittadella e Castelfranco Veneto, si trova circa 32 km a nord di Padova, a circa 33 km a ovest di Treviso e a circa 30 km a est di Vicenza.

La zona risulta mediamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti infatti: ufficio comunale, scuola materna, elementare e media, ufficio postale e varie attività commerciali. I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono agevoli. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da abitazioni indipendenti unifamiliari a uno-due piani.

Il fabbricato in questione sorge all'interno di un lotto che si sviluppa tra Viale Europa (S.R. 53 Postumia) a nord e via Roma (S.P. 28 Vecchia Postumia) a sud.



Viale Europa – 34 Galliera Veneta (PD)-



RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1

- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Cittadella e dal Comune di Galliera Veneta- Elaborati grafici, -
4. Atti di provenienza

Punto n. 2

- Sopralluoghi -

In data 31.07.2023 alle ore 10.00, lo scrivente si recava in Via Cà Onorai, 74 a Cittadella (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili dell'unità 1, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dal Dott.sa Elburgo G. E.

Il sopralluogo dell'unità 2 in Viale Europa 34, a Galliera Veneta (PD) è stato effettuato in data 03.03.2020 alle ore 10.30 in relazione al procedimento Es. Imm. 282/2019. **Non è stato possibile effettuare un secondo sopralluogo per una verifica/aggiornamento delle condizioni dei vani, già esaminati dallo scrivente circa tre anni fa.** Il proprietario non ha consentito un nuovo accesso.

Punto n. 3

- Descrizione dei beni pignorati -

1. CITTADELLA

ESTERNO: L'unità immobiliare è rappresentata da un'abitazione collocata al piano primo, con garage al piano terra. E' inserita all'interno di un edificio residenziale di due piani fuori terra, con pianta quadrata e quattro abitazioni complessive.

L'accesso all'area residenziale avviene da via Cà Onorai tramite un varco carrabile protetto da cancello scorrevole automatizzato. Un ulteriore accesso carrabile privato è presente sullo stesso lato



L'area esterna risulta pavimentata con piastrelle, nel vialetto pedonale, in calcestruzzo lisciato al quarzo nella corsia di manovra. Recintata con inferriata metallica su muratura in cemento e cancellata, sul lato principale fronte strada, e con rete metallica sui restanti lati.

Il fabbricato è rappresentato da un edificio, di due piani fuori terra oltre ad un sottotetto, realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura a falde inclinate in coppi.

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in plastica, i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica.

INTERNI: L'abitazione appare mantenuta in buone condizioni e si compone di: ingresso, cucina-soggiorno, camera matrimoniale, disimpegno, studio, bagno con antibagno e un grande terrazzo.

Completano la consistenza dell'immobile un garage, un posto auto ed un ripostiglio posto nel sottotetto (corrispondente al sub 22), che non risulta tra i beni indicati nell'atto di pignoramento.

Presenta un grado di finiture di qualità ordinaria, di realizzazione recente: i serramenti interni sono in pvc con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato con maniglie d'ottone. Tutti i vani sono stati pavimentati con piastrelle in ceramica tranne la camera e lo studio pavimentate in legno. Le pareti risultano intonacate e dipinte, in cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti.

L'altezza dei locali è pari a 2,75 mt.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con radiatori in acciaio oltre ad un impianto di condizionamento con motore esterno e uno split. La caldaia del 2006 risulta collocata nel ripostiglio del sottotetto (non pignorato). L'impianto elettrico è a norma.

2. GALLIERA VENETA

ESTERNO: L'unità immobiliare è rappresentata da un caseggiato indipendente, accostato sul fianco est ad un altro edificio, con scoperto privato. E' inserita all'interno di un lotto residenziale, allungato, con pianta rettangolare, di circa 1.150 mq. Si presenta recintato con rete e cancello in metallo, sul lato principale fronte strada a nord e sul retro a sud, e con setti prefabbricati in calcestruzzo sui restanti lati.

N.B.: L'accesso pedonale e carrabile all'area residenziale avviene esclusivamente da viale Europa, tramite attraversamento di un terreno confinante (mapp. 552), presente sul lato nord del complesso, estraneo al pignoramento. Tale mappale risulta gravato da una **servitù di passaggio perpetua a favore del mappale 431** (pignorato) costituita con atto di compravendita del Notaio G. Sicari in data 07 novembre 2005 repertorio n. 20.486. Atto che così riporta:

*“In particolare e per destinazione del buon padre di famiglia, viene costituita, di comune accordo fra le parti, **servitù perpetua di passaggio a piedi, con cicli, motocicli, carri, animali e mezzi meccanici in genere a favore del fabbricato in Comune di Galliera Veneta, foglio 7, particella 196 (insistente sulla particella 431 del catasto terreni, foglio 7) di proprietà di***

ed a carico del fabbricato in Comune di Galliera Veneta, foglio 7, particelle 552 sub 1, sub 2 e sub 3 (insistente sulla particella 552 del Catasto terreni, foglio 7) di proprietà di

servitù da esercitarsi per una larghezza costante di ml.

3,50 (tre virgola cinquanta) lungo tutto il lato Est della particella 552, onde permettere l'accesso ed il regresso al fondo dominante alla e dalla via Europa.

I signori

concordemente convengono che la suindicata servitù sarà mantenuta a spese comuni ed in pari



misura delle parti proprietarie del fondo servente e del fondo dominante, indipendentemente dal minore o maggior uso dell'una rispetto all'altra, inoltre il luogo di esercizio della servitù dovrà essere sempre libero e sgombero da intralci di qualsiasi genere che possano disturbare il passaggio, e l'entrata e l'uscita dovranno avvenire secondo le regole che il codice civile individua 'del buon padre di famiglia'.

Infine, i predetti signori convengono che l'accesso ed il regresso da e per la strada avverrà da un portone carraio e da un portoncino pedonale che saranno comuni ad entrambi i fabbricati e le cui spese di ricostruzione, manutenzione, compresi gli impianti elettrico, motoristico, ecc., nonché le spese di imposte per il manufatto sulla strada regionale n.53, sono e saranno da sostenere sempre in parti eguali fra le due ditte proprietarie dei fabbricati."

L'area esterna di pertinenza risulta trattata a prato con viale di accesso in ghiaio e si compone di due zone distinte: una parte a nord, confinante senza recinzioni con il mapp. 552, e una zona sul retro dell'edificio, a sud, interclusa tra pareti di edifici confinanti.

Il fabbricato è rappresentato da un edificio, di due piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio, cappotto termico, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura a falde inclinate in coppi.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri in pvc, i parapetti dei poggioli sono in muratura. Il caseggiato è dotato di una zona porticata pavimentata in gres.

INTERNI: L'abitazione appare mantenuta in buone condizioni ed è composta al piano terra da due ambiti, uno prettamente residenziale rappresentato da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina disimpegno, vano scale, bagno e lavanderia, ed uno ad ufficio, per il quale non è stato consentito l'accesso, costituito da: entrata, studio, laboratorio e wc; L'altezza dei vani è pari a 3,00 mt.

Al piano superiore sono presenti quattro camere, di cui una padronale con bagno e ripostiglio, un disimpegno, un ulteriore bagno, due poggioli ed un terrazzo. L'altezza dei vani è pari a 2,70 mt.

Al piano interrato si trovano un deposito, una lavanderia, una centrale termica e una cantina. L'altezza rilevata risulta pari a 2,32 mt. e l'illuminazione e areazione sono consentiti dalla presenza di bocche di lupo. Il complesso risulta privo di autorimessa.

Presenta un grado di finiture di buona qualità e di realizzazione recente sebbene risultino mancanti: le porte interne di tutti i vani, i battiscopa, le placche per gli interruttori e le prese elettriche, la pavimentazione del locale lavanderia al piano interrato.

I serramenti interni sono in pvc con vetrocamera in doppia classe A, tutti i vani sono stati pavimentati con piastre in gres porcellanato, le camere con parquet in legno. Le pareti risultano intonacate e dipinte, in cucina e nei bagni sono state rivestite in ceramica.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, con distribuzione mediante termoconvettori a parete, alimentato in parte con caldaia a pellet ed in parte con impianto geotermico.

Non sono presenti: l'allacciamento alla rete di fornitura del gas metano, l'allacciamento alla rete idrica e agli scarichi fognari.

La fornitura idrica avviene mediante due pozzi privati e gli scarichi fognari sono convogliati su depuratore e su vasca Imhoff.

Gli impianti elettrici sono a norma. L'unità è predisposta per impianto di allarme.



3.a) Dati catastali:

1. CITTADELLA

N.C.E.U.: Comune di **Cittadella**, via Cà Onorai 74

fg. 20, mapp. 302, sub. 8 cat. C/6, cl.6, 20 mq. p. T **garage**

fg. 20, mapp. 302, sub. 15 cat. A/2, cl.2, 4 vani, p. 1 **abitazione**

fg. 20, mapp. 302, sub. 19 cat. C/6, cl.4, 15 mq. p. T **posto auto**

*fg. 20, mapp. 302, sub. 22 cat. C/2, cl.3, 9 mq. p. 2 **ripostiglio**
bene estraneo al pignoramento*

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 20, mapp. 302, ENTE URBANO, are 06 ca. 90

VARIAZIONI al N.C.E.U.: Tutti i subalterni attuali sopradescritti derivano da Sez. Urb. B, Fg. 10, mapp. 302, Subalterni 8, 15, 19 e 22 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 80/2015) - Annotazioni: provengono per variazione territoriale dal foglio b/10.

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

VARIAZIONI al N.C.T.: Il mapp. 302, deriva da TIPO MAPPALE del 30/06/2005 Pratica n. PD0171943 in atti dal 30/06/2005 (n. 171943.1/2005) da TIPO MAPPALE del 24/09/1997 in atti dal 17/06/1998 (n. 10778.526/1986) e da Impianto meccanografico del 01/03/1971

CONFINI: l'abitazione confina a nord, est e sud con prospetto su area esterna, ad ovest con altra abitazione (sub. 16)

CORRISPONDENZA CATASTALE: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto. L'unica anomalia riguarda il locale sottotetto sub. 22 (estraneo in ogni caso al pignoramento, come già riportato) il quale non possiede l'altezza minima consentita per essere destinato a ripostiglio (h min. 2,20 mt.). L'indicazione catastale in tal senso va modificata da "ripostiglio" a "sottotetto non praticabile". Si stima una spesa per variazione/aggiornamento catastale pari ad euro 1.000

2. GALLIERA VENETA

N.C.E.U.: Comune di **Galliera Veneta**, viale Europa,

fg. 7, mapp. 431, **sub 1** cat. B.C.N.C. ai subb. 3, 4 e 5 P.T.

cortile

fg. 7, mapp. 431, **sub 2** cat. B.C.N.C. ai subb. 3 e 4 P.T.

portico

fg. 7, mapp. 431, **sub 3** cat. In corso di definiz. P. S1-T-1

fg. 7, mapp. 431, **sub 4** cat. In corso di definiz. P.T.

fg. 7, mapp. 431, **sub 5** cat. In corso di definiz. P.T.

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 7, mapp. 431, ENTE URBANO, are 11 ca. 53

VARIAZIONI al N.C.E.U.: I subalterni attuali sono stati tutti costituiti dalla soppressione dell'unità fg. 7, mapp. **431** per VARIAZIONE del 19/06/2014 protocollo n. PD0119537 in atti dal 19/06/2014 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 104511.1/2014) originariamente definita come **particella 196** soppressa per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/06/2009 protocollo n. PD0189589 in atti dal 11/06/2009 (n. 37704.1/2009)



VARIAZIONI al N.C.T.: Il mapp. 431, Tipo mappale del 09/06/2014 protocollo n. PD0113270 in atti dal 09/06/2014 presentato il 09/06/2014 PER AMPLIAMENTO (n. 113270.1/2014) deriva da FRAZIONAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. PD0093481 in atti dal 28/04/2005 (n. 93481.1/2005) e dalla **soppressione della particella fg. 7 mapp. 22** are 29,65 costituita per FRAZIONAMENTO del 13/03/1980 in atti dal 30/09/1983 (n. 336)

CONFINI: il lotto di terreno confina a nord con mappale 552, ad est con mappali 369, 404 e 370 a sud con mappali 356 e 78, a ovest con mappali 455, 493 e 492.

CORRISPONDENZA CATASTALE: Le unità immobiliari sono descritte come “in corso di definizione”, pertanto non sono rappresentate dal punto di vista planimetrico. L’unica verifica sulla corrispondenza può essere riferita solo alla distribuzione dei subalterni così come risultano da elaborato planimetrico. La descrizione planimetrica catastale risulta quindi assente.

Ai fini di una regolarizzazione catastale dell’unità immobiliare si segnala che sarà necessaria, ad opere ultimate, una procedura (redazione tipo mappale) finalizzata all’inserimento in mappa dei nuovi fabbricati, consistente nel rilievo, sia planimetrico che altimetrico, dei vani.

Tale procedura sarà propedeutica, tra l’altro, all’ottenimento di un nuovo Certificato di Abitabilità per le opere realizzate nel 2019 per le quali non si è ancora denunciata la fine lavori.

I costi per tributi catastali e per compensi al professionista, incaricato di redigere la pratica, si stimano in circa 2.000,00 euro.

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell’Atto di Pignoramento n. 6934 del 20/01/2023, trascritto a Padova in data 06/02/2023 ai nn. 1288/890, a favore di

risultano colpiti i seguenti soggetti:

1. -

per la **quota di 1/1 di proprietà** sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U.: Comune di **Cittadella**, via Cà Onorai

fg. 20, mapp. 302, sub. 8 cat. C/6, cl.6, 20 mq. p. T

fg. 20, mapp. 302, sub. 15 cat. A/2, cl.2, 4 vani, p. 1

fg. 20, mapp. 302, sub. 19 cat. C/6, cl.4, 15 mq. p. T

Esiste corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali. Tuttavia si segnala che il compendio immobiliare in proprietà della sig.ra , comprende anche un’altra unità, esclusa dal pignoramento, all’interno del fabbricato di via Cà Onorai 48.

Si tratta di: fg. 20, mapp. 302, sub. 22 cat. C/2, cl.3, 7 mq. p. 2 **ripostiglio sottotetto**

Tale unità, che non possiede i requisiti di agibilità per le altezze di ridotte dimensioni, contiene tuttavia la caldaia a servizio dell’appartamento al piano sottostante (sub. 15)

Lo scrivente ritiene che sia opportuno integrare il pignoramento comprendendo anche quest’ultima unità



2

per la **quota di 1/1 di proprietà** sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U.: Comune di **Galliera Veneta**, via Europa, 3

fg. 7, mapp. 431, sub 1 ENTE COMUNE	p. T
fg. 7, mapp. 431, sub 2 ENTE COMUNE	p. T
fg. 7, mapp. 431, sub 3 FABBR. IN CORSO DI COSTRUZ.	p. S1-T
fg. 7, mapp. 431, sub 4 FABBR. IN CORSO DI COSTRUZ.	p.-T
fg. 7, mapp. 431, sub 5 FABBR. IN CORSO DI COSTRUZ.	p.-T
fg. 7, mapp. 431, ENTE URBANO	

Esiste corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali.

Si segnala che l'unità sopradescritta al N.C.E.U.: fg. 7, mapp. 431, ENTE URBANO è stata soppressa con VARIAZIONE del 19/06/2014 - FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE mentre è definita al N.C.T. come fg. 7, mapp. 431, ENTE URBANO di 1.153 mq. costituendo l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato

Lo scrivente ritiene che sia opportuno integrare il pignoramento precisando l'appartenenza del mappale 431 al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili pignorati identificati al:

Comune di CITTADELLA-Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro		
1		20	302	8			C/6	6	17 mq.	Totale 20 mq.	31,61	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 80/2015)	
2		20	302	15			A/2	2	4 vani	Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte 72 mq	506,13	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 80/2015)	
3		20	302	19			C/6	4	15 mq.	Totale 15 mq.	19,37	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 80/2015)	
4		20	302	22			C/2	3	7 mq.	Totale 9 mq.	10,48	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 80/2015) (n. 104511.1/2014)	
Indirizzo		VIA CA' ONORAI n. 48 piano T- 1-2											

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/12/2005 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 20909 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9341.1/2005 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 02/01/2006	



dal 07.12.2005 i beni, originari dell'attuale unità immobiliare, descritti al sez. Urb. B, Fg 10 Particella 302 Subb 8, 15, 19 e 22 risultano in proprietà del seguente soggetto:

- Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.12.2005 Repertorio n. 20909/3852 Notaio SICARI Giuseppe Sede PADOVA trascritto il 31.12.2005 ai nn. 14668/9341 con il quale la Signora ha acquistato dalla Società la piena proprietà degli immobili sopradescritti

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

dal 21.06.2004 i beni, originari dell'attuale unità immobiliare, descritti al sez. Urb. B, Fg 10 Particella 302 Subb 1, 2, 3 e 4 risultano in proprietà del seguente soggetto;

- Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.06.2004 Repertorio n. 102428/20323 Notaio MAFFEI Nicola Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) trascritto il 24.06.2004 ai nn. 6635/4470 con il quale la Società ha acquistato la piena proprietà dei beni dalla società

dal 15.10.2003 i beni, originari dell'attuale unità immobiliare, descritti al sez. Urb. B, Fg 10 Particella 302 Subb 1, 2, 3 e 4 risultano in proprietà del seguente soggetto;

- Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 15.10.2003 Repertorio n. 11197/1041 Notaio SICARI Giuseppe Sede PADOVA trascritto il 20.10.2003 ai nn. 11047/7543 con il quale la Società

ha acquistato la piena proprietà dei beni dai Signori

dal 03.03.1993 i beni, originari dell'attuale unità immobiliare, descritti al sez. Urb. B, Fg 10 Particella 302 Subb 1, 2, 3 e 4 risultano in proprietà dei seguenti soggetti;

Proprietà per 4/12

Proprietà per 2/12

Proprietà per 2/12

Proprietà per 2/12

Proprietà per 2/12

Ciò è avvenuto a seguito di:

SUCCESSIONE in morte di registrata il 17.09.1993
al Numero di repertorio 241/183 UFFICIO DEL REGISTRO di Cittadella, trascritta il 17.11.1993
ai nn. 7064/5313 con il quale i Signori

hanno ricevuto la piena proprietà dei beni. dal 04.04.2023: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ Rep. n. 11197 del 15.10.2003 in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi

risulta trascritta in data 04.04.2023 ai nn. 3473/2509, in virtù dell'atto di vendita del 15.10.2003 Rep.11197 Not. Sicari Giuseppe.

il solo bene, originario dell'attuale unità immobiliare destinata a **posto auto**, descritta al sez. Urb. B, Fg 10 Particella 302 **Sub. 19**

dal 07.12.2005 risulta in proprietà del seguente soggetto:

- Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

ATTO DI DIVISIONE del 07.12.2005 Repertorio n. 20908/3851 Notaio SICARI Giuseppe Sede PADOVA trascritto il 31.12.2005 ai nn. 14667/9340 con il quale la Società ha acquisito la piena proprietà del posto auto dai Signori

dal **04.11.2005** risulta in proprietà del seguente soggetto:

-

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.11.2005 Repertorio n. 20467/3729 Notaio SICARI Giuseppe Sede PADOVA trascritto il 10.11.2005 ai nn. 12369/7979 con il quale il Signor ha acquistato dalla Società la piena proprietà degli immobili sopradescritti

dal **28.10.2005** risulta in proprietà del seguente soggetto:

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 28.10.2005 Repertorio n. 20389/3708 Notaio SICARI GIUSEPPE Sede PADOVA trascritto il 03.11.2005 nn. 12045/7780 con il quale la Signora ha acquistato dalla Società la piena proprietà degli immobili sopradescritti

Comune di GALLIERA VENETA-Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1		7	431	1								VARIAZIONE del 19/06/2014 protocollo n. PD0119537 in atti dal 19/06/2014 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 104511.1/2014)
2		7	431	2								VARIAZIONE del 19/06/2014 protocollo n. PD0119537 in atti dal 19/06/2014 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 104511.1/2014)
3		7	431	3			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 19/06/2014 protocollo n. PD0119537 in atti dal 19/06/2014 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 104511.1/2014)
4		7	431	4			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 19/06/2014 protocollo n. PD0119537 in atti dal 19/06/2014 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 104511.1/2014)
5		7	431	5			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 19/06/2014 protocollo n. PD0119537 in atti dal 19/06/2014 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 104511.1/2014)
Indirizzo		VIA EUROPA n. 3 piano S1- T- 1										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/07/2014 Repertorio n.: 134074 Rogante: MAFFEI NICOLA Sede: SAN MARTINO DI LUPARI Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 4385.1/2014)	



dal 29.07.2014 i beni sopradescritti risultano in piena ed esclusiva proprietà del seguente soggetto:
- Proprietà per 1/1 in reg. di sep. dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI TRASFERIMENTO DI QUOTA IMMOBILIARE stipulato in data 29.07.2014 al Repertorio n. 134074, Racc. n. 35910 del Notaio Nicola MAFFEI di SAN MARTINO DI LUPARI e trascritto a Cittadella in data 31.07.2014 ai nn..5751/4385 con il quale la Signora ha ceduto la sua quota di proprietà di 3/6 al Sig

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

dal 07.11.2005 i beni, originari dell'attuale unità immobiliare, descritti al fg. 7, mapp. 196, risultano in proprietà dei seguenti soggetti:

Proprietà per 1/6
Proprietà per 2/6 in reg. di sep. dei beni
Proprietà per 3/6 in reg. di sep. dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.11.2005, Repertorio n. 20486, Racc. n. 3736 del Notaio Giuseppe SICARI di PADOVA, trascritto a Bassano del Grappa in data 18.11.2005 ai nn. 12707/8171 con il quale i Signori hanno venduto la loro quota di spettanza ai Signori

dal 27.05.1986 i beni, originari dell'attuale unità immobiliare, descritti al fg. 7, mapp. 196, risultano in proprietà dei seguenti soggetti:

Proprietà per 2/6
Proprietà per 1/6
Proprietà per 1/6
Proprietà per 1/6
Proprietà per 1/6

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI SUCCESSIONE in morte del Signor

giusta dichiarazione di successione Den. n. 310 Vol. 176 dell'Ufficio del Registro di Cittadella e trascritta a BASSANO DEL GRAPPA in data 09.03.1987 ai nn. 1391/1095

dal 04.04.2023: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ Rep. n. 20486 del 07.11.2005 in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi i Signori per la quota di 2/6 di proprietà, per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno, risulta trascritta in data 04.04.2023 ai nn. 3472/2508, in virtù dell'atto di vendita del 07.11.2005 Rep.20486 Not. SICARI Giuseppe.

dal 05.04.2023: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ Rep. n. 134075 del 29.07.2014 in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede Signor per la quota di 1/6 di proprietà, risulta trascritta in data 05.04.2023 ai nn. 3547/2568, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato del 29.07.2014 Rep.134075 Not. MAFFEI Nicola.



3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, risultano insistere sui beni pignorati di CITTADELLA le seguenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

spesa per variazione/aggiornamento catastale	pari ad	euro 1.000
spesa per pratica professionale S.c.i.a. a sanatoria con aggiornamento della planimetria edilizia riguardante il piano secondo.	pari a circa	euro 2.000
spesa per eventuale spostamento/sostituzione della caldaia al piano primo, con adeguamento dell'impianto termico	pari a circa	euro 5.000.
TOT. Spese		euro 8.000

Dalla documentazione a disposizione, risultano insistere sui beni pignorati di GALLIERA VENETA le seguenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

-04/07/1984 Convenzione per concessione edilizia ex art. 4 Legge Regionale 12.1.1982 n. 1 rep. n. 48, registrata a Cittadella il 03 luglio 1984 al n. 1134 Serie I Mod. 1 iscritta a Bassano del Grappa il 04 luglio 1984 ai nn. 3824 R.G. e 3169 R.P. atto in data 29 giugno 1984 del Segretario Comunale di Galliera Veneta

-08/02/1993 Servitù di sopraelevazione trascritta a Bassano del Grappa in data 8 febbraio 1993 ai nn. 864 R.G. e 722 R.P. costituita con atto (Rep. 41915) in data 26 gennaio 1993 del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari a carico della particella 22 del Comune di Galliera Veneta, foglio 7, e precisamente la porzione che confina con i mappali 226 e 28, per una profondità di metri 10, corrispondente alla misura necessaria per ottenere la distanza prevista dalla normativa vigente tra fabbricati fronteggianti, ovvero la profondità diversa, anche maggiore corrispondente alla normativa vigente al momento della futura eventuale edificazione sul mapp. 22;

-20/04/1995 Servitù di distanza trascritta a Bassano del Grappa in data 20 aprile 1995 ai nn. 2691 R.G. e 2004 R.P. costituita con atto (Rep. 164896) in data 5 aprile 1995 del Notaio Ferdinando Ziliotto di Cittadella a carico della particella 22, del Comune di Galliera Veneta, foglio 7, concernente l'autorizzazione all'esecuzione delle opere previste in deroga alla norma che prevede la distanza di ml. 5 dal confine;

-09/10/1995 Servitù di distanza trascritta a Bassano del Grappa in data 09 ottobre 1995 ai nn. ai nn. 6536 R.G. e 4869 R.P. costituita con atto (Rep. 84112) in data 6 settembre 1995 del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, a favore di

contro

e a carico della particella 22, del Comune di Galliera Veneta, foglio 7, **vincolo**, ai soli fini della distanza di confine, su di una striscia di terreno di cm. 80 per una lunghezza di mt. 6,00 lungo il confine est del mapp. 22 e precisamente la parte frontistante il fabbricato mapp. 403;

-20/11/2002 Servitù di acquedotto trascritta a Bassano del Grappa in data 20 novembre 2002 ai nn. 11562 R.G. e 8178 R.P. costituita con atto (Rep. 27165) autenticato in data 14 ottobre 2002 dal Notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella, a carico della particella 430 del Comune di Galliera Veneta, foglio 7.

Si ribadiscono, ai fini della acquisizione dell'immobile, anche le opere necessarie a:



- l'ottenimento del certificato di abitabilità, realizzabile attraverso allacciamento al sistema fognario urbano, certificazione degli impianti idraulico, elettrico e termico,
- il completamento delle finiture interne (porte, placche ed interruttori elettrici, etc.)

stimate in circa euro 14.000

- aggiornamento catastale

stimato in circa euro 2.000

- il superamento della condizione di promiscuità relativa all'accesso e all'area esterna, di fatto uno spazio unico, continuo, privo di separazioni, in comune con altra unità immobiliare in proprietà del fratello dell'esecutato. Eventuali opere finalizzate alla separazione degli spazi esterni e dell'accesso fronte strada, consistenti in recinzioni, cancellate o altro. Stimate in circa euro 7.000

TOT. Spese euro 23.000

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi su i beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

-01/08/2014 Ipoteca volontaria rep. n. 134075 e raccolta n. 35911 derivante da concessione di mutuo condizionato del 29.07.2014, Durata 25 anni, Rogante: Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, per la somma di euro 250.000,00 somma capitale, euro 475.000,00 somma totale, iscritta a Bassano del Grappa il 01.08.2014 ai nn. 5796 R.G. e 828 R.P

- a favore di

- contro

- gravante il diritto di proprietà, per l'intero, sui beni immobili:

Cittadella sezione Urbana B Foglio 10 Particella 302 Subb. 8, 15 e 19,

- contro

- gravante il diritto di proprietà, per l'intero, sui beni immobili:

Galliera Veneta Foglio 7 Particella 431 Subb. 1, 2, 3, 4, 5, Foglio 7 Particella 431

- contro

- gravante il diritto di proprietà, per l'intero, sui beni immobili:

Galliera Veneta Foglio 7 Particella 431 Subb. 1, 2, 3, 4, 5, Foglio 7 Particella 431

-18/07/2019 Atto di Pignoramento Rep. n. 3139 del 26.06.2019, trascritto a Padova in data 18.07.2019 ai nn. 7172/4904

- a favore di

- contro

- gravante la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni immobili Galliera Veneta Foglio 7 Particella 431 Subb. 1, 2, 3, 4, 5, Foglio 7 Particella 431

-01/03/2021 Atto di Pignoramento Rep. n. 124 del 28.01.2021, trascritto a Padova in data 01.03.2021 ai nn. 1978/1442

- a favore di

- contro

- gravante la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili Galliera Veneta Foglio 7 Particella 431 Subb. 1, 2, 3, 4, 5, Foglio 7 Particella 431



-06/02/2023 Atto di Pignoramento Rep. n. 6934 del 20.01.2023, trascritto a Padova in data 06.02.2023 ai nn. 1288/890

- a favore di
- contro
- gravante il diritto di proprietà, per l'intero, sui beni immobili:
Cittadella Foglio 20 Particella 302 Subb. 8, 15 e 19,
- contro
- gravante il diritto di proprietà, per l'intero, sui beni immobili:
Galliera Veneta Foglio 7 Particella 431 Subb. 1, 2, 3, 4, 5, Foglio 7 Particella 431

3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

LOTTO 1

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato di **CITTADELLA**, risulta:

19/11/2005 – Certificato di Agibilità Parziale n. 115/2015, rilasciato a Ditta

in riferimento alla richiesta di agibilità prot. n. 05/42003 del 30.09.2005 per pratiche edilizie n. 268/2003, 278/2005, per LE UNITA' INCLUSE NEL FABBRICATO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (N.C.E.U. sez. B, fg. 10 mapp. 302, subb. 5, 8, 13 e 15)

06/09/2005 – Permesso di Costruire n. 05P0278, rilasciato a Ditta per
VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03P0268 PER MODIFICHE INTERNE E
PROSPETTICHE

08/12/2003 – Permesso di Costruire n. 03P0268, rilasciato a Ditta per
COSTRUZIONE DI QUATTRO GARAGE E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
RESIDENZIALE CON RICAVO DI QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare risulta regolare in relazione alla conformità edilizia. L'unica difformità riguarda il sub. 22, unità non pignorata ma funzionale all'appartamento poiché corrispondente al vano caldaia sottotetto. Come si può evincere dalle immagini seguenti lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione planimetrica depositata agli atti.



Fig.1 STATO DI FATTO

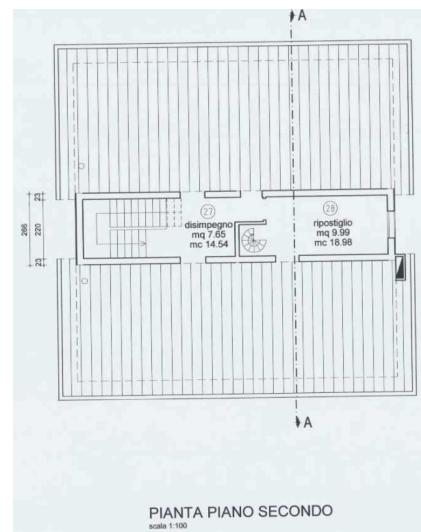


Fig. 2 Permesso di Costruire n. 05P0278



In data 02.11.2005 l'intero piano sottotetto è stato oggetto di una pratica di variante in sanatoria al P.d.C. n. 05P0278, consistente nella fusione dei 4 vani presenti in 2 vani più grandi. Da questa pratica è stata estratta l'immagine della fig.1. Successivamente lo stesso richiedente ha annullato l'istanza, in data 14.11.2005 prot. 0049398, e la pratica è stata archiviata.

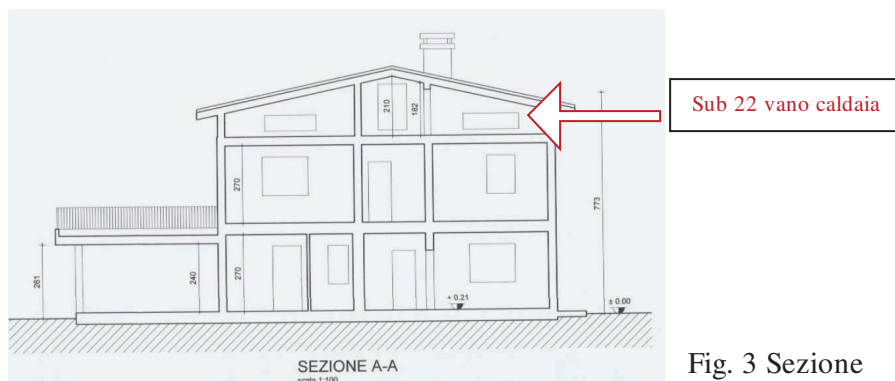


Fig. 3 Sezione

Riguardo alla regolarizzazione di tale anomalia, nel caso si volesse considerare il sub. 22 compreso nel compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione, appare opportuno procedere con una S.c.i.a. a sanatoria con aggiornamento della planimetria riguardante il piano secondo. Si stima una spesa di circa euro 2.000 per pratica professionale

Si segnala che lo spazio ha comunque altezze interne che variano da 0,85 mt a 1,87 mt. e pertanto non possiede i requisiti di agibilità, avendo dimensioni verticali insufficienti. Può essere considerato ai fini della normativa edilizia solo come vano non accessibile, tuttavia, nella realtà, all'interno di tale vano è stata installata la caldaia dell'appartamento in esame, al piano sottostante. Un eventuale spostamento/sostituzione della caldaia al piano primo, con adeguamento dell'impianto termico può essere stimato in circa 5.000 euro.

LOTTO 2

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato di **GALLIERA VENETA**, risulta:

04/04/2017 – Annullamento Agibilità, Prot. n. 3293, destinato a _____ in riferimento alla richiesta di agibilità n. **25/2016** del 05.08.2016 per le pratiche edilizie n. 192/2006, 27/2009, 172/2013 per MANCATA INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

06/08/2013 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. **172/2013**, richiesta da

per **COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE**

03/11/2009 – Permesso di Costruire n. **27/2009**, rilasciato a _____ per VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 192/2006 PER LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE



02/07/2007– Permesso di Costruire n. 192/2006, rilasciato a _____ per
SANATORIA DI EDIFICIO ADIBITO A LABORATORIO, CAMBIO D'USO A
RESIDENZIALE E RISTRUTTURAZIONE DELLO STESSO

05/07/1984– Concessione edilizia n. 18/84, concessa a _____ per
AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE

12/12/1980– Autorizzazione di Abitabilità n. 123/71, concessa a _____ per
COSTRUZIONE FABBRICATO ABITAZIONE

20/12/1971– Licenza Edilizia n. 123/71, concessa a _____ per CASA DI CIVILE
ABITAZIONE

L'unità immobiliare NON risulta regolare in relazione alla conformità edilizia per assenza del certificato di agibilità, non concesso nel 2017 a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta.

Sarà necessario dunque riformulare nuovamente la richiesta del certificato di agibilità con riferimento alle opere di ampliamento concesse nel 2013 e a tutt'oggi non completate. Il procedimento di regolarizzazione prevede una Segnalazione Certificata per ultimazione delle opere

e per l'ottenimento dell'agibilità. Questa istanza dovrà comprendere:

- attestazione del direttore dei lavori per asseverazione riguardo alle condizioni di agibilità
- certificato di collaudo statico
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche
- dichiarazione di aggiornamento catastale
- dichiarazione delle imprese installatrici sulla conformità degli impianti

Le spese generali, per la regolarizzazione edilizia e funzionale dell'immobile e per l'ottenimento di un nuovo certificato di Agibilità, sono stimabili in circa 14.000 euro, comprensivi delle spese per professionista e tributi, oltre ai costi per il completamento delle finiture indicate al punto 3 (fornitura ed installazione di porte interne, battiscopa, placche per gli interruttori e per prese elettriche, pavimentazione del locale lavanderia al piano interrato).

3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

Per il lotto 2, come già descritto al paragrafo 3.b, la quota di 1/2 di proprietà, intestata alla sig.ra _____ in regime di separazione dei beni, è stata ceduta in data **29.07.2014**

all'esecutato, sig. _____ mediante ATTO DI CESSIONE DI QUOTE Repertorio n. 134074

Il sig. _____ è divenuto pertanto, a partire da tale data, l'unico proprietario, per l'intero, dei beni oggetto di stima.



3.h) Opere abusive e sanatoria

Non si rilevano opere in abuso.

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

LOTTO 1 Si stimano circa euro 500,00 annui per manutenzioni varie

LOTTO 2 Si stimano circa euro 1.000,00 annui per manutenzioni varie

Punto n. 4
- Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in 2 lotti separati

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute, è emerso un valore medio per immobili, con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di appetibilità equivalente nel territorio comunale, pari a:

LOTTO 1- CITTADELLA- Via Cà Onorai, 74

Abitazioni in buone condizioni in zone residenziali di Cittadella, (PD)

O.M.I.: oscillante tra 950 €/mq. e 1.250 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.100 €/mq.

Borsino Imm: oscillante tra 865 €/mq. e 1.103 €/mq. Si deduce un valore medio di 984 €/mq.

Offerte imm: oscillante tra 1.000 €/mq. e 1.600 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.300 €/mq.

Si ritiene opportuno, in ordine alla vetustà, al posizionamento e allo stato generale dell'immobile, il riferimento ad un valore unitario medio di euro 1.000/mq.



SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. TERRA				
POSTO AUTO	15,0	---	0,20	3,0
GARAGE	16,7	2,40	0,50	8,4
P. PRIMO				
DISIMPEGNO	6,1	2,75	1,00	6,1
CUCINA SOGGIORNO	19,9	2,75	1,00	19,9
STUDIO	7,9	2,75	1,00	7,9
CAMERA	17,8	2,75	1,00	17,8
ANTI + BAGNO	8,6	2,75	1,00	8,6
TERRAZZO	89,2	---	0,33	29,4
MURATURA DI PERTINENZA	11,5		1,00	11,5
TOT. SUP. COMMERCIALE				112,60

Valore commerciale: 1.000,00 €/mq. X 112,60mq. = € **112.600,00**

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 112.600,00 X 0,85 = € 95.710,00

arrotondato a: € 96.000,00

dedotte le spese per aggiornamento catastale e installazione caldaia - € 8.000,00

Valore a base d'asta: € **88.000,00**

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano sette immobili nel territorio Cà Onorai, con caratteristiche simili alle unità in questione:

1. Località Pozzetto di Cittadella, via Postumia di Levante, 8- Appartamento al piano secondo in fabbricato condominiale e garage al piano primo sottostrada, della sup. comm. compl. di mq 120. Cl. en. D. Libero
Valutato 191.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **101.000,00 euro**
2. Località Pozzetto di Cittadella, via Postumia di Levante, 8- Appartamento al piano secondo in fabbricato condominiale e magazzino al piano primo sottostrada, della sup. comm. compl. di mq 81,55. Cl. en. D. Libero
Valutato 130.500,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **55.500,00 euro**
3. Località Pozzetto di Cittadella, via Postumia di Levante, 8- Appartamento al piano secondo in fabbricato condominiale e magazzino al piano primo sottostrada, della sup. comm. compl. di mq 77,40. Cl. en. E. Libero
Valutato 124.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **46.000,00 euro**
4. Località Pozzetto di Cittadella, via Postumia di Levante, 8- Appartamento al piano primo in fabbricato condominiale e garage al piano primo sottostrada, della sup. comm. compl. di mq 62,75. Cl. en. D. Libero
Valutato 100.400,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **47.500,00 euro**
5. Via Pozzetto,30/1- Appartamento: al piano secondo composto da ingresso sul soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, poggiolo. Garage al piano seminterrato. Cl. en. G. Libero.
Valutato 94.000,00 euro e aggiudicato nel 2015 a **90.000,00 euro**



6. Localita' Pozzetto, via Postumia di Levante, 16/D- Appartamento al piano primo e sottotetto non praticabile con pertinenziale ripostiglio al piano primo sottostrada e garage al piano primo sottostrada facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Residence Postumia 5 - Fabbricato 2 - Sud". Mq compl. 143. Occupato senza titolo. Valutato 96.500,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **83.000,00 euro**
7. Via Postumia di Levante, 14/C- Appartamento al piano primo, con sottotetto non praticabile ubicato al piano secondo, inserito all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residence Postumia 2", con ripostiglio ed autorimessa al piano interrato, per una sup. commerciale di mq 102. Appartamento composto al piano primo da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera; al piano sottotetto non praticabile da: camera da letto, guardaroba e bagno; al piano interrato da: ripostiglio e garage. Occupato da esecutato, em Valutato 100.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **76.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si riducono rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 25% al 65% circa, con un solo caso che ha mantenuto invariato il prezzo di stima.

Si tenga presente infine il dato più rilevante per confronto, ovvero: il prezzo d'acquisto ricavato dall'atto di compravendita del 2005, che risulta essere pari a 95.000,00 euro

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta:	€ 88.000,00 (ottantottomila,00)
Probabile valore di aggiudicazione:	€ 80.000,00



LOTTO 2- GALLIERA VENETA- Viale Europa, 34

Villini in buone condizioni in zone residenziali di Galliera Veneta, (PD)

O.M.I.: oscillante tra 880 €/mq. e 1.100 €/mq. Si deduce un valore medio di 990 €/mq.
Borsino Imm: oscillante tra 871 €/mq. e 1.099 €/mq. Si deduce un valore medio di 985 €/mq.
Offerte imm: oscillante tra 600 €/mq. e 1.100 €/mq. Si deduce un valore medio di 850 €/mq.
Si ritiene opportuno, in ordine alla vetustà, al posizionamento e allo stato generale dell'immobile, il riferimento ad un valore unitario medio di euro 900/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. INTERRATO				
LAVANDERIA	28,10	2,32	0,60	16,90
RIPOSTIGLIO	58,20	2,32	0,60	34,90
CANTINA	16,40	2,50	0,60	9,80
CENTRALE T.	19,00	2,32	0,60	11,40
P. TERRA				
AREA ESTERNA	960,00	---	0,02	19,20
PORTICO	48,00	2,80-3,35	0,33	15,80
INGRESSO SOGGIORNO	34,20	3,06	1,00	34,20
VANO SCALE	7,50	3,06	1,00	7,50
CUCINA	33,00	3,06	1,00	33,00
BAGNO	5,30	3,06	1,00	5,30
LAVANDERIA	6,80	3,06	1,00	6,80
DISIMPEGNO	1,10	3,06	1,00	1,10
ENTRATA	3,80	3,06	1,00	3,80
STUDIO	10,10	3,06	1,00	10,10
LABORATORIO	15,70	3,06	1,00	15,70
BAGNO	4,60	3,06	1,00	4,60
P. PRIMO				
CAMERA	16,80	2,70	1,00	16,80
BAGNO	7,50	2,70	1,00	7,50
CABINA ARMADIO	7,50	2,70	1,00	7,50
DISIMPEGNO	14,20	2,50	1,00	14,20
CAMERA	20,70	2,70	1,00	20,70
CAMERA	14,70	2,70	1,00	14,70
CAMERA	17,40	2,70	1,00	17,40
TERRAZZA	10,60	---	0,33	10,60
BAGNO	7,50	2,70	1,00	7,50
POGGIOLO	1,70	---	0,33	1,70
POGGIOLO	1,30	---	0,33	1,30
MURATURA DI PERTINENZA	28,00		1,00	28,00
TOT. SUP. COMMERCIALE				378,00

Valore commerciale: 900,00 €/mq. X 378,00 mq. = € **340.200,00**

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 340.200,00 X 0,85 = € 289.170,00
arrotondato a: € **289.000,00**

Dedotti i costi per regolarizzazione:

catastale (€ 2.000), edilizia (€ 14.000), e funzionale (€ 7.000), pari a complessivi: - € 23.000,00

Valore a base d'asta: € **266.000,00**



Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano sei immobili nel territorio di Galliera Veneta, con caratteristiche simili alle unità in questione:

1. Via Corte- Fabbricato residenziale: monofamiliare su due piani; area coperta e scoperta adibita a corte ed accesso comune anche da altre proprietà limitrofe. Cl. En. G. Libero. Valutato 205.400,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **45.500,00 euro**
2. Via Stra- Villetta unifamiliare aderente ad altra abitazione, con area scoperta esclusiva, composta di due corpi, uno residenziale sviluppato su due piani fuori terra e un piano interrato, l'altro ad un piano destinato a garage e deposito. L'abitazione è così divisa: al piano terra ingresso e vano scala, cucina, soggiorno, bagno e lavanderia; al primo piano disimpegno, tre camere da letto e bagno finestrato, per complessivi **mq 280** circa commerciali. Valutato 295.800,00 euro e aggiudicato nel 2015 a **166.000,00 euro**
3. Via A. Boito- Abitazione disposta ai piani terra e primo con locale cantina al piano seminterrato e con area coperta e scoperta esclusiva per una sup. comm. tot. di **mq 207,50**. Cl. en. F. Occupato senza titolo Valutato 194.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **82.500,00 euro**
4. Via Lazio- Abitazione unifamiliare costituita da piano seminterrato in cui sono localizzati vani accessori ad altezza ridotto e il garage e un piano rialzato composto da soggiorno-cucina, due camere da letto, studio e bagno. Scoperto di proprietà. Cl. en. G. Occupato da esecutato. Valutato 160.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **60.000,00 euro**
5. Via Maglio- Abitazione unifamiliare, con annesso e scoperto di pertinenza esclusiva, composta da: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno con camino, due corpi scale e wc al piano terra; disimpegno, bagno, camera singola, ballatoio e due camere matrimoniali, di cui una con cabina armadio, al piano primo. L'annesso, costituito da un fabbricato in muratura con solai e travi in legno, è composto da garage al piano terra e vano deposito al piano superiore ed è dotato di serramenti ed impianto elettrico. Valutato 220.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **188.000,00 euro**
6. Via Genova- Abitazione con giardino e garage Valutato 225.400,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **230.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si riducono, ad eccezione di un solo caso, rispetto ai valori di stima di una percentuale che varia dal 15% al 75% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali o dallo stato di occupazione.

E' parere dello scrivente, in considerazione di quanto riportato, che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta:	€ 266.000,00 (duecentosessantaseimila,00)
Probabile valore di aggiudicazione:	€ 220.000,00



Punto n. 5
- Normativa urbanistica, strumenti attuativi; -

LOTTO 1

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio di **CITTADELLA** come:

parte ZONE DI ATTENZIONE

(artt. 26,53 delle N.T.O.)

parte ZONE C3 RESIDENZIALE NEI NUCLEI

(art. 106 delle N.T.O.)

Art. 26 - Aree a rischio idraulico e idrogeologico

Trattasi di aree ricomprese nel Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato con delibera n. 1 del 3 marzo 2004 dal Comitato Istituzionale con riferimento al territorio dei corrispondenti bacini idrografici, e successiva 1^a variante (e delle corrispondenti misure di salvaguardia) adottata con delibera del Comitato Istituzionale n. 4 del 19 giugno 2007 (Gazzetta Ufficiale n.233 del 6 ottobre 2007) e 2^a variante adottata con Delibera n. 3 del 9.11.2012 (GU n. 280 del 30.11.2012).

La mancata o erronea indicazione nel PI di ambiti ed immobili che risultino disciplinati da tale Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo, compresa quella di salvaguardia, nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

L'eventuale decadenza del regime di salvaguardia del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico farà venire meno la cogenza della relativa disciplina.

Analogamente, l'approvazione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatica introduzione della relativa disciplina nel P1.

In queste aree i Comuni dovranno rispettare la disciplina del suddetto Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le relative norme di salvaguardia.

In queste aree potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le eventuali classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.

Nelle aree indicate come "P1 - pericolosità moderata" è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade).

Nelle aree indicate come "P2 - pericolosità media" è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati e prevista la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna.

Saranno pertanto assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.

L'art. 5 delle NdA del PAI adottate con la variante del 2012, individua le "zone di attenzione" quali aree in cui vi sono possibili situazioni di dissesto idrogeologico e a cui non sono ancora state associate alcune classi di pericolosità (cfr. Tav n. 32 e 33 PAI).

Le zone di attenzione sono ricomprese all'interno delle aree idonee a condizione già individuate con il PATI Alta Padovana, in diretto recepimento di quanto prescritto dall'Indagine Geologica/Idrogeologica del 5.2.2007 con le Tavole Elaborato 3 - Carta delle Fragilità e Tavola Condizioni Idrauliche, come elementi inseriti nel Quadro Conoscitivo di Piano.

Il PI individua nella Tav. 3 - Fragilità le aree di cui sopra e identifica quelle idonee a condizione attraverso la suddivisione in sotto-classi (cfr. art. 51 NTO PI).

Il PAI costituisce un vincolo sovraordinato agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Le successive modifiche del PAI non costituiscono varianti agli strumenti urbanistici, ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore.



Art. 53 - Aree esondabili 0 a periodico ristagno idrico.

1. Il PI conferma nel Comune le aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico già individuate dal PATI. In queste aree sono vietate le opere in sotterraneo.

2. Vengono prescritti gli elementi di mitigazione idraulica che seguono.

3. Per la riduzione della tipologia di dissesto sono necessari:

- la sopraelevazione del piano campagna interessato da edificazione e dei livelli stradali;
- congiuntamente al Consorzio di Bonifica competente per territorio, la predisposizione di uno studio finalizzato ad interventi di miglioramento e allargamento della rete idrografica, con eliminazione degli elementi di ostruzione del deflusso idrico (pulizia dei corsi d'acqua, drenaggi, tombinature, paratoie, idrovore, ecc.).

4. In particolare, negli interventi di trasformazione territoriale, si dovrà tenere conto di quanto segue:

I. La distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.

II. Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane
- Tali aree possibilmente dovranno:
 - essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
 - essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;
 - la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.

III. Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di handicap e a ridosso della viabilità principale.

IV. I pluviali delle nuove abitazioni, ove è ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.

V. Dovranno essere mantenuti e ripristinati i fossi in sede privata; in area agricola è vietata la tombinatura dei fossi fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.

VI. Gli scolli e fossi esistenti, anche se in sede privata non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.

VII. Il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. In alternativa, se proprio necessario, i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori e comunque, la quota di riferimento sarà valutata con l'apposito studio di compatibilità idraulica.

VIII. In riferimento alla pianificazione regionale e specificatamente dei contenuti dei Piani Generali di Bonifica non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o chiusura di fossature esistenti, di qualsiasi natura essi siano,

IX. Le nuove tombinature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate. A tale scopo per presentare una domanda di tombinamento, dovrà essere presentata un'apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione a tutto il bacino limitrofo che serve o può servire. In ogni caso si dovranno preferire diametri di tombinatura adeguati. Nel caso di autorizzazione di passi carrai e pedonali, la lunghezza massima non deve superare i 5 metri.



X. Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia dei dieci metri del ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, secondo quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà essere quindi specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.

XI. Nella realizzazione delle opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.

XII. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento dei fossi prevedendo invece il loro spostamento o altre idonee soluzioni e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.

XIII. Oltre alle N.T.A. del PI nel rilascio dei permessi di costruzione si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

5. Valgono inoltre le seguenti PRESCRIZIONI:

COD.	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI E VINCOLI
IDR	area fluviale esondabile o a ristagno idrico (Tav. 3 Fragilità del Territorio)	<ul style="list-style-type: none">• non è consentito alcun utilizzo edilizio per una distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine maestro o comunque dall'area demaniale qualora più ampia• eventuali interrati, vivamente sconsigliati, saranno ben isolati e privi di accesso dall'esterno (rampe)• mitigazione del rischio idraulico esistente (sopraelevazione del piano campagna e stradale, miglioramento, allargamento della rete idrografica, bacini di laminazione di elevato volume per compensare la sopraelevazione del p. campagna)
RIS	area di risorgiva (Tav. 3 Fragilità del Territorio)	<ul style="list-style-type: none">• solo manutenzione e tutela del paesaggio e risorse naturalistiche esistenti• per la manutenzione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistenti disporre di accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno• vietati gli interrati• attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini

7. Le disposizioni di cui al presente articolo valgono in tutto il comprensorio del consorzio di Bonifica Acque Risorgive anche se non ricomprese tra le aree esondabili e a pericolo di ristagno idrico.



8. Nelle Zone di Attenzione, considerata la Valutazione delle condizioni di dissesto evidenziate in sede di formazione del PATI e contenute nel Q.C. (Indagine Idrogeologica), si attuano le disposizioni del PAI ed in particolare quanto disposto dall'art. 8, comma 3 - N.dA:
- Sono consentiti "gli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio e di tutela della pubblica incolumità".
 - E vietato "in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:
 - a. Eseguire scavi o abbassamenti del piano campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
 - b. Realizzare tombature dei corsi d'acqua;
 - c. Realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
 - d. Costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
 - e. Realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
 - f. Realizzare locali interrati o seminterrati nella aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.
9. La individuazione grafica relativa alle zone di attenzione è riportata nella cartografia del PI nella Tav. 3 - Fragilità del Territorio ed anche nella Tav. 1 - Vincoli e Pianificazione territoriale, nonché nelle Tav. 4 - Zonizzazione.
10. Nelle Zone di Attenzione interessate da pianificazione urbanistica, il Comune valuta la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di cui al precedente art. 51.

Art. 106 - ZTO C3 - Zone residenziali nei nuclei

1. Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio rurale sono quasi completamente edificati con prevalente tipologia unifamiliare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione con facoltà di suddivisione in più alloggi ed ampliamento fino ad un massimo di mc 800 per ogni edificio stabilmente abitato alla data 30.6.1984 e ricadente all'interno della zona C3.
3. Dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri:
 - Altezza massima m 8,50, determinata dalla somma delle "altezze lorde" dei piani come definita nella parte prima del R.E., fatto salvo quanto disposto dall'art.14 del Dlgs. N.102/2014 e s.m.i.. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi la stessa si determina calcolando l'altezza lorda media ponderata;
 - Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato.
 - Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato. Il volume interrato previsto per autorimesse ed accessori residenziali, nella misura massima del 40% della volumetria prevista fuori terra, non concorre alla determinazione della volumetria massima ammissibile in base all'indice di zona (purché realizzato nel rispetto rigoroso delle norme di cui al titolo IV° delle presenti N.T.O.);
 - Distanza dai confini m 5, salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati, o aderenza.
 - Distanza tra fabbricati:
 - tra pareti finestrate mt. 10,00;
 - tra pareti non finestrate i nuovi fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà, ancorché fronteggianti edifici costruiti a distanze inferiori dai confini di proprietà.
 - Distanza dalla strada m 5,00. In caso di prevalente allineamento preconstituito a minore distanza di m 5,00, è consentita l'edificazione contigua all'esistente con il mantenimento della distanza in atto.
 - Nei lotti inediti che abbiano una superficie minima di mq 600, compresi nei nuclei, si potrà edificare con densità fondiaria IF max = 1,20 mc/mq, con un massimo di mc. 800 per ogni lotto.



4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.99.
5. E' ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze di cui al precedente paragrafo 3. Tale intervento è ammesso previa individuazione di Comparto Edificatorio e solo se viene prevista la destinazione d'uso di cui al precedente art. 99.
6. Nei lotti liberi, il rilascio del Permesso di Costruire, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, è subordinato:
 - alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
 - alla completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
 - alla sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione di cui all'art. 133, ovvero all'impegno ad eseguirle preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.
7. Per i lotti con superficie inferiore a mq. 1000 valgono le disposizioni di cui al precedente art. 8 comma 2. Gli interventi non soggetti a perequazione sono subordinati alla stipula di un vincolo registrato e trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo della S.C.I.A.. Tale vincolo dovrà prevedere la non alienazione dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità. E' consentita l'alienazione del fabbricato prima dei tempi di cui sopra previo il pagamento degli oneri dovuti (oneri di urbanizzazione - perequazione ecc.).
8. Le aree di nuova edificazione con superficie maggiore di mq. 1000 ad uso residenziale, individuate nelle tavole grafiche del P.I. con la grafia del Comparto Edificatorio e disciplinate nel Repertorio Normativo, sono subordinate alla perequazione Urbanistica come disciplinata nel precedente art. 8.
9. La convenzione o atto unilaterale d'obbligo deve contenere, in ogni caso, l'impegno ad assolvere gli adempimenti previsti ai punti precedenti, e fissando, in particolare, i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.
10. In ogni caso, sia con intervento diretto che a mezzo di comparto, dovranno in particolare essere garantite:
 - strade di accesso con larghezza non inferiore a m.6; eventuali minori dimensioni potranno essere ammesse con una larghezza comunque non inferiore a m.3,50 se provviste di idonei spazi scambiatori;
 - illuminazione pubblica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete dell'acquedotto;
 - sistema di smaltimento delle acque reflue.



LOTTO 2

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio di **GALLIERA VENETA** come:

parte ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO RESIDENZIALE 2.4 DI FORMAZIONE MENO RECENTE (art. 33.1 delle N.T.O.)

parte AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA (art. 28 delle N.T.O.)

parte TERRITORIO AGRICOLO DI CONNESSIONE NATURALISTICA (art. 40.3 delle N.T.O.)

l'area è interamente soggetta a: VINCOLO SISMICO. (art. 11 delle N.T.O.)

Art. 33 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale 33.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente.

Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo sorte nel Capoluogo e nei centri di Mottinello e Maglio risalenti al periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso e gli anni '70- '80. Esse possono essere associate prevalentemente alle Z.T.O. B e C1 di cui al D.M. 2 aprile 1968 (così come codificate nel PRG previgente).

Le stesse presentano solitamente i caratteri dell'edificazione spontanea, sorta lungo gli assi stradali, non proceduta, di norma, da un piano attuativo.

La tipologia edilizia è solitamente identificabile nella abitazione unifamiliare su lotto singolo.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.

Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni purché le stesse siano accompagnate dalla dotazione di standard relativi.

E' ammessa la monetizzazione degli standard fino al 50% del totale.

- negozio al minuto o di vicinato con superficie di vendita massima di mq 150 e pubblici esercizi,
- attività direzionali,
- istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private,
- laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti,
- alberghi e pensioni.

Gli studi professionali sono equiparati alle residenze.

La monetizzazione degli standard è ammessa fino al 50% della dotazione minima.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite dalla L.R. 50/2012) purché le relative superfici non superino le seguenti superfici coperte:

- nuove strutture di vendita : max 500 mq.
- attività esistenti alla data di approvazione del PATI 7/05/2009: ampliamenti fino alla superficie complessiva di mq. 700 (compreso l'esistente).

Debbono essere rispettati per questi interventi gli standard di cui alla citata legge regionale 50/2012.

Parametri urbanistici

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a mc/mq 1,20;*
- *numero dei piani abitabili: non superiore a tre;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 9,70;*
- *superficie coperta: non superiore al 40% della superficie fondiaria;*
- *numero alloggi per edificio: non superiori a sei.*

Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

a): aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di approvazione del PATI (7/05/2009), applicabile una sola volta. Tale norma si applica anche alle case che abbiano usufruito delle possibilità di ampliamento ammesse dalla L.R. 8 luglio 2009 n° 14 (Piano Casa del Veneto). Non si applica, invece, alle case che abbiano già ottenuto analoghi ampliamenti una tantum ammessi dal previgente PRG.



Gli interventi di cui sopra sono sottoposti agli oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001 sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001"

La norma di cui sopra si applica agli edifici unifamiliari e bifamiliari, anche se l'ampliamento supera l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. L'eventuale aumento delle unità abitative dovrà, comunque, rispettare le dimensioni minime degli alloggi così come normati nel R.E.

b): demolizione e ricostruzione del volume esistente alla data di adozione del P.I. anche in deroga agli indici di zona.

Il nuovo sedime edificato dovrà rispettare i parametri urbanistici di cui sopra (con l'unica eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria)

Sono sempre applicabili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d). Gli interventi di demolizione integrale e ricostruzione non sono ovviamente ammessi sui fabbricati gravati da gradi di protezione, ove non espressamente previsto dalla specifica norma.

c): applicazione dei parametri urbanistici definiti dalle schede delle "aree progetto" così come definiti nelle "tabelle di normativa" allegate;

d): applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate.

e): applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati.

f): costruzione di garage a servizio della residenza. (anche in eccedenza all'aumento ammesso dal precedente paragrafo a))

E consentita la costruzione di un garage, per ogni alloggio esistente che, alla data di adozione del presente P.I., ne sia privo, purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:

-Il garage può essere realizzato, una tantum, *per ogni unità abitativa* anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità, purché abbia superficie utile non superiore a mq: 25,00, e non inferiore a mq. 15 e un volume non superiore a 60 mc., e un'altezza netta non superiore a mt. 2,40.

-I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso, materiali e tecniche costruttive.

-I garage, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario.

Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto" allegate.

Sugli ambiti definiti dalle "aree progetto" e dalle "schede progetto" l'edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree per opere urbanizzazione primaria e servizi previste dal successivo art. 42 mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo.

In alternativa, a quanto indicato dal comma precedente, in sede di presentazione del permesso di costruire nei suddetti ambiti, l'interessato può chiedere la monetizzazione delle aree per urbanizzazione, servizi ed opere di cui sopra. La Giunta Comunale, previo parere del Responsabile dell'Area Edilizia Privata si esprimerà in merito alla richiesta.

La monetizzazione sarà quantificata secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dalla delibera per la monetizzazione di aree a standard.

Disposizioni generali.

Fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto" i nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti norme.

Distacco tra i fabbricati:

-Nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate di locali abitabili e pareti d'edifici antistanti, anche nel caso di una sola parete finestrata.

-Sono ammesse distanze diverse tra pareti prospicienti nel caso di interventi riguardanti un unico edificio. In tal senso valgono le norme relative ai cavedi, logge e cortili così come definiti nel R.E..

-Sono altresì ammesse distanze diverse nel caso di interventi di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni piani volumetriche.



Distanza dai confini di proprietà:

-Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a ml. 5,00.

-E' sempre ammessa, la deroga alle distanze dai confini previa stipulazione di atto di assenso tra i confinanti, debitamente registrato e trascritto, fermo restando il limite minimo di mt.10 di distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica previsti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 e fatta salva la possibilità di costruire in aderenza a confine ex art. 873 e segg. del C.C..

In caso di pareti, entrambe non finestrate, la distanza minima tra fabbricati è fissata in mt. 3.

-Nelle sopraelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti: non può essere inferiore a ml. 5,00.

-La distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 7,50, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I.

-La distanza dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini non può essere inferiore ai 4 metri, fatto salvo quanto prescritto nell'articolo 17 "Zone di tutela e di profondità diverse" delle presenti NTO.

Non sono assoggettate alle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati le sopraelevazioni dei locali legittimi esistenti, purché tale sopraelevazione sia finalizzata esclusivamente al raggiungimento delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio (Altezza minima dei locali abitabili).

Tali sopraelevazioni non potranno comunque superare mt. 1,00.

Locali accessori:

I volumi accessori delle nuove costruzioni, quali ripostigli e cantine, devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositamente e volumetricamente all'edificio principale.

Le aree fondiari libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate a verde e oggetto di periodica manutenzione.

Punto n. 6
- Allegati; -

Viene allegato il certificato di destinazione urbanistica solo per l'unità di Galliera Veneta. Si allegano altresì le visure catastali

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott.sa Manuela Elburgo,

Padova, 05 ottobre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Caputo

