

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**G.E. dott. G.G. Amenduni**

**Esecuzione Immobiliare n. 55 / 2023**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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

Custode Giudiziale: avvocato Laura Grasselli di Padova

**Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotto n. 2**

**Incarico-Giuramento-Quesito**

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

**Immobili oggetto della presente relazione – Lotto n. 2**

La presente C.T.U. ha per oggetto il compendio immobiliare colpito dalla procedura sito in Comune di Trebaseleghe (PD) con accesso da Via Albare n. 40 identificato nel seguito, come "Lotto n. 2".

Questa relazione integra e completa la prima "tranche" della C.T.U. depositata in data 18 novembre 2023 avente ad oggetto altri beni colpiti dalla procedura siti in Comune di Piombino Dese (terreno agricolo) identificati come "Lotto n. 1".

**Lotto n. 2** Compendio immobiliare sito in Comune di Trebaseleghe (PD) località "Silvelle" con accesso dal civico n. 40 di Via Albare.

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

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

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- acquisire copia dei contratti di fitto e subaffitto;

- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e gli estratti di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 26.06.2023 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- verificare la regolarità urbanistica;
- richiedere ed acquisire i certificati di destinazione urbanistica dei terreni Lotti nn. 1-2

Sono stato eseguiti due sopralluoghi in loco, in data 18.10.2023 e 10.01.2024, durante i quali sono stati effettuati un rilievo fotografico degli immobili (Lotto n.1 e Lotto n. 2) e planimetrico per il Lotto n. 2, eseguito dal geom. [REDACTED] ed autorizzato dal G.E., per accertare la consistenza dei fabbricati e manufatti edificati abusivamente.

### **Comunicazioni ai debitori**

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava con gli esecutati le date dei sopralluoghi eseguiti il 18 ottobre 2023 e 10 gennaio 2024. L'accesso e i sopralluoghi avvenivano regolarmente, alla presenza, per quanto riguarda il [REDACTED], per quanto riguarda il "Lotto n. 2", dei proprietari: sigg. [REDACTED]. Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. ai debitori esecutati, contestualmente al deposito telematico.

### **Lotto n. 2**

#### **Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 2 ( All. 2 – Rilievo fotografico di n. 21 stampe)**

Il Lotto n. 2 comprende la piena proprietà di un compendio immobiliare sito in Comune di Trebaseleghe (PD) località "Silvelle" con accesso dal civico n. 10 di via Albare.

Il compendio, in zona suburbana, in un contesto prevalentemente rurale, si compone, come si rileva dal rilievo (All. 1) di: un'abitazione, originariamente con garage (ora divenuto ampliamento dell'abitazione), un deposito/capannone, un ulteriore magazzino, cinque tettoie di varie dimensioni, un manufatto per ricovero animali (cuccia per cani) ed una piscina con

adiacente un casotto in legno; tutte queste unità insistono sui terreni censiti al NCT Trebaseleghe Fg. 4 mapp. 633, mapp. 684, mapp. 686, mapp. 687 della superficie catastale complessiva di mq. 4.620 la cui destinazione urbanistica è Zona Agricola "E".

Soltanto l'unità abitativa con l'ex garage risulta edificata con regolare autorizzazione edilizia, tutti gli altri fabbricati sono stati edificati abusivamente in totale assenza di qualsiasi autorizzazione edilizia; tutti i fabbricati realizzati abusivamente, non sono "sanabili", ad eccezione della piscina, e dovranno essere demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi.

Nel seguito una descrizione degli immobili che costituiscono il "Lotto n.2".

L'abitazione (mapp.633 sub 2 e sub 3) pur catastalmente censita come "A/2" si presenta come una porzione di villino bifamiliare edificato in adiacenza ad altra abitazione speculare di proprietà di terzi e si compone di un portico (da sanare) della superficie di mq. 29,00 un ingresso, zona giorno composta di cucina, salotto, pranzo, due camere da letto, un bagno, per complessivi mq.145,00 circa ed h. ml.2,75 a cui si è aggiunto un ampliamento, frutto di un cambiamento di destinazione d'uso dell'originario garage (regolarmente concessionato) ed un ulteriore ampliamento abusivo di circa mq. 30,00 ed altezza ml. 2,80 Dal cambio di destinazione d'uso del garage e dall'ampliamento entrambi abusivi, ma sanabili, è stata ricavata una superficie lorda di circa 55,00 mq. (h.ml.2,80) adibita a ripostiglio/laboratorio, un locale ed una lavanderia. Per quanto sopra la superficie lorda complessiva dell'intera abitazione a piano terra è di circa mq. 200 circa, l'altezza di ml. 2,75 e ml. 2,80 (nell'ampliamento realizzato nella zona ex garage); al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna, una ulteriore stanza da letto (mansarda) di circa mq. 21,00 ed un sottotetto di mq. 80,00 circa avente altezza min. ml. 1,42 e max ml. 3,10. La piscina, anch'essa abusiva e da sanare, ubicata sul lato nord del lotto è una vasca interrata della superficie di circa 41,00 mq. ed h. ml.1,50.

#### Fabbricati da demolire

I fabbricati di seguito descritti sono stati edificati abusivamente in assenza totale di autoriz-

zazioni edilizie su terreno avente destinazione urbanistica, sia alla data di costruzione che alla data odierna, Zona Agricola "E", come meglio precisato nel paragrafo "Regolarità Edilizia Lotto n.2"; non potranno essere sanati e dovranno essere demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi prima della loro costruzione.

Il magazzino/capannone abusivo utilizzato come deposito di attrezzature edili, realizzato (a detta della proprietà a metà degli anni '90) con struttura in cemento armato prefabbricata, ha superficie di mq. 195,00 circa ed altezza max ml. 5,55, l'ulteriore magazzino abusivo (realizzato sul mapp. 687) ha superficie di circa 30,00 mq. ed h. media ml. 2,92, il manufatto in muratura abusivo (cuccia dei cani) edificato sul confine ovest del lotto ha superficie di mq. 28,00 circa ed h. media di ml.1,72 le cinque tettoie abusive, realizzate prevalentemente con struttura in profilati di ferro e copertura con pannello "sandwich" adiacenti all'abitazione, al deposito/capannone ed al magazzino più piccolo, utilizzate come deposito materiali, hanno una superficie lorda complessiva di mq. 383,00 circa ed altezza media di: ml. 3,20, ml. 3,07, ml. 4,37, ml. 4,60,ml. 2,92. Il casotto in legno ubicato ad ovest della piscina ha superficie complessiva lorda di circa 50,00 mq. ed h max 2,73 ml. Rilevata anche la presenza di copertura e pannelli in "eternit" per una superficie complessiva di circa 300,00 mq., da smaltire seguendo le prescrizioni della vigente normativa.

L'abitazione si presenta in discreto stato manutentivo, la struttura portante è in muratura, il tetto è impermeabilizzato con guaina isolante sormontata da rivestimento in coppi, le finiture interne sono: pavimenti in marmo nella zona giorno, parquet nelle camere, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetrocamera e in alluminio preveniciato con vetrocamera (ampliamento) zanzariere, avvolgibili in pvc; impianto di riscaldamento con caldaia (non funzionante a detta dei proprietari), l'abitazione è dotata di cucina economica alimentata a legna, impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico con autoclave, sanitari in vetro china, vasca con idromassaggio, rubinetteria in acciaio cromato, fossa biologica esterna. L'abitazione di piacevole aspetto architettonico si

presenta nel complesso in discrete condizioni, le finiture sono di qualità media anche se datate nella parte di abitazione originaria, più recenti e di miglior qualità nella parte di abitazione ampliata.

### **Certificazione Energetica – Lotto n. 2**

L'abitazione è priva di certificazione energetica A.P.E., nel paragrafo precedente sono indicati i dati tecnici, le caratteristiche costruttive, i materiali, le finiture e gli impianti, utili alla stesura della certificazione. Le caratteristiche rilevate lasciano ragionevolmente ipotizzare una classificazione di classe energetica "G".

### **Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 2**

Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 risulta costituito di questi immobili:

- a) n. 3 unità immobiliari urbane di esclusiva proprietà di [REDACTED];
- b) terreno agricolo di esclusiva proprietà di [REDACTED];
- c) unità immobiliare urbana di proprietà di [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½;
- d) terreno agricolo di proprietà di [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2

Nel seguito l'identificazione catastale di ciascuno dei beni di cui sopra.

- a) Unità immobiliari urbane parti del Lotto n. 2 di piena proprietà di [REDACTED]

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

#### **Proprietà**

#### **N.C.E.U.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4**

- **mapp. 633 sub 2** Via Albare n.40 P.T-1 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 9 Sup. Totale Mq. 271  
Sup.Totale escluse aree scoperte mq. 263 Rc. € 906,38;
- **mapp. 633 sub 3** Via Albare n.40 P.T Cat. C/6 Cl. 2 Mq. 20 Sup.Totale Mq. 23 Rc. € 44,42;
- **mapp. 633 sub 4** Via Albare n.40 P.T Cat. C/2 Cl. 3 Mq. 163 Sup.Totale Mq. 164 Rc. € 361,98;

Unità immobiliari che insistono sul terreno censito al:

**N.C.T.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4**

- **mapp. 633** di mq. 2.380 Ente Urbano

Confini del mapp. 633 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Trebaseleghe Fg. 4): da nord in senso orario: mapp. 684, mapp. 687, mapp. 364, strada comunale Via Albare, mapp. 540.

b) Terreno agricolo di piena proprietà di 

Intestazione catastale:

- 

**Proprietà 1000/1000**

**N.C.T.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4**

- **mapp. 684** di mq. 380 Seminativo Cl. 2 R.D. € 3,10 R.A. € 1,96

Confini del mapp. 684 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Trebaseleghe Fg. 4): da nord in senso orario: mapp. 346, mapp. 687, mapp. 633, mapp. 540.

c) Unità immobiliare di proprietà per ½ di Bortolozzo Gianfranco e per ½ di Fornarolo Maria

Intestazione catastale:

- 

**Proprietà per 500/1000;**

- 

 **Proprietà per 500/1000;**

**N.C.E.U.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4**

- **mapp. 687** Via Albare n.40 P.T Cat. C/2 Cl. 3 Mq. 68 Sup. Totale Mq. 202 Rc. € 151,01;  
Unità immobiliare che insiste sul terreno censito al:

**N.C.T.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4**

- **mapp. 687** di mq. 1.370 Ente Urbano

Confini del Lotto mapp. 687 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Trebaseleghe Fg. 4):  
da nord in senso orario: mapp. 686, mapp. 99, mapp. 364, mapp. 633.

d) terreno agricolo di proprietà di [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

**Proprietà per 1/2;**

- [REDACTED]

**[REDACTED] Proprietà per 1/2;**

**N.C.T.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4**

- mapp. 686 di mq. 490 Seminativo Cl. 2 R.D. € 4,30 R.A. € 2,53

Confini del Lotto mapp. 686 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Trebaseleghe Fg. 4):

da nord in senso orario: mapp. 347, mapp. 99, mapp. 687, mapp. 684.

**Confini dell'intero Lotto n. 2** (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Trebaseleghe Fg.

4): da nord in senso orario: mapp. 346, mapp. 347, mapp. 99, mapp. 364, strada comunale via Albare, mapp. 540

**Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 2**

I dati catastali indicati in atti relativi agli immobili costituenti il "Lotto n.2" sono tutti corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova tranne quelli relativi alla consistenza dell'unità immobiliare NCEU Trebaseleghe Fg. 4 mapp. 633 sub 3 (garage) erroneamente indicata di mq. 163 (sia nel pignoramento che nella relativa trascrizione) anziché mq. 20 come risulta dalle visure catastali.

**Provenienza dei beni - Lotto n. 2**

1) All'esecutato [REDACTED] gli immobili ora censiti al NCT Comune di Trebaseleghe Fg.4 mapp. 633 (sul quale l'esecutato successivamente ha costruito i fabbricati ora censiti al NCEU Comune di Trebaseleghe Fg.4 mapp. 633 sub 2 mapp. 633 sub 3 mapp. 633 sub 4) ed il terreno agricolo censito al NCT Comune di Trebaseleghe Fg. 4 mapp. 684, sono pervenuti, in piena proprietà, per atto di

compravendita rep. [REDACTED] di Camposampiero registrato a Padova il 1 [REDACTED] al n. [REDACTED] tti Pubblici trascritto a Padova il [REDACTED] ai nn.6421/5323 da [REDACTED] [REDACTED]. Con tale compravendita [REDACTED] vendeva al figlio [REDACTED] [REDACTED] che acquistava l'immobile censito in Comune di Trebaseleghe Foglio 4 mapp. n. 341 (già mapp.98/b) di are 27,60 .

- 2) Gli immobili ora censiti al NCT Comune di Trebaseghe Fg. 4 mapp. 687 e mapp. 686 sono pervenuti agli attuali proprietari [REDACTED], ciascuno per quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ed insieme per l'intero per atto di compravendita rep. [REDACTED] del 27.05.1978 notaio [REDACTED] di Piazzola sul Brenta registrato a Padova il [REDACTED] tti Pubblici e trascritto a Padova il 21.06.1978 ai nn. [REDACTED] da [REDACTED] o. Con tale compravendita [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che in regime di comunione legale dei beni acquistavano la piena ed assoluta proprietà del terreno censito in Comune di Trebaseleghe Fg. 4 mapp.342 (ex mapp.342/a) di Ha. 0.18.60. Il terreno è gravato di servitù passiva di passaggio gravante sul lato est del mapp. 342 (ex mapp.342/a) su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari quattro. Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo anche agricolo, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari quattro in adiacenza al lato est del mapp.364 (ex 342b) rimasto in ditta venditrice, servitù a favore del terreno di cui al mapp.342 (ex 342a) oggetto della compravendita onde consentire al fondo dominante l'accesso ed il recesso alla Via Albere.

Per una maggiore precisione e completezza si rimanda ad entrambi gli atti di compravendita allegato n. 6 di questa C.T.U..

### **Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 2**

I passaggi di proprietà nel ventennio sono regolari.

**Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 2**

Gli immobili sono di proprietà:

- 1) **N.C.E.U.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4 mapp. 633 sub 2 mapp. 633 sub 3 mapp. 633 sub 4 N.C.T.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4 mapp. 684** piena proprietà dell'esecutato [REDACTED];
- 2) **N.C.E.U.: Comune di Trebaseleghe Fg. 4 mapp. 687 – N.C.T. Comune di Trebaseleghe Fg. 4 mapp. 686** proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno ed insieme per l'intero degli esecutati [REDACTED]

**Occupazione – Lotto n. 2**

Gli immobili sono occupati dai proprietari esecutati.

**Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 2**

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

**Spese condominiali – Lotto n. 2**

Non vi sono spese condominiali .

**Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 2**

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 17 aprile 2023 a firma del notaio dott.ssa [REDACTED] e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 26 giugno 2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**PD - nn. 8442 / 5970 del 09.03.2023 – Pignoramento immobiliare**

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED];

[REDACTED];

[REDACTED];

titolo: pignoramento immobiliare del 17.02.2023 rep. 517/2023 Tribunale di Padova;

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

**N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe Fg. 4**



- mapp 687

**N.C.T. Comune di Trebaseleghe Fg 4 mapp. 686**

più altri immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di ¼ della proprietà (Lotto n. 1)

N.B. L'ipoteca colpisce anche altri immobili (unità negoziale n. 5) in Comune di Piombino Dese, di proprietà di [REDACTED] per la quota di ¼ della proprietà, riportati nella prima parte di questa C.T.U., depositata il 15 novembre 2023, dedicata alle "Trascrizioni ed iscrizioni a carico - Lotto n. 1".

N.B. L'ipoteca colpisce anche altri immobili (unità negoziale n. 3) in Comune di Piombino Dese, Trebaseleghe e Caposampiero di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/48 della proprietà, non colpiti dal pignoramento da cui origina questa procedura e pertanto non oggetto di questa c.t.u..

N.B. L'ipoteca colpisce anche altri immobili (unità negoziale n. 4) in Comune di Trebaseleghe di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/96 della proprietà, non colpiti dal pignoramento da cui origina questa procedura e pertanto non oggetto di questa c.t.u..

**PD - nn. 14278 / 2062 del 12.05.2014 – Ipoteca volontaria**

a favore: [REDACTED]

contro: in qualità di terzi datori di ipoteca:

[REDACTED]  
[REDACTED]

debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED]

titolo: concessione a garanzia di apertura di credito rep. [REDACTED] del 06.05.2014 notaio

[REDACTED]

somma iscritta: complessivamente € 10.400.000,00;

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



- Licenza Edilizia prot. 5537 pratica n. 179 rilasciata il 22.12.1973 a [REDACTED]
- per la costruzione di un' abitazione rurale sul mappale n. 98/b foglio 4/A in località Silvelle Via Albare;
- Concessione Edilizia n. 68 prot. 4345 rilasciata il 13.05.1981 a [REDACTED] variante alla Licenza Edilizia 179/73 "Abitazione rurale" in via Albere sez.u Fg.4 mapp. 341/342;
- Permesso di Abitabilità n. 179/73 e n.68/81 del 30.03.1983 relativo all'abitazione rurale unifamiliare in Via Albare n. 40 di proprietà di [REDACTED].

### **Abusi edilizi accertati**

Nel sopralluogo del 18 ottobre 2023 e mediante i rilievi autorizzati dal G.E., eseguiti il 10 gennaio 2024 dal geom. [REDACTED], sono stati accertati numerosi abusi edilizi, più precisamente: tutte le unità immobiliari colpite dalla procedura e costituenti il "Lotto n. 2", ad eccezione dell'abitazione ed il garage (mapp.633 sub 2 e mapp. 633 sub 3) costruite con regolari autorizzazioni sopra indicate, sono state edificate su terreno avente destinazione urbanistica, sia all'epoca di costruzione che alla data odierna, Zona Agricola "E", in totale assenza di autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie e devono pertanto considerarsi totalmente abusive. La stessa abitazione e garage (mapp.633 sub 2 e sub 3) pur realizzate previa autorizzazione sono risultate essere difformi rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici delle autorizzazioni, più precisamente:

- risulta realizzato sul prospetto principale un portico di circa 29 mq. non previsto nel progetto concessionato, variata la destinazione d'uso del garage che è stato trasformato in un locale/ripostiglio ed una lavanderia, il locale risulta ampliato (rispetto alle dimensioni originarie del garage) con un aumento di superficie di circa 30 mq. (h. ml. 2,80) ed aumento di volumetria pari a circa 85 mc.;
- è stato edificato un capannone adibito a deposito materiali edili, a nord dell'abitazione, costruito in cemento armato precompresso, della superficie di circa 195,00 mq. e con

altezza media di ml. 5,40 risultato completamente abusivo così come risultano totalmente abusive e realizzate in assenza di qualsiasi autorizzazione le cinque tettoie con struttura in metallo adibite a deposito materiali edili aventi superficie complessiva di circa mq. 383,00 ed altezza media rispettivamente di ml. 3,20, ml.3,67, ml. 4,60, ml. 4,37, ml. 4,10 ed il magazzino di circa 30,00 mq. ed h. media ml.2,90 circa;

- sul confine ovest del lotto, edificato abusivamente anche un manufatto in muratura della superficie di circa mq. 28,00 ed h. ml. 1,72 utilizzato come cuccia per cani;
- in prossimità de confine nord del mapp. 633 edificata anche una piscina interrata, totalmente abusiva, avente superficie di circa 42,00 mq a cui è affiancato un casotto in legno, anch'esso abusivo, della superficie di circa 50,00 mq. ed h max 2,73 ml..

Non è stato possibile accertare con sicurezza la data di realizzazione dei numerosi abusi edilizi eseguiti che comunque sembrerebbero stati realizzati a cominciare dai primi anni '90.

#### **Sanabilità degli abusi realizzati e costi**

Per quanto riguarda gli abusi realizzate nell'abitazione e cioè: il cambio di destinazione del garage, l'ampliamento, la realizzazione del portico e la piscina, essi sono sanabili ai sensi della L.47/85 e successive modificazioni con un costo complessivo stimabile in circa Euro 20.000,00 (comprensivo di sanzioni, oneri concessori (urbanistici e contributo costo di costruzione), diritti, costi del professionista).

Per quanto riguarda gli altri abusi realizzati, quali il magazzino in c.a.p. di 195,00 mq., tutte le tettoie con struttura portante in ferro, l'ulteriore magazzino di circa 30,00 mq., il manufatto cuccia dei cani, essi non sono assolutamente sanabili venendo a mancare il requisito essenziale della così detta "doppia conformità". Tali manufatti dovranno pertanto essere demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi. Si stima un costo per la demolizione, trasporto e smaltimento di tutti i manufatti abusivi (magazzino/capannone in cemento armato precompresso più tutte le tettoie con struttura in ferro e copertura con pannello sandwich più il manufatto per il ricovero cani, più l'ulteriore magazzino di 30 mq. ed il casotto in legno

adiacente alla piscina), un costo forfaitario di circa Euro 30.000,00 al quale dovrà essere aggiunto un costo pari a circa Euro 5.000,00 per lo smaltimento, secondo le norme di legge, delle coperture e pareti in "eternit" (circa 300 mq.).

Sia i costi relativi alla sanatoria degli immobili sanabili, stimati pari a circa Euro 20.000,00, che quelli relativi alla demolizione e smaltimento dei fabbricati non sanabili, stimati pari a circa Euro 30.000,00, che quelli allo smaltimento dell' "eternit", stimati pari a circa Euro 5.000,00 saranno opportunamente considerati nella valutazione del "Lotto n. 2" con un conseguente abbattimento del valore dello stesso.

#### **Destinazione urbanistica – Lotto n. 2**

Certificato di destinazione urbanistica (Alleg. 10) rilasciato dal Comune di Trebaseleghe il 30.09.2023 prot. Rif. 15510/2023 del 27.09.2023n. reg. prog. 81/2003 da cui risulta che secondo gli strumenti urbanistici vigenti, l'area costituita dai terreni censiti in

**Comune di Trebaseleghe al Fg. 4 mapp. 684 mapp.686 –mapp. 687 – mapp. 633** ha la seguente destinazione urbanistica: **Zona "E" agricola.**

#### **Criterio di stima adottato - Lotto n. 2**

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

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

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. al I semestre 2023) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito AstaLegale, viene rettificato attraverso un abbattimento che tiene conto dei costi da sostenere per ottenere la sanatoria, dei costi per la demolizione e smaltimento di tutti i fabbricati abusivi e per il ripristino dei luoghi, dei costi per lo smaltimento secondo norma

dei pannelli in “eternit” presenti., ulteriore abbattimento del 15% viene eseguito per tenere conto dell’ assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

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

### **Stima del valore dei beni – Lotto n. 2**

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

<b>Lotto n. 2 - Compendio immobiliare Via Albare 40 Trebaseleghe (PD)</b>						
	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coefficiente %</b>	<b>Superficie Commerciale (mq.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
<b>1</b>	Abitazione Portico	29,00	25%	7,25	950,00	6.887,50
<b>2</b>	Abitazione P. T	200,00	100%	200,00	950,00	190.000,00
<b>3</b>	Abitazione P. 1 Stanza	21,00	70%	14,70	950,00	13.965,00
<b>4</b>	Abitazione P. 1 Sottotetto	80,00	15%	12,00	950,00	11.400,00
<b>5</b>	Piscina				A corpo	15.000,00
					<b>Totale</b>	<b>237.252,50</b>
	Costi sanatoria per cambio destinazione d’uso – ampliamento - piscina				<b>A detrarre</b>	<b>20.000,00</b>
	Costi per demolizione e smaltimento fabbricati abusivi				<b>A detrarre</b>	<b>30.000,00</b>
	Costi per smaltimento pannelli in “eternit” mq. 300				<b>A detrarre</b>	<b>5.000,00</b>
	Stima al netto dei costi di sanatoria, demolizione e smaltimento				<b>Totale</b>	<b>182.252,50</b>

(\*) Il valore unitario di Euro 950,00 al mq. tiene conto anche dell’incidenza dei terreni

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

€ 182.252,50 – 15% di € 182.252,50 = € 154.914,62

arrotondabili ad € 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00).

Tanto si doveva.

Padova, 15 marzo 2024

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

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

**Allegati – Lotto n. 2**

Allegato 1: Estratto di mappa e planimetria con rilievo di tutti gli immobili

Allegato 2: Rilievo fotografico di n. 21 stampe

Allegato 3: Documenti catastali: n.4 Visure storiche per immobile al NCEU

n. 4 Visure storiche per immobile al NCT

Allegato 4: Elaborato planimetrico NCEU Trebaseleghe Fg 4 mapp.633 –

Planimetria catastale NCEU Trebaseleghe Fg 4 mapp.633 sub 2

Allegato 5: Planimetrie catastali NCEU Trebaseleghe Fg 4 mapp.633 sub 3 – sub 4 –mapp.687.

Allegato 6: Compravendita rep. [REDACTED] del 29.03.1974 notaio dott. C. [REDACTED]

Compravendita rep. [REDACTED] del 27.05.1978 notaio dott. [REDACTED]

Allegato 7: Aggiornamento al 23.06.2023 note trascrizioni ed iscrizioni a carico degli eseguiti

n. 3 note di iscrizioni ipotecarie

Allegato 8: Licenza Edilizia prot. 5537 rilascita il 22.12.1973 – C.E. n. 68 del 13.05.1981

Permesso di Abitabilità n.179/73 del 30.03.1983

Allegato 9: Stralcio tavole Variante C.E. del 13.05.1981

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica del 30.09.2023

Allegato 11: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 2

Allegato 12: Attestazione invio copia alle parti