

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/17

(prossima udienza: 17.09.2019)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

in persona del dr _____, rappresentata
e difesa dall'avv. _____

DEBITORE:

,

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 24.01.2017 rep. n. 432/2017 Atti Giudiziari, trascritto a Padova
il 23.02.2017 ai nn. 7175/4660.

COSTITUZIONE COME TERZO AVENTE DIRITTO SULL'IMMOBILE E DEL

CREDITORE AVENTE DIRITTO:

entrambi rappresentati e difesi dagli avv.ti _____



**COSTITUZIONE CREDITORE AVENTE UN DIRITTO DI PRELAZIONE
RISULTANTE DAI PUBBLICI REGISTRI EX ART. 498 c.p.c.:**

, rappresentato e difeso dall'avv.

***** ** *

INDICE:

1.	Incarico – Giuramento – Quesito	pag.	3
2.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	3
3.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	4
4.	Premessa	pag.	4
5.	Indagini svolte	pag.	5
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	6
6.1.	Diritto Venduto	pag.	6
6.2.	Ditta Intestata	pag.	6
6.3.	Ubicazione	pag.	6
6.4.	Qualità	pag.	6
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	7
6.6.	Confini	pag.	7
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	8
6.8.	Occupazione	pag.	17
7.	Regolarità Edilizia	pag.	17
8.	Regolarizzazione del Lotto	pag.	20



9. Destinazione Urbanistica del lotto	pag.	23
10. Provenienza	pag.	23
11. Impegni ed Obblighi	pag.	29
12. Formalità pregiudizievoli	pag.	32
12.1. Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	32
12.2. Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	34
13. Stima del lotto	pag.	34
14. Elenco Allegati	pag.	39

***** ** *

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dal precedente G.E. con provvedimento del 11.07.2017, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente Il giorno 20.07.2017, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al “*Verbale di giuramento dell'esperto*” di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge e successive proroghe per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. *”la sottoscritta procuratrice nell'interesse della propria assistita*



DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il bene immobile qui di seguito descritto **di piena proprietà della**

con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

COMUNE DI CARTURA (PD) – N.C.E.U. – FG. 10

Mapp. 985 di 2403 mq. – cat. F/1

COMUNE DI CARTURA (PD) – N.C.T. – FG. 10

Mapp. 985 di 2403 mq. – cat. EU

Con partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.” .. omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni al momento del pignoramento **non differivano** da quelli riportati nell'atto di pignoramento stesso.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Oggetto di pignoramento è la **piena proprietà** di un intero fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale in corso di costruzione sviluppato su quattro livelli fuori terra più uno interrato, ubicato in Comune di Cartura (PD), a



ridosso della sede Municipale, contenente:

- n. 19 unità a destinazione residenziale tutte dotate di garage pertinente e talvolta di cantina;
- n. 6 unità a destinazione commerciale-direzionale, tutte ubicate nel piano terra.

Il tutto si sviluppa su un volume di progetto pari a m³ 5.196,83 ed è parte di un Piano di Recupero (P.d.R.) denominato "Piazza De Gasperi", coinvolgente anche altri appezzamenti di terreno non appartenenti alla società pignorata, che (per quanto verrà meglio descritto in seguito), dovranno essere comunque interessati dall'iter procedurale per ottenere l'agibilità finale della costruzione.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cartura per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie del compendio al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area sulla quale sorge, richiedendone il relativo C.D.U.;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali



identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
 - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si sono acquisiti i contratti di locazione in essere e si è verificata la loro congruità;
 - si sono realizzati dei servizi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 34 stampe;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA

6.3. UBICAZIONE

Comune di Cartura (PD), Piazza De Gasperi a ridosso della sede municipale.

6.4. QUALITÀ

Fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale in corso di costruzione sviluppato su quattro livelli fuori terra più uno interrato, contenente:

- n. 19 unità a destinazione residenziale tutte dotate di garage pertinente e talvolta di cantina;
- n. 6 unità a destinazione commerciale-direzionale, tutte ubicate nel piano terra.

Il tutto si sviluppa su un volume di progetto pari a m³ 5.196,83 ed è parte di un Piano di Recupero (P.d.R.) denominato "Piazza De Gasperi", coinvolgente anche



altri appezzamenti di terreno non appartenenti alla società pignorata, che (per quanto verrà meglio descritto in seguito), dovranno essere comunque interessati dall'iter procedurale per ottenere l'agibilità finale della costruzione.

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Cartura (PD), Fg. 10:

Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
985	1	P.zza A. De Gasperi	T	B.C.N.C.	Cortile	comune a	tutti i sub.
985	2	P.zza A. De Gasperi	T	B.C.N.C.	Portico	comune a	tutti i sub.
985	3	P.zza A. De Gasperi	S1-T	B.C.N.C.	Rampa,	locale idrico	area manovra
985	4	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	B.C.N.C.	Vano scala	comune ai	sub. 7-9-11
985	5	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	B.C.N.C.	Vano scala	comune al	sub. 10
985	6	P.zza A. De Gasperi	S1	cat. F/3	-	-	-
985	7	P.zza A. De Gasperi	S1	cat. F/3	-	-	-
985	8	P.zza A. De Gasperi	T-1	cat. F/3	-	-	-
985	9	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	cat. F/3	-	-	-
985	10	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	cat. F/3	-	-	-
985	11	P.zza A. De Gasperi	1	cat. F/3	-	-	-

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 7);

costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Cartura (PD), Fg. 10, mapp. 985 di are 24.03, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 8 e visura storica per immobile all. n. 9).

Fanno parte del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del complesso.

6.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 932 – 130 – 132 – 182 – 181 – 180 e 201 stesso Comune e Foglio.



6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione, della quale fanno parte integrante.

Trattasi di un fabbricato urbano a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale in corso di costruzione sviluppato su quattro livelli fuori terra più uno interrato, ubicato in Comune di Cartura (PD), a ridosso della sede Municipale, contenente:

- n. 19 unità a destinazione residenziale tutte dotate di garage pertinente, di cui dieci provviste anche di cantina;
- n. 6 unità a destinazione commerciale-direzionale, tutte ubicate nel piano terra.

Il tutto si sviluppa su un volume di progetto pari a m³ 5.196,83 ed è inserito all'interno di un Piano di Recupero (P.d.R.) denominato "Piazza De Gasperi", che coinvolge anche altri appezzamenti di terreno non appartenenti alla società pignorata. Il lotto di terreno su cui insiste la costruzione ha una conformazione geometrica irregolare ed è delimitato perimetralmente da una serie di fabbricati preesistenti, con sbocco primario sul lato ovest verso la principale piazza A. De Gasperi.

L'impianto planimetrico del fabbricato dalla conformazione geometrica pressochè a "C" è contraddistinto da un basamento a destinazione commerciale-direzionale al piano terra che anticipa i seguenti livelli residenziali, con corpi di fabbrica di altezza diversa. Al piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine di pertinenza alle sovrastanti unità.

Dal punto di vista distributivo sono stati individuati due blocchi (A e B), ognuno dotato di proprio vano scala con ascensore (foto da n. 1 a n. 4).

La piazza centrale funge da elemento urbano di unione tra la costruzione ed i vicini



edifici pubblici, posti ad ovest che ne disegnano il perimetro (foto nn. 5-6).

L'intervento, oltre alla realizzazione del fabbricato, prevede infatti (sulla base di accordi convenzionati), l'attuazione del Piano di Recupero dell'ambito, mediante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto approvato, che coinvolge anche porzioni di terreno di proprietà comunale (particelle 181 e 200 e la strada di accesso denominata Riviera Ruzzante: cfr. rispettivamente aree evidenziate in verde ed in celeste sempre nell'estratto di mappa: all. n. 8).

Lo stato di progressione della costruzione del fabbricato è abbastanza avanzato, mentre la sistemazione esterna è pressochè allo stadio iniziale.

I prospetti interni che definiscono principalmente lo spazio pubblico di piazza De Gasperi, sono contraddistinti da un portico ad uso pubblico e dall'inserimento di grandi pilastri in cls fino al primo livello, mentre le pareti dell'alzato, rivestite con cappotto termico, mantengono nella loro continuità una purezza stilistica.

I lavori di edificazione sono iniziati nel 2008 ed il compendio presenta le caratteristiche costruttive tipiche del periodo: struttura portante in cemento armato, muratura perimetrale di tamponamento rivestita esternamente con cappotto termico, solai in laterocemento, ad eccezione di quello tra il piano terra ed il piano interrato realizzato in lastre predalles, divisori interni in laterizio; copertura ventilata in cls a falde inclinate con manto in tegole; lattoneria in lamiera metallica graffata "riverclack".

Le unità appartenenti al presente fabbricato sono dotate delle seguenti

RIFINITURE:

pavimenti (attualmente presenti nei locali al p. terra ed in un appartamento): tipo gres porcellanato (zona giorno e locali commerciali), previsto in parquet (camere), in ceramica (bagni);



rivestimenti: piastrelle di ceramica (angolo cottura e bagni);

serramenti interni: non presenti;

serramenti esterni: in legno verniciato al naturale con vetrocamera; avvolgibili in pvc.

Le unità appartenenti al presente fabbricato sono dotate dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico ancora da ultimare: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica; è presente il quadro elettrico con interruttore salva vita; le abitazioni sono inoltre dotate di illuminazione d'emergenza e di videocitofono;

impianto di riscaldamento da ultimare: di tipo autonomo con caldaia (non presente) a gas metano da posizionare esternamente a parete nell'apposito vano, pannelli radianti a pavimento;

impianto di climatizzazione: tutte le unità abitative sono dotate di predisposizione per l'installazione di mobiletti di climatizzazione a parete;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda verrà prodotta dalla stessa caldaia a metano dell'impianto di riscaldamento.

La sistemazione esterna di progetto è costituita dal verde pubblico, previsto principalmente all'interno delle ali del fabbricato a "C", con percorsi in grigliato erboso. Il parcheggio ad uso pubblico è ubicato tra l'area di pertinenza del Comune, l'area a verde pubblico e piazza De Gasperi.

La superficie esterna ad est del fabbricato è prevista ad uso privato, con il vincolo di destinare durante il periodo diurno alcune zone predisposte per la fruibilità pedonale. Dovranno essere installati sbarre/cancelli per regolare i flussi auto privati e quelli ciclopeditoni in relazione alle ore del giorno. La piazza antistante dovrà



essere pavimentata. Il tutto in attuazione al progetto urbanistico approvato ed alla convenzione in essere.

Le unità immobiliari hanno la seguente **COMPOSIZIONE**:

SPAZI A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE TUTTI UBICATI AL PIANO TERRA:

- **Sala polivalente** (h. 330): costituita da un locale ingresso, tre sale, un disimpegno ed un wc con anti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 130,20 circa;
- **Biblioteca** (h. 330): costituita da un grande locale, una sala, due ripostigli ed un wc con anti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 119,40 circa;
- **Negozio n. 1** (h. 330): dotato di due ampie vetrine ad angolo, costituito da un locale dotato di wc con anti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 75,00 circa;
- **Negozio n. 2** (h. 330): dotato di un'ampia vetrina, costituito da un locale dotato di wc con anti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 60,70 circa;
- **Negozio n. 3** (h. 330): dotato di due ampie vetrine, costituito da un locale dotato di wc con anti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 60,80 circa;
- **Negozio n. 4** (h. 330): dotato di tre ampie vetrine distribuite su due lati, costituito da due locali e dotato di wc con anti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 132,00 circa.

SPAZI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE TUTTI DOTATI DI AUTORIMESSA PERTINENTE AL PIANO INTERRATO:

- **Unità A1 ed A5** ubicate rispettivamente al p. primo ed al p. secondo, angolo sud-est (h. 270 circa): costituite da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e due bagni (di cui uno cieco), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 65,80 circa, più una loggia di mq 3,90 circa in continuità verso l'esterno



come terrazzo, di mq 5,10 circa; più un garage singolo al p. interrato (h. 240 circa) di complessivi mq 22,10 circa;

- **Unità A2 ed A6** ubicate rispettivamente al p. primo e p. secondo con esposizione ad est (h. 270 circa): costituite da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, due bagni (di cui uno cieco) ed un ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 84,80 circa, più due logge di complessivi mq 7,80 circa, di cui una in continuità verso l'esterno come terrazzo, di mq 5,10 circa; più un garage singolo al p. interrato (h. 240 circa) di complessivi mq 18,80 circa;

- **Unità A3 ed A7** ubicate rispettivamente al p. primo ed al p. secondo, con esposizione ad ovest (h. 270 circa): costituite da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, una camera ed un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 60,30 circa, più una loggia di mq 3,00 circa, un garage singolo al p. interrato (h. 240 circa) di complessivi mq 19,80 circa;

- **Unità A4** ubicata al p. primo angolo sud-ovest:
porzione h. 270 circa: costituita da un locale soggiorno-pranzo, più altre due stanze, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 72,20 circa:

porzione h. 230 circa: costituita da un corridoio, locale predisposto per il bagno, più altre due stanze, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 54,50 circa:

porzione hm. 188 circa: costituita da un locale sottotetto avente una superficie lorda complessiva di mq 39,00 circa:

L'unità è dotata inoltre di una terrazza avente una superficie di mq 21,10 circa, altra terrazza abusiva di mq 36,00 circa, nonché di garage doppio al p. interrato di mq 36,60 circa.

- **Unità A8** ubicata ai piani secondo e sottotetto angolo sud-ovest:



porzione al p. secondo (h. 270 circa): costituita da un locale ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, una camera, un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 65,10 circa;

porzione al p. sottotetto: costituita da un disimpegno, due locali più uno predisposto per il bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 49,70 circa;

L'unità è dotata inoltre di un garage doppio al p. interrato di mq 41,30 circa.

- **Unità A9** ubicata al p. terzo (h. 270 circa) con esposizione ad est: costituita da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, una camera, un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 68,40 circa, più una porzione costituita da sottotetto suddivisa in disimpegno, tre locali oltre uno da adibire a bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 61,50 circa. L'unità è dotata inoltre di una loggia di mq 5,90 circa che continua a sporgere verso l'esterno come terrazzo, di mq 5,10 circa; più un garage doppio al p. interrato (h. 240 circa) di complessivi mq 38,30 circa.

- **Unità A10** ubicata al p. terzo (h. 270 circa) con esposizione ad est: costituita da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, una camera, un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 68,90 circa, più una porzione costituita da sottotetto suddivisa in disimpegno, tre locali oltre uno da adibire a bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 51,50 circa. L'unità è dotata inoltre di due logge di complessivi mq 17,70 circa, di cui una che continua a sporgere verso l'esterno come terrazzo, di mq 22,70 circa; più un garage doppio al p. interrato (h. 240 circa) di complessivi mq 39,90 circa.

- **Unità B1 e B5** ubicate rispettivamente al p. primo ed al p. secondo, angolo nord-est (h. 270 circa): costituite da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina,



disimpegno, due camere e due bagni, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 102,60 circa, più una loggia di mq 17,5 circa, un terrazzo, di mq 6,40 circa ed un garage doppio al p. interrato (h. 240 circa) rispettivamente di complessivi mq 36,60 circa e di mq 38,30 circa;

- **Unità B2 e B6** ubicate rispettivamente al p. primo e p. secondo angolo nord-ovest (h. 270 circa): costituite da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, una camera, un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 53,00 circa, più una loggia di complessivi mq 3,60 circa in continuità verso l'esterno come terrazzo, di mq 4,60 circa; oltre un garage singolo al p. interrato (h. 240 circa) di complessivi mq 18,80 circa;

- **Unità B3 e B7** ubicate rispettivamente al p. primo ed al p. secondo, con esposizione a sud ed ovest (h. 270 circa): costituite da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, una camera ed un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 60,30 circa, più una loggia di mq 3,00 circa, un garage singolo al p. interrato (h. 240 circa) di complessivi mq 19,80 circa ed una cantina (sempre al p. interrato), di mq 6,40 circa;

- **Unità B4** sviluppata su due livelli (p. primo e p. secondo), con esposizione a sud (h. 270 circa), costituita come segue:

porzione al p. primo: costituita da un locale ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, rampa per l'accesso al livello superiore, cucina ed un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 58,00 circa, più una terrazza di complessivi mq 14,00 circa;

porzione al p. secondo: costituita da un disimpegno, due camere più un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 55,30 circa;

L'unità è dotata inoltre di un garage doppio al p. interrato di mq 38,30 circa.



- **Unità B8** ubicata al p. terzo, angolo nord-est (h. 270 circa): costituita da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e due bagni, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 102,60 circa, più una loggia di mq 17,5 circa, un terrazzo, di mq 6,40 circa ed una porzione di sottotetto divisa in due locali entrambi illuminati naturalmente da due lucernari, di complessivi mq 27,20 circa.

L'unità è dotata inoltre di un garage doppio al p. interrato di mq 38,30 circa.

- **Unità B9** ubicata al p. terzo, angolo nord-ovest (h. 270 circa): costituita da un locale soggiorno-pranzo, disimpegno, camera ed un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 53,00 circa, più una loggia di mq 3,60 circa in continuità verso l'esterno come terrazzo, di mq 4,60 circa ed una porzione di sottotetto occupante il lato sud ovest, divisa in tre locali (di cui uno predisposto a bagno), tutti illuminati naturalmente da lucernari e da un cavedio, il tutto per complessivi mq 89,90 circa.

L'unità è dotata inoltre di un garage doppio al p. interrato di mq 36,40 circa.

Il lotto è costituito inoltre da:

- **n. 10 locali cantina** ubicati tutti al p. interrato, accessibili dal vano scala "B", di complessivi mq 80,50 circa;

- **area di parcheggio** ubicata sempre al p. interrato, di complessivi mq 85,00 circa.

Per quanto riguarda le opere da ultimare o non ancora eseguite, si riporta a quanto relazionato dall'arch. Giorgio Polato, C.T.U. in sede di A.T.P. n. 214/2014 R.G.:

P. Interrato:

opere da ultimare: impianto elettrico;

opere non ancora eseguite: rampa spina di pesce, pavimento (compreso quello del vano scala), corrimano delle scale, vasca raccolta olii, tinteggiatura interna,



installazione pompe sommerse con batteria e delle griglie bocche di lupo;

P. terra:

opere da ultimare: impianto elettrico, impianto idraulico, tinteggiatura interna, posa del rivestimento dei bagni e degli anti con piastrelle in ceramica, posa del pavimento dei negozi, rivestimento esterno con cappotto termico;

opere non ancora eseguite: posa delle porte interne, dei battiscopa, del corrimano delle scale;

P. primo, secondo e terzo:

opere da ultimare: impianto elettrico, impianto idraulico, tinteggiatura interna, posa del rivestimento dei bagni e delle zone cottura con piastrelle in ceramica, battiscopa scale in marmo;

opere non ancora eseguite: posa delle porte interne, del pavimento in legno, dei battiscopa, del corrimano e della ringhiera delle scale, pavimentazione scale interne.

Relativamente agli impianti, mancano tutte le caldaie, tutte le apparecchiature sanitarie e rubinetterie dei bagni.

Parti comuni:

opere da ultimare: posa dei pluviali, tinteggiatura forte o velatura pareti vani scala, intonachino colorato sulla rasatura, posa del cappotto perimetrale termico, delle tegole in cls colorate tipo coppo, impianto elettrico ed idraulico condominiale;

opere non ancora eseguite: posa dei battiscopa – profilo alla base in lamiera pre-verniciata, nicchie contatori gas, enel, ecc., ascensori.

Sistemazione esterna:

opere da ultimare: spianamento ed asporto sottofondi, impianto fognario (acque bianche e nere), sottofondo con asfalto con scavo, ricarica di ghiaia e stabilizzato,



pavimentazione con betonelle, parcheggio in erborelle riempite di terreno, zona a verde, cordonate;

opere non ancora eseguite: posa della linea vita, pavimentazione con asfalto (binder) ed in porfido (compresi relativi sottofondi).

L'intervento edilizio il tutto si è presentato in stato di abbandono, con i conseguenti degrado di alcune parti, come il cappotto perimetrale esterno in alcune zone, presenza di umidità e di infiltrazioni d'acqua.

L'incompletezza di alcune opere ha altresì aggiunto ulteriori problemi quali, ad esempio, l'assorbimento dell'acqua piovana da parte della muratura esterna causata dalla mancanza della parte terminale dei pluviali.

Si evidenzia infine la presenza sul vano scala condominiale, di finestre con telaio in alluminio apribile a vasistas verso l'interno del locale che costituiscono un concreto pericolo per chi affronta la rampa (specialmente in discesa).

6.8. OCCUPAZIONE

Il lotto risulta libero, tuttavia il sig. _____, creditore costituito avente un diritto di prelazione risultante dai Pubblici Registri (ex art. 498 c.p.c.), dovrebbe essere in possesso di una copia delle chiavi di cantiere per accedere alle unità immobiliari con relativa autorimessa non ancora censite autonomamente, identificate dal progetto approvato come unità A1, A3, B1 e A5, oltre a tre cantine. Unità oggetto di preliminare di compravendita del 01.12.2009 a favore del sig. _____.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni ed integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla



base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cartura si è potuto accertare:

- che con deliberazione di G.C. n. 17 del 28.02.2008 veniva adottato ai sensi dell'art. 20, 1° comma della L.R. n. 11/2004, il Piano di Recupero denominato "Piazza De Gasperi", relativo alla Z.T.O. "B/30", successivamente approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 15.05.2008;
- che il 01.12.2009 veniva stipulata una Convenzione edilizia (rep. n. 58827 a rogito notaio Bruno Saglietti di Padova, debitamente registrata) tra la ditta lottizzante ed il Comune di Cartura (cfr. all. n. 10);
- che con P.d.C. n. P010/016 del 30.07.2010 veniva rilasciato il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al Piano (cfr. all. n. 11);
- che con deliberazione di G.C. n. 64 del 14.09.2010 veniva adottata la Variante 1 al progetto del suddetto P.d.R., presentata in Comune il 13.09.2010 al prot. n. 6123 da parte della ditta lottizzante (cfr. all. n. 12), successivamente approvata con deliberazione di C.C. n. 25 del 05.11.2010 (cfr. all. n. 13, nonché stralcio planivolumetrico di variante: all. n. 14);
- che tra l'adozione e l'approvazione della suddetta variante, il 14.10.2010 veniva stipulato un Accordo Convenzionale tra il e la società . (cfr. all. n. 15)
- che con P.d.C. n. P010/11 del 19.11.2010 veniva autorizzata la realizzazione del fabbricato ad uso commerciale-residenziale ricadente all'interno del P.d.R. "Piazza De Gasperi" (cfr. all. n. 16);
- che il 19.11.2010 con prot. n. 7785 veniva formalmente presentata la Comunicazione di Inizio lavori (cfr. all. n. 17);



- che non risultano presenti ulteriori autorizzazioni edilizie ed il fabbricato, nonché l'area ricadente all'interno del P.d.R. sono ancora da ultimare e si trovano in stato di cantiere;

- che relativamente al fabbricato, lo scrivente architetto ha effettuato alcune indagini in loco congiunte con il tecnico comunale al fine di appurare la presenza di difformità e di verificarne l'eventuale sanabilità o meno, pertanto dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:

1. Modifica della parte terminale sud-ovest del fabbricato al primo livello (ed ultimo in quella porzione di costruzione), in quanto è stato realizzato un collegamento fisico tra l'unità A4 ed il sottotetto pertinente al sottostante negozio n. 1, mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica insistente sullo spazio autorizzato come terrazza (che avrebbe dovuto separare le due porzioni). Inoltre lo spazio autorizzato come sottotetto pertinente del sottostante negozio, è di dimensioni inferiori poiché è stata realizzata un'ampia terrazza nella parte terminale della costruzione. Il tutto è schematicamente rappresentato dalla ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata dal tecnico comunale con cui lo scrivente ha effettuato indagini congiunte (cfr. all. n. 18), nel quale sono evidenziate in giallo le parti di progetto non realizzate e quindi mancanti, mentre in arancione sono evidenziati i nuovi ingombri.

Di fatto risulta quindi ampliata l'unità "A4" verso l'antistante spazio autorizzato come terrazzo, che invade ed include anche quello previsto come sottotetto pertinente al sottostante negozio n. 1 (sempre secondo lo stato autorizzato), è stata inoltre realizzata una nuova finestra sul lato sud. L'altezza dei locali ampliati è di ml. 2,30 circa, mentre quella media del locale terminale a sud-ovest è di ml. 1,88 circa. All'interno di un vano è presente la predisposizione



- per il wc;
2. Ampliamento del sottotetto appartenente all'unità B8 sull'adiacente terrazza (che quindi non è stata realizzata);
 3. Realizzazione di un piccolo cavedio all'interno del sottotetto appartenente all'unità B9;
 4. Suddivisione in vani dei locali sottotetto appartenenti alle unità A8, A9, A10, B8 e B9, mediante la realizzazione di partizioni interne, con predisposizione in alcuni di essi di locali wc e l'inserimento di lucernari di varie dimensioni sulla copertura (sedici in tutto), facendo in modo che ogni nuovo "locale sottotetto" sia dotato di illuminazione naturale (cfr. rappresentazione schematica dello stato dei luoghi effettuata dal tecnico comunale: all. n. 19);
 5. Le unità "sala polivalente" e "biblioteca" sono comunicanti ed hanno una differente distribuzione interna dei locali;
 6. Diversa distribuzione interna di alcuni locali in generale.

8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

Le modifiche volumetriche di cui ai punti nn. 1, 2 e 3 (sulla base dei calcoli approssimativi effettuati dal tecnico comunale), non sembra superino il volume massimo di progetto pari a mc. 5.300 (cfr. appunti del tecnico comunale: all. n. 20). Pertanto, tale nuova conformazione del fabbricato sembrerebbe sanabile.

Per quanto riguarda il punto n. 1, vi sono le seguenti ulteriori considerazioni:

- dovrà essere mutata la destinazione d'uso dello spazio sottotetto da pertinente all'attività commerciale a pertinente alla residenza;
- non potrà essere realizzato il locale wc nella porzione in ampliamento, in quanto l'altezza minima per tali locali è pari a ml. 2,40;
- ai sensi dell'art. 9 lettere Y e Z delle N.T.O. del P.I. vigente (cfr. all. n. 21),



all'interno dei locali praticabili con altezza non inferiore a ml. 2,20, la superficie di ogni apertura verso l'esterno non può essere superiore a m² 1,00, pertanto tutte le finestre e le porte realizzate nella porzione in ampliamento dovranno essere ridimensionate in conformità con la prescrizione comunale. Di conseguenza, non potrà essere più fruito il terrazzo a sud-ovest;

- i locali abitabili (zona giorno, camere e bagno), dovranno essere ricavati all'interno degli spazi con altezza pari a ml. 2,70.

Per quanto riguarda il punto n. 4, il tecnico non è stato in grado di stabilire con precisione se tale abuso ha generato un aumento di volume urbanistico che, se fosse confermato, non sarebbe in alcun modo sanabile. In ogni caso, come per il precedente punto (ai sensi dell'art. 9 lettere Y e Z delle N.T.O. del P.I. vigente: cfr. sempre all. n. 21), all'interno dei locali praticabili con altezza non inferiore a ml. 2,20, la superficie di ogni apertura verso l'esterno non può essere superiore a m² 1,00. In detta sede risulta perciò auspicabile considerare il ripristino dello stato autorizzato mediante la rimozione di tutti i lucernari abusivi. All'interno dei locali non potranno comunque essere realizzati i bagni che non abbiano almeno un'altezza media pari a ml. 2,40.

Per quanto riguarda i punti nn. 5 e 6, gli abusi non hanno generato aumento di volume urbanistico, pertanto potranno essere legittimati con una semplice pratica di sanatoria mediante l'aggiornamento dei luoghi ed il versamento della relativa oblazione, attualmente ammontante in € 1.000,00.

* * * * *

Infine, per ultimare il fabbricato e le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero (obbligatorio per il rilascio dell'agibilità), sarà necessario provvedere alla presentazione di una nuova autorizzazione edilizia oppure, se il Comune lo



consentirà, al rinnovo di quella già rilasciata. Una volta ultimati i lavori, dovrà essere effettuato il collaudo delle opere previste dal P.d.R. e di quelle in cemento armato del fabbricato. Poiché il complesso immobiliare dovrà soddisfare la normativa vigente al momento della presentazione della richiesta l'agibilità, non si può escludere a priori che in tale sede possano essere richiesti adeguamenti dell'apparato impiantistico, dei materiali, ecc.

SI EVIDENZIA INOLTRE che la convenzione urbanistica è scaduta il **15 maggio 2018**. Di fatto, l'art. 30 comma 3 bis della L. 98 del 09.08.2013, stabilisce che "*// termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*".

Da quanto riportato nel testo normativo, sembrerebbe pertanto che la scadenza della suddetta convenzione sia stata automaticamente prorogata di tre anni (15 maggio 2021), tuttavia, se a tale data le opere saranno ancora da ultimare potrebbero aprirsi degli scenari attualmente non prevedibili.

* * * * *

Alla luce di quanto innanzi relazionato, i costi da sostenere per la regolarizzazione del lotto non sono in questa sede facilmente individuabili in quanto il palinsesto del compendio immobiliare in oggetto, offre uno scenario complesso ed articolato in cui gli interventi di sistemazione, nonché le molteplici opere necessarie ancora da realizzare richiedono un'intensa attività di confronto con l'ufficio tecnico, per definire puntualmente costi e modalità.

A tale difficoltà si aggiunge l'impossibilità di definire eventuali adeguamenti che si dovessero rendere in futuro necessari.



In assenza di parametri specifici che permettano di stabilire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta opportuno considerare invece un minor valore del compendio rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 25% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

È parere del C.T.U. che il lotto possa essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Cartura è dotato di P.A.T. e di P.I. ed il lotto secondo quest'ultimo strumento urbanistico, nel rispetto di quanto previsto dal P.A.T., ricade come di seguito riportato (cfr: C.D.U.: all. n. 22 e stralcio N.T.O. del P.I.: all. n. 23):

- in zona a tessuto consolidato T2, disciplinata in via principale dagli artt. 16 e 19 delle relative N.T.O.;
- P.U.A. (convenzionati o collaudati), disciplinata in via principale dagli artt. 7 e 12 delle relative N.T.O.;
- Aree sottoposte a piano di Recupero AR_08, disciplinata in via principale dall'art. 48 delle relative N.T.O.;
- Aree per parcheggi pubblici F4, attrezzatura esistente, disciplinata in via principale dagli artt. 35 e 38 delle relative N.T.O..

10. PROVENIENZA

Alla società _____ gli immobili (allora con diversa identificazione catastale e consistenza) sono pervenuti come segue:

Catasto Fabbricati, Fg. 10, mapp. 139 sub. 4, cat. D/5 e Catasto Terreni, Fg. 10, mapp. 139 di are 03.00 dal COMUNE DI CARTURA con atto di Permuta n. 58826 di rep. del 01.12.2009 a rogito notaio Bruno Saglietti di Padova (cfr. all. n. 24), ivi registrato presso l'Ufficio di Padova 2 il 21.12.2009 al n. 815 serie 1T ed ivi



trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 23.12.2009 ai nn. 49151/27485.

Al Comune i beni erano pervenuti dalla _____, con Atto di Donazione n. 21058 di rep. del 11.11.2009 a rogito notaio Elena Bressan di Conselve (PD), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 24.11.2009 ai nn. 44676/24902.

Al ventennio la _____ era proprietaria esclusiva dei suddetti beni, essendole pervenuti con atto di compravendita n. 11582 di rep. del 15.04.1994 a rogito notaio Federico Magliulo di Padova, trascritto presso la Conservatoria di Padova il 27.04.1994 ai nn. 9425/6363.

Catasto Terreni, Fg. 10, mapp. 969 di are 00.90 sempre dal col medesimo atto di Permuta n. 58826 di rep. del 01.12.2009 a rogito notaio Bruno Saglietti di Padova (cfr. sempre all. n. 24), ivi registrato presso l'Ufficio di Padova 2 il 21.12.2009 al n. 815 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 23.12.2009 ai nn. 49151/27485.

Al ventennio il _____ era proprietario esclusivo di tale bene che costituiva porzione di sedime stradale.

Catasto Fabbricati, Fg. 10, mapp. 782, cat. C/3, Catasto Terreni, Fg. 10, mapp. 198 di are 04.70 e mapp. 782 (già 182) di are 11.93 dai sig.ri:

-
-

con atto di compravendita n. 58828 di rep. del 01.12.2009 a rogito notaio Bruno



Saglietti di Padova (cfr. all. n. 25), ivi registrato presso l'Ufficio di Padova 2 il 21.12.2009 al n. 817 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 23.12.2009 ai nn. 49152/27486.

Al ventennio i sig.ri _____ e _____ erano entrambi proprietari per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (congiuntamente per l'intero), dei beni essendo loro pervenuti:

- parte per successione in morte di _____ , giusta Denuncia di Successione n. 15 Vol. 103 dell'Ufficio del Registro di Conselve del 08.02.1965, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 11.05.1965 ai nn. 5807/4696.

IN MERITO, risulta trascritta in data 16.07.1970 ai nn. 9970/8122 accettazione tacita dell'eredità, nascente da atto n. 98415 di rep. del 18.06.1970 a rogito notaio Achille Piritone;

- parte con atto di compravendita n. 59795 di rep. del 08.10.1974 a rogito notaio Gregorio Todeschini di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 21.10.1974 ai nn. 15186/12061.

Catasto Fabbricati, Fg. 10, mapp. 788 sub.1, B.C.N.C., mapp. 788 sub. 2, cat. A/4, mapp. 788 sub. 3, cat. C/6, Catasto Terreni, Fg. 10, mapp. 788 (già 231) di are 03.50 dai sig.ri:

- _____ ;
- _____ ;

sempre con atto di compravendita n. 58828 di rep. del 01.12.2009 a rogito notaio Bruno Saglietti di Padova (cfr. sempre all. n. 25), ivi registrato presso l'Ufficio di



Padova 2 il 21.12.2009 al n. 817 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 23.12.2009 ai nn. 49153/27487.

Al ventennio i sig.ri _____ e _____ erano entrambi proprietari per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (congiuntamente per l'intero), dei beni essendo loro pervenuti per successione in morte di _____, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 10.01.1964 ai nn. 453/413, devoluta per legge.

IN MERITO, non risulta trascritta alcuna formale accettazione dell'eredità del de cuius _____.

***** **

SI EVIDENZIA INOLTRE che:

- **con atto di Permuta n. 58826 di rep. del 01.12.2009** a rogito notaio Bruno Saglietti di Padova (cfr. sempre all. n. 24), ivi registrato presso l'Ufficio di Padova 2 il 21.12.2009 al n. 815 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 23.12.2009 ai nn. 49151/27485, **la società _____ cedeva a titolo di permuta al _____, la piena ed esclusiva proprietà della porzione di fabbricato in procinto di realizzazione.** Tale porzione immobiliare è costituita da locali al piano terra ad uso negozio, magazzino e servizio, per una superficie complessiva di mq 129 lordi e di mq 116,93 calpestabili, da destinarsi a sala civica e/o spazi per le associazioni comunali e/o per la realizzazione di corsi, quali meglio risultano individuati con contorno di colore rosso nella planimetria approvata dalle parti ed allegata all'atto stesso (cfr. all. n. 26);
- **con Accordo Convenzionale del 14.10.2010** (non trascritto: cfr. sempre all. n. 15), **la società _____ cedeva e vendeva al _____ un'area ad uso autorimessa della superficie totale netta di m² 85 circa,**



meglio evidenziata nella planimetria allegata all'accordo stesso. Per tale cessione il Comune scomputerà alla società l'importo complessivo per oneri concessori dovuti per la realizzazione dell'intervento, la somma totale di € 25.000,00.

Con la precisazione che:

- tale immobile sarà ceduto al Comune contestualmente alle opere di urbanizzazione, a cura e spese della società;
- a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto in questione, la società avrebbe prestato al idonea garanzia, per l'importo assicurato di € 25.000,00, mediante polizza fidejussoria.

- **contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita n. 58828 di rep. del**

01.12.2009 a rogito notaio Bruno Saglietti di Padova (cfr. sempre all. n. 25), ivi registrato presso l'Ufficio di Padova 2 il 21.12.2009 al n. 817 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 23.12.2009 ai nn. 49152/27486 (atto in cui i sig.ri vendevano alla società i loro beni), venivano stipulati anche **due contratti Preliminari di compravendita** (non trascritti).

Il primo tra la società ed il sig., al quale veniva promesso di cedere e vendere *“una porzione di immobile nel fabbricato residenziale”* da erigersi sulle aree appena compravendute e convenzionate, più precisamente *“quattro appartamenti identificati alle lettere “A1” “A5” “A3” “B1” con garage abbinati, il tutto meglio individuato nelle planimetrie contornate in giallo”*, allegate al preliminare stesso (cfr. all. n. 27). Prezzo convenuto di € 340.000,00 più IVA, corrisposto come segue:

- € 340.000,00 alla stipula del contratto preliminare di vendita;
- € 34.000,00 (corrispondente all'IVA da versare), alla stipula del rogito notarile da avrebbe dovuto essere stato effettuato entro e non oltre il 30.06.2011.



Successivamente, a seguito di lodo arbitrale del 20.05.2015 e successiva ordinanza nella causa rubricata sub. R.G. 7198/15 del 04.03.2016 (cfr. all. nn. 28-29), trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 08.04.2016 ai nn. 10953/6863 (cfr. all. n. 30), **veniva disposta l'acquisizione in proprietà da parte del sig. _____ delle unità immobiliari oggetto di Preliminare**, condizionata al pagamento alla società _____ del residuo importo di € 34.000,00, da versarsi previa la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta sull'immobile. Venivano quindi autorizzate le conseguenti trascrizioni e volturazioni.

il secondo tra la società ed i fratelli _____, ai quali veniva promesso di cedere e vendere un appartamento al primo piano con garage nel fabbricato da erigersi sulle aree appena compravendute e convenzionate, identificato con la lettera "B3". Anche in questo caso veniva corrisposto all'atto della stipula del preliminare l'intero corrispettivo pattuito (ad eccezione dell'IVA).

Successivamente, **a seguito di un'azione legale nella causa rubricata sub. R.G. 9797/14 del 04.03.2016**, promossa dai fratelli _____ nei confronti della società _____, venivano identificate catastalmente le due unità oggetto di Preliminare.

* * * * *

IN MERITO, è parere dello scrivente architetto che nel caso in cui:

- la porzione di fabbricato oggetto di permuta n. 58826 di rep. del 01.12.2009 fosse effettivamente di proprietà del _____ dal 01.12.2009;
- l'area ad uso autorimessa della superficie totale netta di m² 85 circa, oggetto di accordo convenzionale (non trascritto), fosse effettivamente di proprietà del Comune di Cartura dal 14.10.2010;



- i quattro appartamenti identificati alle lettere "A1" "A5" "A3" "B1" con garage abbinati, oggetto di lodo arbitrale del 20.05.2015 e successiva ordinanza nella causa rubricata sub. R.G. 7198/15 del 04.03.2016, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 08.04.2016 ai nn. 10953/6863, fossero effettivamente di proprietà del sig. _____ ;

i suddetti immobili non possano essere considerati inclusi nel pignoramento che colpisce solamente la società _____ ed è avvenuto successivamente alle suddette date.

SI RITIENE pertanto che il creditore procedente (se ha titolo) **dovrebbe pignorare** quei beni per i quali venisse effettivamente accertata o confermata la proprietà al Comune di Cartura e/o al sig. _____ , **i quali attualmente non risultano però ancora catastalmente identificati.**

11. IMPEGNI ED OBBLIGHI

Con l'acquisto dell'intero ambito, la società _____ . subentrava alle parti venditrici negli obblighi ed oneri tutti derivanti e connessi dall'attuazione del P.d.R. denominato "Piazza De Gasperi", assunti con:

Convenzione edilizia n. 58827 di rep. del 01.12.2009 a rogito notaio Bruno Saglietti di Padova (cfr. sempre all. n. 10), registrata presso l'Ufficio di Padova 2 il 21.12.2009 al n. 816 serie 1T e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 28.12.2009 ai nn. 49956/27916, in particolare:

- esecuzione del Piano di Recupero anche per la parte di competenza del Comune di Cartura riguardante le particelle 181 e 200 e la strada di accesso denominata Riviera Ruzzante per la tratta di competenza, secondo gli elaborati di progetto ed in conformità alle disposizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, gas e telefono;



- esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- esecuzione del verde ed altri spazi attrezzati di circa m² 386 (m² 382 richiesti);
- esecuzione dei parcheggi di circa m² 345 (m² 340 richiesti);
- esecuzione di altri standards: accesso da via Roma m² 147 circa, il tutto come riportato negli elaborati di progetto;
- esecuzione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti tecnologiche, in conformità al piano ed alla descrizione delle opere di urbanizzazione di cui alla "Descrizione delle opere di urbanizzazione" (Elaborato f depositato agli atti del Comune) ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete (illuminazione pubblica, enel, telecom, acquedotto, gas, rete fognaria bianca e nera, con eventuali relativi impianti di depurazione);
- impegno a sostenere le spese di allacciamento delle suddette opere di rete;
- impegno ad intervenuto collaudo favorevole (le cui spese saranno a carico del soggetto realizzatore), di trasferire gratuitamente la proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, con la precisazione che i soggetti realizzatori dovranno produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione delle aree;

Il tutto dovrà essere ultimato prima dell'agibilità del fabbricato, che è subordinata all'approvazione del collaudo definitivo.

Inoltre:

- impegno di cedere al _____, in permuta del volume di m³ 917 allo stesso spettante nell'ambito del P.d.R., una parte del realizzando fabbricato, per una superficie lorda di almeno m² 113, così come risulta individuata nell'allegato C



alla convenzione stessa (cfr. all. n. 31), con la precisazione che tale immobile dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, contestualmente alle opere di urbanizzazione, a cura e spese del soggetto realizzatore;

- impegno a realizzare l'immobile da cedere al Comune con specifiche e caratteristiche tecniche costruttive in tutto e per tutto equivalenti a quelli delle altre unità immobiliari realizzate nella stessa unità di intervento;
- impegno a suddividere la superficie oggetto di cessione con pareti divisorie, secondo le indicazioni che verranno fornite dal Comune;

infine:

- fino al collaudo delle opere di urbanizzazione, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi, saranno a totale ed esclusivo carico dei soggetti realizzatori, ai quali resta attribuita anche la responsabilità per la sicurezza della circolazione del traffico dei privati all'interno del Piano;
- impegno dell'eventuale/i subentrante al soggetto realizzatore, di assumersi tutti i suddetti impegni ed obblighi, nonché di presentare garanzia fidejussoria prevista dall'art. 12.

Accordo Convenzionale del 14.10.2010 (cfr. sempre all. n. 15), in particolare:

- impegno di cedere al _____ , l'area ad uso autorimessa della superficie totale netta di m² 85 circa oggetto di compravendita nell'accordo convenzionale (contestualmente con le opere di urbanizzazione), libera da qualsiasi formalità pregiudizievole, con la precisazione che tale immobile dovrà essere ceduto a cura e spese del soggetto realizzatore;
- impegno a realizzare l'immobile con specifiche e caratteristiche tecniche costruttive in tutto e per tutto equivalenti a quelle delle altre unità immobiliari realizzate nella stessa unità di intervento.



12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati al giorno 26.08.2019 (cfr. elenco formalità: all. n. 32).

12.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 24999 R.G. e 17995 R.P. del 11.08.2014

a favore:

;

a carico: ...;

titolo: domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica notificata il 29.07.2014 rep. n. 61/2014 del Tribunale di Padova;

beni colpiti: Comune di Cartura, Catasto Fabbricati, Fg. 10: mapp. 985 di mq 2403;

diritto: di proprietà senza l'indicazione della quota.

nn. 34629 R.G. e 24587 R.P. del 26.11.2014

a favore:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

a carico: ...;

titolo: domanda giudiziale per accertamento di diritti reali notificata il 30.09.2014 rep. n. 245 del Tribunale di Padova;

beni colpiti: , Catasto Fabbricati, Fg. 10: mapp. 788 sub.1, Ente Comune;



mapp. 788 sub. 2, cat. A/4;

mapp. 788 sub. 3, cat. C/6;

Comune di Cartura, Catasto Terreni, Fg. 10:

mapp. 788 (già 231) di are 03.50;

mapp.li 139, 181, 198, 200, 782;

diritto: non indicato.

nn. 32995 R.G. e 21790 R.P. del 28.10.2015

a favore: ;

a carico: ..;

titolo: domanda giudiziale per accertamento di diritti reali notificata
il 29.09.2015 rep. n. 58/2015 del Tribunale di Padova;

beni colpiti: , Catasto Fabbricati, Fg. 10:

mapp. 985 di mq 2403;

diritto: non indicato.

nn. 7175 R.G. e 4660 R.P. del 23.02.2017

a favore: ;

a carico: ..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 24.01.2017 rep. n.
432/2017 Atti Giudiziari;

beni colpiti: :

Catasto Fabbricati, Fg. 10, mapp. 985, cat. F1;

Catasto Terreni, Fg. 10, mapp. 985 di are 24.03;

diritto: piena proprietà.



12.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 49154 R.G. e 11628 R.P. del 23.12.2009

a favore: ;

a carico: ..;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
del 01.12.2009 n. 58829/7861 di rep. a rogito notaio Bruno
Saglietti di
Padova, per la somma di € 2.218.000,00 e la durata di anni 7;

somma iscritta: complessivamente € 3.327.000,00;

beni colpiti: Comune di Cartura, Catasto Fabbricati, Fg. 10:

mapp. 139 sub. 4, cat. D/5;

mapp. 782, cat. C/3;

mapp. 788 sub.1, Ente Comune;

mapp. 788 sub. 2, cat. A/4;

mapp. 788 sub. 3, cat. C/6;

Comune di Cartura, Catasto Terreni, Fg. 10:

mapp. 139 di are 03.00;

mapp. 198 di are 04.70;

mapp. 782 (già 182) di are 11.93;

mapp. 788 (già 231) di are 03.50;

diritto: piena proprietà;

13. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema



costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni lo scrivente architetto ritiene di valutare il lotto applicando il criterio del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore del bene ultimato ed il costo indicativo per la trasformazione.

Le parti del compendio generanti redditività sono quelle relative alle unità che potranno essere trasferite a terzi a titolo oneroso (abitazioni, negozi, autorimesse e cantine) nel momento in cui l'intero compendio verrà ultimato e dichiarato agibile.

Si avvanzerà pertanto con l'individuazione di un valore medio di mercato al nuovo dei beni oggetto di cessione, per i quali verranno determinate le superfici commerciali mediante l'applicazione degli appositi coefficienti. Si procederà poi alla stima dell'intero al valore di mercato, il quale sarà poi moltiplicato per la percentuale di completamento, ottenendo così il valore dei beni allo stato attuale.

Il tutto sarà da intendersi come espresso a corpo.

SI PRECISA, che:

- verranno espressi tre diversi valori di stima del lotto:

- il primo che considera tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato, compreso quindi anche gli spazi a destinazione biblioteca e sala civica, nonché l'area ad uso autorimessa della superficie totale netta di m² 85 circa, dalle quali saranno detratte tuttavia le seguenti somme:



€ 120.000,00 (importo dedotto dallo scrivente sulla base dei valori indicati negli atti), corrispondente alla stima indicativa del volume urbanistico di mc. 917 oggetto di permuta con lo spazio a destinazione biblioteca all'interno della Convenzione urbanistica;

€ 187.450,00 pari al valore dei beni ceduti dal Comune alla società ,con l'atto di permuta del 01.12.2009;

€ 25.000,00, pari all'importo complessivo degli oneri concessori dovuti per la costruzione dell'area ad uso autorimessa di cui all'accordo convenzionale del 14.10.2010;

- il secondo che considera tutti beni che potranno essere trasferiti a titolo oneroso (ad eccezione degli spazi a destinazione biblioteca e sala civica, nonché l'area ad uso autorimessa della superficie totale netta di m² 85 circa);
- il terzo che non considera le unità già escluse nella seconda stima, nonché quelle oggetto di preliminare di compravendita del sig. ;

All'intero stimato verrà poi detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa quantificata come minor valore in percentuale del 25% circa. All'importo risultante infine, verrà applicata un'ulteriore riduzione del valore "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per quanto attiene ai valori medi di mercato, si sono ricavati i prezzi unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari.

Una volta individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, già sommariamente indicate nella



narrativa che precede.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie di zona per beni:

- residenziali oscillano alla data della perizia nel range di 1.100,00-1.600,00 euro/mq;
- commerciali oscillano alla data della perizia nel range di 800,00-1.400,00 euro/mq;

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche dei beni si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo riconducibile ad un prezzo unitario medio prudenziale pari ad:

- commerciale nuovo: € 1.000,00/mq circa;
- residenziale nuovo: € 1.200,00/mq circa.

Sulla base dei sopralluoghi effettuati e della documentazione esaminata, si ritiene che l'ambito si possa considerare realizzato per il 70% circa.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

STIMA DELL'INTERO

Lo scrivente ha predisposto una tabella di calcolo, ove per ogni unità vengono determinate le superfici commerciali ed il relativo valore che successivamente viene arrotondato. Dai valori arrotondati vengono detratti il:



- 20% ipotizzato del margine d'impresa;
- il 30% ipotizzato come costo di ultimazione.

L'importo risultante corrisponde al valore dell'intero ambito, determinato come segue (cfr. tabella di calcolo dettagliata: all. n. 33):

PRIMA VALUTAZIONE

VALORE DELL'INTERO (comprese sala civica, biblioteca, area a parcheggio e le unità Masiero): € 1.738.800,00 - € 120.000,00 - € 187.450,00 - € 25.000,00 = € 1.406.350,00.

Arrotondabili ad **€ 1.405.000,00** (diconsi € unmilionequattrocentocinquemila/00).

* * * * *

SECONDA VALUTAZIONE

VALORE DELL'INTERO (senza spazi civici ed area a parcheggio ma comprese le unità): € 1.582.000,00.

Arrotondabili ad **€ 1.580.000,00** (diconsi € unmilione cinquecentottantamila/00).

* * * * *

TERZA VALUTAZIONE

VALORE DELL'INTERO (senza spazi civici ed area a parcheggio e senza le unità): € 1.335.656,00.

Arrotondabili ad **€ 1.335.000,00** (diconsi € unmilione trecentotrentacinquemila/00).

* * * * *

STIMA DEL LOTTO

Il valore del lotto è determinato dal valore dell'intero, meno la spesa per la regolarizzazione amministrativa quantificata come un minor valore del 25% circa, meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:



VALORE DEL LOTTO COMPRENDENTE TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI: (€
1.405.000,00 – 25%) – 15% = (€ 1.405.000,00 - € 351.250,00) – 15% = €
1.053.750,00 – 15% = € 895.687,50.

Arrotondabili ad **€ 895.000,00**.

(diconsi Euro ottocentonovantacinquemilavirgolazero).

* * * * *

VALORE DEL LOTTO SENZA SPAZI CIVICI ED AREA A PARCHEGGIO

MA COMPRESSE LE UNITÀ : (€ 1.580.000,00 – 25%) – 15% = (€
1.580.000,00 - € 395.000,00) – 15% = € 1.185.000,00 – 15% = € 1.007.250,00.

Arrotondabili ad **€ 1.010.000,00**.

(diconsi Euro unmilionediecimilavirgolazero).

* * * * *

VALORE DEL LOTTO SENZA SPAZI CIVICI ED AREA A PARCHEGGIO E

SENZA LE UNITÀ : (€ 1.335.000,00 – 25%) – 15% = (€ 1.580.000,00 - €
333.750,00) – 15% = € 1.001.250,00 – 15% = € 851.062,50.

Arrotondabili ad **€ 850.000,00**.

(diconsi Euro ottocentocinquantamilavirgolazero).

* * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme li 12 settembre 2019

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



14. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 8 Estratto di mappa;
- Allegato n. 9 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 10 Convenzione urbanistica;
- Allegato n. 11 P.d.C. n. P010/016 del 30.07.2010;
- Allegato n. 12 Verbale di Deliberazione G.C. n. 64 del 14.09.2010;
- Allegato n. 13 Verbale di Deliberazione C.C. n. 25 del 05.11.2010;
- Allegato n. 14 Stralcio planivolumetrico P.d.R.;
- Allegato n. 15 Accordo convenzionale del 14.10.2010;
- Allegato n. 16 P.d.C. n. P010/011 del 19.11.2010;
- Allegato n. 17 Comunicazione inizio lavori;
- Allegato n. 18 Appunti/Schema abusi unità A4;
- Allegato n. 19 Appunti/Schema abusi unità sottotetto;
- Allegato n. 20 Calcoli approssimativi sul volume;
- Allegato n. 21 Art. 9 N.T.O. del P.I.;
- Allegato n. 22 C.D.U.;
- Allegato n. 23 Stralcio N.T.O. del P.I.;
- Allegato n. 24 Atto di Permuta n. 58826 di rep. del 01.12.2009;



Allegato n. 25 Atto di compravendita n. 58828 di rep. del 01.12.2009;

Allegato n. 26 Allegato all'atto di Permuta n. 58826 di rep. del 01.12.2009;

Allegato n. 27 Preliminare di compravendita;

Allegato n. 28 Lodo Arbitrale del 0.05.2015;

Allegato n. 29 Ordinanza del 04.03.2016;

Allegato n. 30 Trascrizione Ordinanza del 08.04.2016, nn. 10953/6863;

Allegato n. 31 Allegato "C" alla convenzione urbanistica;

Allegato n. 32 Ispezione ipotecaria;

Allegato n. 33 Tabella di calcolo superfici e valori.

* * * * *

