

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott. G. G. Amenduni

Protocollo della causa: **91/2025**

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. 399, con ordinanza di nomina del 28.04.2025, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Dott. G. G. AMENDUNI, 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 inadeguati 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 il 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,*



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

*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 tre unità immobiliari, collocate all'interno di un lotto residenziale ad Agna (PD), costituite da: un'abitazione, al piano primo di un fabbricato quadrifamiliare, da un garage, inserito in un altro fabbricato, e da un ricovero attrezzi.

### CONTESTO URBANO

I beni in questione sono ubicati ad Agna, comune di oltre 3.000 abitanti, a vocazione agricola (coltivazioni di mais e soia e zootecnia), posto in prossimità del confine con la provincia di Venezia. Sono anche presenti attività come la piccola industria (ceramica per l'edilizia) e l'artigianato (abbigliamento).

Le unità immobiliari sorgono lungo via Mure, Strada Provinciale n. 5, a circa 2 km. ad ovest dal centro del paese. La località risulta scarsamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti: scuola primaria e secondaria, impianti sportivi, ufficio postale.

L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è limitata. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da fabbricati residenziali a due-tre piani.

I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono mediocri: la località, situata 30 km. a sud di Padova e 22 km. a nordest di Rovigo, è attraversata da due strade provinciali (S.P. n.3 e S.P. n.5) ed è servita dalle linee urbane di Busitalia Veneto.



**via Mure n. 65/67, AGNA (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 Agna- Elaborati grafici, -

#### **Punto n. 2 - Sopralluoghi -**

In data 20.06.2025 alle ore 11.00, lo scrivente si recava in via Mure n. 67 ad Agna (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dalla Dott. Amenduni G. E.

#### **Punto n. 3 - Descrizione dei beni pignorati -**

ESTERNO: Il complesso residenziale in questione è composto da tre corpi di fabbrica, con area scoperta comune:

1. un edificio residenziale quadrifamiliare, che si sviluppa su due piani fuori terra.
2. un corpo indipendente, posto a nord, utilizzato come deposito, contenente le autorimesse.
3. un manufatto indipendente a sud destinato a ricovero attrezzi/pollaio.

Le unità sono inserite in un lotto di forma allungata, trapezoidale, di 2.659 mq., provvisto di un unico accesso, costituito da due varchi carrabili e da un cancello pedonale, e recintato con muratura in blocchi e pannelli modulari in cemento, sul lato fronte strada a nord e sul lato est, e da rete metallica sui restanti lati.

L'area esterna è costituita da due ambiti:

- un'area a nord, utilizzata come parcheggio-area di manovra, pavimentata in cemento e adornata con alcune aiuole piantumate,
- uno spazio verde a sud, destinato ad orto, pollaio, sul quale sono presenti: un traliccio ENEL, collocato in prossimità del confine, che sostiene una linea area di media/bassa tensione estesa in direzione est ovest, e alcuni baraccamenti in legno con recinti in rete metallica per animali da cortile.

**1.** L'abitazione è inserita al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, realizzato nel 1976 con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, pareti in muratura, rivestimenti esterni in intonaco al civile e porzioni in laterizio, copertura a falde inclinate.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

2. Il deposito, di un piano fuori terra, si compone di un corpo centrale e di due porzioni laterali più basse. La costruzione deriva dalla trasformazione di una stalla preesistente compiuta nel 1976. Possiede struttura in cemento armato, pareti in muratura, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura piana rivestita in guaina, nelle porzioni laterali, e a falde inclinate in coppi, nella parte centrale.

3. Il ricovero attrezzi è un manufatto molto semplice, assimilabile ad una tettoia, completamente aperto sul lato ovest, e costituito da setti in blocchi di cemento al grezzo, copertura con lamiera ondulata in eternit sostenuta da struttura metallica.

INTERNI:

1. L'abitazione, che occupa la metà della superficie del piano primo, appare mantenuta in mediocri condizioni ed è composta da soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera doppia, disimpegno e tre soggioli. L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso di pertinenza, posto al piano terra, collegato al corpo scale esclusivo che conduce al piano primo.

Presenta un grado di finiture di qualità ordinaria, risalenti a fine anni '70: i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica e da controfinestre in alluminio anodizzato, i serramenti interni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato. Tutti i vani sono stati pavimentati in ceramica eccetto le due camere, per le quali si è utilizzato parquet in legno; le pareti risultano intonacate e dipinte, nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,98 mt.

Non si sono rilevati vizi o difetti evidenti, eccetto lievi difformità planimetriche, meglio descritte in seguito.

In relazione all'impiantistica va segnalato che:

- l'impianto elettrico è fornito di salvavita ma risulta obsoleto
- la caldaia è stata sostituita di recente. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano con radiatori in acciaio.

2. L'autorimessa, utilizzata come deposito, è quella presente sul lato est del fabbricato fronte strada ed è composta da un unico vano pavimentato in cemento con due finestre in alluminio e porta di accesso in lamiera. La pavimentazione è in cemento. L'altezza dei locali è pari a 3,06 mt.

3. L'annesso, utilizzato come ricovero attrezzi, è un manufatto grezzo, composto da tre vani, di cui due completamente aperti sul lato a nord ovest. La pavimentazione è in cemento, la copertura è in lastre di eternit, sorretta da struttura metallica e murature in blocchi di cemento. L'altezza dei locali varia da 2,12 mt. a 2,36 mt.

**3.a) Dati catastali:**

N.C.E.U. Comune di **Agna**, via Mure n. 65-67

fg. 10, mapp. 1014, **sub 9**, cat C/2, cl.1, 58 mq., p. T

fg. 10, mapp. 1014, **sub 14**, B.C.N.C. p. T

fg. 10, mapp. 1014, **sub 16**, B.C.N.C. p. T

fg. 10, mapp. 1014, **sub 19**, cat A/2, cl.1, 5 vani, p. T-1

fg. 10, mapp. 1014, **sub 20**, cat C/6, cl.1, 19 mq., p. T

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: Comune di **Agna**, via Mure n. 65-67

fg. 10, mapp. 1014, ENTE URBANO, are 26 ca. 59

**deposito attrezzi**

**cortile (B.C.N.C. a tutti i subb)**

**cortile (B.C.N.C. ai subb. 8, 9 e 19) e  
portico (B.C.N.C. ai subb. 8 e 19)**

**abitazione**

**garage**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

**VARIAZIONI al N.C.E.U.:** Il subalterno **9** deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2015 in atti dal 19/05/2015 (n.092763/2015) dalla soppressione del fg. 10 mapp. 389 sub 9 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38716.1/2009) e da VARIAZIONE del 08/06/1990 in atti dal 19/02/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, NUOVA COSTRUZIONE STACCATA (n. 5191.1/1990)

Il subalterno **14** deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2015 Pratica n. PD0116592 in atti dal 19/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92770.1/2015) dalla soppressione del fg. 10 mapp. 389 sub 14 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38719.1/2009) da VARIAZIONE del 25/06/2001 Pratica n. 182462 in atti dal 25/06/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4671.1/2001)

Il subalterno **16** deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2015 Pratica n. PD0116600 in atti dal 19/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92773.1/2015) dalla soppressione del fg. 10 mapp. 389 sub 16 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38721.1/2009) da VARIAZIONE del 25/06/2001 Pratica n. 182462 in atti dal 25/06/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4671.1/2001)

Il subalterno **19** deriva dalla soppressione del fg. 10 mapp. 389 sub 19 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38724.1/2009) da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2002 Pratica n. 192511 in atti dal 25/06/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8017.1/2002) da VARIAZIONE del 25/06/2001 Pratica n. 182462 in atti dal 25/06/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4671.1/2001)

Il subalterno **20** deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2015 Pratica n. PD0116551 in atti dal 19/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92768.1/2015) da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38725.1/2009)

**VARIAZIONI al N.C.T.:** Il mappale **1014** deriva dalla soppressione del fg. 10 mapp. 145 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196862 in atti dal 16/06/2009 (n. 7487.1/2009)  
Impianto meccanografico del 30/12/1969

**CONFINI:** Il lotto confina a nord con prospetto su via Mure, ad est con mappali 157, 995, 590, 994, a sud con mapp. 250 e ad ovest con mapp. 138.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:** Le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto, eccetto due lievi modifiche:

1. la realizzazione di una parete in cartongesso, che contiene una porta di ingresso, nella zona del pianerottolo al piano primo, per separare gli interni dell'appartamento dal vano scale di pertinenza.
2. lo spostamento della porta del soggiorno, originariamente posta in corrispondenza del vano di ingresso, ma ora allineata con quella della cucina.



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

Nell'Atto di Pignoramento del 06/03/2025 rep. n. 1460, dell'Avv.to [REDACTED] a Padova il 27/03/2025 ai nn. 11221/7851 risulta colpito il seguente soggetto:

- nato in Marocco il  
sui beni immobili identificati al:  
N.C.E.U. Comune di **Agna**, via Mure n. 65-67

diritto di proprietà per la quota di 1/2

fg. 10, mapp. 1014, **sub 9**, cat C/2, cl.1, 58 mq., p. T **deposito attrezzi**

diritto di proprietà

fg. 10, mapp. 1014, **sub 14**, B.C.N.C. p. T  
fg. 10, mapp. 1014, **sub 16**, B.C.N.C. p. T

**cortile (B.C.N.C. a tutti i subb)**  
**cortile (B.C.N.C. ai subb. 8, 9 e 19) e**  
**portico (B.C.N.C. ai subb. 8 e 19)**

diritto di proprietà per la quota di 1/1

fg. 10, mapp. 1014, **sub 19**, cat A/2, cl.1, 5 vani, p. T-1 **abitazione**  
fg. 10, mapp. 1014, **sub 20**, cat C/6, cl.1, 19 mq., p. T **garage**

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

**3.c) Stato di possesso del bene.**

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

**Comune di AGNA -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		10	1014	9			C/2	1	58 mq.	Totale: 68 mq.	89,86	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38716.1/2009)	
<b>Indirizzo</b>		VIA MURE n. 67 Piano T											

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in reg di sep. dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in reg di sep. dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/04/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 2220 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 11713.2/2019 Reparto PI di PADOVA in atti dal 13/05/2019	

dal 30/05/2005 risultano in proprietà dei seguenti soggetti:

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in reg di sep. dei beni  
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in reg di sep. dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 1776/500 del 24/05/2005 Notaio Emanuela DI MAGGIO Sede Stanghella (PD) trascritto il 30/05/2005 ai nn. 24989/13956, per mezzo del quale i sigg. [REDACTED] hanno acquistato, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, dai sigg. [REDACTED] piena proprietà dei beni attuali



**Comune di AGNA -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	
2		10	1014	14			B.C.N.C.					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38719.1/2009)
3		10	1014	16			B.C.N.C.					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38721.1/2009)
4		10	1014	19			A/2	1	5 vani	Totale: 119mq. Tot. Escluse aree scoperte 114 mq.	387,34	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38716.1/2009)
5		10	1014	20			C/6	1	19 mq.	Totale: 22mq.	29,44	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/06/2009 Pratica n. PD0196863 in atti dal 16/06/2009 (n. 38725.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		VIA MURE n. 67 Piano T-1										

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in reg di sep. dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 24/05/2005 Pubblico ufficiale DI MAGGIO EMANUELA Sede STANGHELLA (PD) Repertorio n. 1776 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13956.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal 31/05/2005	

dal 30/05/2005 risultano in proprietà del seguente soggetto:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1 in reg di sep. dei beni  
Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 1776/500 del 24/05/2005 Notaio Emanuela DI MAGGIO Sede Stanghella (PD) trascritto il 30/05/2005 ai nn. 24989/13956, per mezzo del quale il sig. [REDACTED] ha acquistato, dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni attuali

**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:**

le unità immobiliari in oggetto

dal 17/10/2002 risultano in proprietà di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1  
Ciò è avvenuto a seguito di: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/10/2002 - Sede AGNA (PD) Registrazione Vol 1 n. 5 registrato in data 17/10/2002 C [REDACTED]  
[REDACTED] Voltura n. 3962.1/2005 - Pratica n. PD0067950 in atti dal 29/03/2005 per mezzo del quale il sig. [REDACTED] ha ricevuto l'intera proprietà a seguito del decesso di [REDACTED]

dal 11/06/2002 risultano in proprietà di:

- [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1  
- [REDACTED] Usufrutto per 1/1  
Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI SENTENZA PER DIVISIONE del 11/06/2002 Rep. n. 3063/2002 TRIBUNALE DI PADOVA trascritto il 01/04/2003 ai nn. 13947/8794 per mezzo del quale il sig. [REDACTED] ha ricevuto la piena proprietà dei beni attuali

dal 05/04/1976 risultano in proprietà di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2  
- [REDACTED] Proprietà per 1/2  
- [REDACTED] Usufrutto per 1/1



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 115521 del 05/04/1976 Notaio Achille PIRITORE Sede Padova trascritto il 07/04/1976 ai nn. 5248/4187, per mezzo del quale i sigg. [REDACTED] acquistavano la piena proprietà dei beni originari degli attuali

### 3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente eccetto:

#### In relazione all'abitazione (subalterno 19)

- **S.C.I.A. a sanatoria per modifiche interne** pratica di regolarizzazione edilizia delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 3.000 euro per sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista incaricato

- **pratica di aggiornamento catastale** delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 2.000 euro

Costo totale pari a 5000 euro

#### In relazione al deposito attrezzi (subalterno 9)

- **rimozione e smaltimento della copertura in amianto**

La Bonifica Amianto negli edifici privati è un onere che grava esclusivamente sui proprietari con obblighi di intervento differenziati a seconda dei livelli di rischio riscontrati.

Nel caso in oggetto l'elemento principale di valutazione sui fattori di rischio riguarda lo stato di conservazione dell'amianto, la sua attitudine al rilascio di fibre pericolose nell'ambiente (amianto friabile) e l'utilizzo dei locali da parte di persone o animali. L'intervento di bonifica, che interessa circa 60 mq. di superficie, riguarda in sintesi:

- a) l'elaborazione della pratica edilizia
- b) la rimozione completa degli strati componenti il pacchetto di copertura,
- c) lo smaltimento dei materiali risultanti da demolizione
- d) il ripristino di una nuova copertura sufficiente a proteggere il fabbricato da eventi atmosferici
- e) la comunicazione agli enti preposti dell'avvenuta bonifica

Il costo per l'intera operazione si compone di:

- euro 1,850 (preventivati) per i lavori di bonifica, smaltimento lastre in eternit
- euro 1,000 circa (stimati) per fornitura e installazione nuova copertura
- euro 2.000 circa (stimati) per pratica edilizia, oneri sicurezza, direzione lavori e diritti

Costo totale stimabile in circa 5000 euro, a carico di entrambi i proprietari (da dividere dunque in parti uguali per le rispettive quote di proprietà)

Tuttavia, ai fini della quantificazione del valore finale di stima immobiliare, si ritiene di dovere detrarre interamente tale onere dal prezzo di vendita, non essendo possibile prevedere, allo stato attuale, la disponibilità alla partecipazione della spesa condivisa da parte del comproprietario (non eseguito).

### 3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

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

- **30/05/2005 Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/05/2005, **Rep. n. 1777/501**, della durata di anni 30, con atto a rogito del Notaio Emanuela DI MAGGIO Sede STANGHELLA (PD) iscritta in data 30/05/2005 ai numeri **24990/6770**, per la somma capitale di Euro 100.000,00 e somma totale di Euro 200.000,00

a favore di:



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

████████████████████  
contro

████████████████████  
gravante sui beni immobili originari delle unità sopra descritte: fg. 10 mapp 389, subb. 9, 14, 16, 19 e 20

- **01/04/2025 Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/05/2005, **Rep. n. 1777/501**, Notaio Emanuela DI MAGGIO Sede STANGHELLA (PD) iscritta in data 01/04/2025 ai numeri **11853/2314**, per la somma capitale di Euro 100.000,00 e somma totale di Euro 200.000,00

a favore di:

████████████████████  
contro

████████████████████  
gravante sulle unità sopra descritte: fg. 10 mapp 1014, subb. 9, 14, 16, 19 e 20

In rettifica alla formalità del 30/05/2005 NN. 24990/6770 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

- **27/03/2025 Atto di Pignoramento** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **Rep. n. 1460** del 06/03/2025, emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA, trascritto a Padova in data 27/03/2025 ai nn. **11221/7851**

a favore di:

████████████████████  
contro

████████████████████  
gravante sulle unità sopra descritte: fg. 10 mapp 1014, subb. 9, 14, 16, 19 e 20

<b>3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.</b>
--

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la realizzazione dei fabbricati risulta:

**13/08/1976**– Licenza Edilizia **n. 40/1976** rilasciata a ██████████ per RICOVERO AUTOMEZZI

**28/12/1985**– Concessione Edilizia Prot. **n. 2415/1985** rilasciata a ██████████  
██████████ per MODIFICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO DI ABITAZIONE

**04/12/1990**– Concessione edilizia in sanatoria Prot. Gen. **n. 2583**, concessa ██████████  
per NUOVA COSTRUZIONE di mq. 35,60 ultimato in data 01/10/1983 immobile in via MURE (DE-  
POSITO ATTREZZI)

**04/12/1990**– Certificato di Agibilità, Prot. **n. 2583**, relativo alle opere oggetto di sanatoria

**19/02/1992**– Concessione edilizia in sanatoria Prot. Gen. **n. 1888**, concessa a ██████████ per  
RISTRUTTURAZIONE/AMPLIAMENTO ultimati in data 29/01/1977 immobile in via MURE  
AUTORIMESSE: rifacimento del tetto a quota inferiore della preesistente- allargamento della porta e  
realizzazione di due finestre  
ABITAZIONE: modifiche forometriche e variante ex art.15

**19/02/1992**– Certificato di Agibilità, Prot. Gen. **n. 1888**, relativo alle opere oggetto di sanatoria



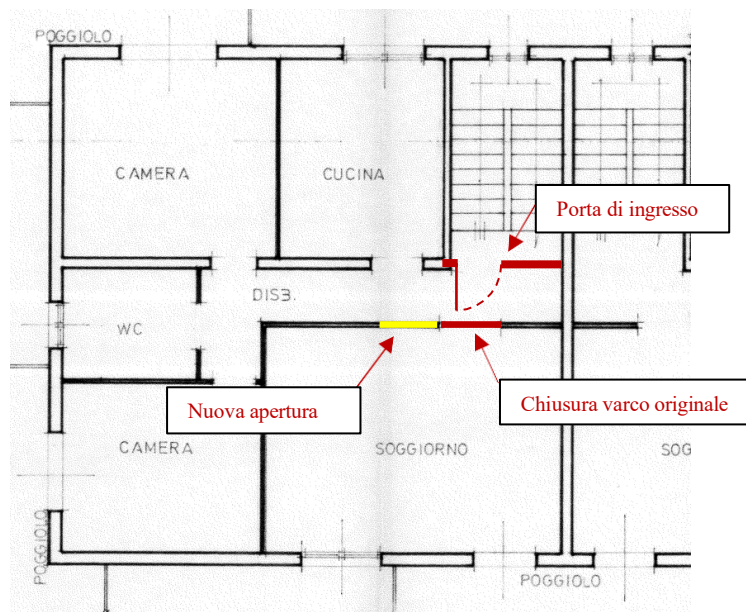
### 3.g) Diritti di comproprietà

Per la sola unità immobiliare censita al: fg. 10, mapp. 1014, sub 9, cat C/2, cl.1, 58 mq., p. T **deposito attrezzi** si rileva un diritto di comproprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] (soggetto estraneo al pignoramento)

### 3.h) Opere abusive e sanatoria

Sono presenti alcune difformità che riguardano i varchi di accesso e di collegamento interni dell'abitazione al primo piano. In particolare, nello stato di fatto, si sono rilevate le seguenti irregolarità, rispetto a quanto emerge dagli elaborati autorizzati e dalla descrizione catastale:

1. la realizzazione di una parete in cartongesso, che contiene una ulteriore porta di ingresso, nella zona del pianerottolo al piano primo, per separare gli interni dell'appartamento dal vano scale di pertinenza.
2. lo spostamento della porta del soggiorno, originariamente posta in corrispondenza del vano di ingresso, ma ora allineata con quella della cucina



Piano primo

Questo gruppo di difformità può essere regolarizzato attraverso:

- a. ripristino della distribuzione autorizzata,**
  - eliminazione della parete e della porta di ingresso sul pianerottolo
  - riposizionamento della porta del soggiorno

Costi stimabili in circa 5.000 euro per opere di rifiniture e adattamento

Oppure, in alternativa:

- b. pratica di regolarizzazione edilizia S.C.I.A. in sanatoria** per modifiche interne, delle variazioni planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 3.000 euro per sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista incaricato

- c. pratica di aggiornamento catastale**

Costi stimabili in circa 2.000 euro per sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista incaricato



**3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione**

La proprietà non ha fornito indicazioni sull'ammontare delle spese fisse di gestione. Lo scrivente ritiene che possano ammontare a circa 500 euro annue.

**Punto n. 4  
- Stima del valore dei beni -**

In relazione alla commerciabilità, alla natura, all'accessibilità e allo stato di possesso dei beni lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in un unico lotto così definito:

LOTTO UNICO

N.C.E.U. Comune di **Agna**, via Mure n. 65-67

diritto di proprietà

fg. 10, mapp. 1014, <b>sub 19</b> , cat A/2, cl.1,	5 vani, p. T-1	<b>abitazione</b>
fg. 10, mapp. 1014, <b>sub 20</b> , cat C/6, cl.1,	19 mq., p. T	<b>garage</b>
fg. 10, mapp. 1014, <b>sub 14</b> , B.C.N.C. p. T		<b>cortile (B.C.N.C. a tutti i subb)</b>
fg. 10, mapp. 1014, <b>sub 16</b> , B.C.N.C. p. T		<b>cortile (B.C.N.C. ai subb. 8, 9 e 19) e portico (B.C.N.C. ai subb. 8 e 19)</b>

N.C.E.U. Comune di **Agna**, via Mure n. 67

diritto di proprietà per la quota di 1/2

fg. 10, mapp. 1014, **sub 9**, cat C/2, cl.1, 58 mq., p. T **deposito attrezzi**

**-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 e da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute, è possibile ricavare gli importi medi per categorie di immobili. E' emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti nel territorio comunale, pari a:

**Abitazioni in normale stato di conservazione in Agna (PD):**

O.M.I.: oscillante tra 810 €/mq. e 1.000 €/mq. Si deduce un valore medio di 905 €/mq.

Borsino Imm: oscillante tra 649 €/mq. e 777 €/mq. Si deduce un valore medio di 713 €/mq.

Offerte imm.: oscillante tra 500 €/mq. e 1.000 €/mq. Si deduce un valore medio di 750 €/mq.

**Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 750/mq.**

**Autorimesse/box in normale stato di conservazione in Agna (PD):**

O.M.I.: oscillante tra 510 €/mq. e 560 €/mq. Si deduce un valore medio di 535 €/mq.

Borsino Imm: oscillante tra 443 €/mq. e 505 €/mq. Si deduce un valore medio di 474 €/mq.

Offerte imm.: oscillante tra 60 €/mq. e 440 €/mq. Si deduce un valore medio di 250 €/mq.

**Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 350/mq.**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Annessi agricoli in normale stato di conservazione in Agna (PD):

O.M.I.: dati non disponibili

Borsino Imm: dati non disponibili

Offerte imm.: dati non disponibili

Si ritiene opportuno riferirsi ad un valore a corpo stimato in euro 2.000,00.

La scelta di valori unitari medi di riferimento così prudentiali è dovuta alla considerazione che l'appetibilità di un bene con queste caratteristiche tipologiche (abitazione inserita in un contesto rurale ma con spazi esterni ad uso promiscuo) e costruttive (vetustà delle finiture e obsolescenza degli impianti) è attualmente scarsa.

SUPERFICIE COMMERCIALE la superficie dei vani è stata corretta, con coefficienti di adeguamento, in considerazione della destinazione d'uso.

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
<b>ABITAZIONE P. PRIMO</b>				
VANO SCALE	7,8	2,98	1,00	7,8
SOGGIORNO	24,4	2,98	1,00	24,4
DISIMPEGNO	13,1	2,98	1,00	13,1
CUCINA	13,6	2,98	1,00	13,6
BAGNO	5,0	2,98	1,00	5,0
CAMERA	14,5	2,98	1,00	14,5
CAMERA	17,2	2,98	1,00	17,2
POGGIOLO	7,9	---	0,35	2,8
POGGIOLO	7,6	---	0,35	2,7
POGGIOLO	4,5	---	0,35	1,6
MURATURA DI PERTINENZA	15,5	---	1,00	15,5
<b><u>TOT. SUP. COMMERCIALE</u></b>				<b><u>118,2</u></b>
<b>AUTORIMESSA P. TERRA</b>				
GARAGE	18,6	3,06	1,00	18,6
<b><u>TOT. SUP. COMMERCIALE</u></b>				<b><u>18,6</u></b>
<b>ANNESSO P. TERRA</b>				
DEPOSITO ATTREZZI	5,0	2,36	1,00	5,0
DEPOSITO	14,5	2,36	1,00	14,5
POLLAIO	17,2	2,12	1,00	17,2
<b><u>TOT. SUP. COMMERCIALE</u></b>				<b><u>63,4</u></b>

Applicando i valori unitari medi riscontrati per le diverse tipologie di immobili si ottengono rispettivamente:

<b>Valore commerciale:</b>	abitazione	mq. 118,20 X 750,00 €/mq. = € 88.650,00
	box	mq. 18,60 X 350,00 €/mq. = € 6.510,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 95.160,00</b>
	ricovero attrezzi	STIMA A CORPO = € 2.000,00
<b>TOTALE</b>	(quota pignorata pari a ½ di proprietà)	<b>€ 1.000,00</b>
<b><u>VALORE COMMERCIALE</u></b>		<b><u>€ 96.160,00</u></b>



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

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:	€ 96.160,00 X 0,85 =	€ <b>81.736,00</b>
Detratte le spese per regolarizzazioni e rimozione amianto:	€ 5.000 + € 5,000	- € 10.000,00
<b>Sommano:</b>		<b>€ 71.736,00</b>
<b>Valore a base d'asta arrotondato a:</b>	<b>€ 72,000,00</b>	<b>(settantaduemila,00)</b>

**Si tenga presente infine il dato più rilevante ai fini della comparazione, ovvero: il prezzo d'acquisto, ricavato dall'atto di compravendita, del 2005 che risulta essere pari a 93.000 euro**

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

Via Mure, 78 - Appartamento ai piani terra e primo, con annesso vano ad uso deposito in corpo staccato al piano terra e un box ad uso autorimessa al piano terra, in corpo staccato, di mq. compl. 269,65. Occupato con titolo  
Valutato 70.000,00 euro e aggiudicato nel 2020 a **30.000,00 euro**

Via Pelaloco, 17/A - Porzione di bifamiliare, con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva per una sup. comm. tot. di mq 142,42. Cl. en. F. Occupato senza titolo.  
Valutato 185.000,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **59.250,00 euro**

Via Sorgaglia, 8 - Porzione di bifamiliare: da cielo a terra su un solo livello fuori terra e con scoperto esclusivo sui lati nord e sud; composta da soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno per tot. mq 48,00 lordi. Cl. en. G. Occupata senza titolo.  
Valutato 55.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **24.000,00 euro**

Via Cimitero, 2 - Abitazione ai piani terra e primo, con annesse pertinenze in corpo staccato e locale ad uso garage al piano terra, sempre in corpo staccato di mq 226 ca. Libero.  
Valutato 129.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **36.000,00 euro**

Via Monsignor Carlo Liviero, 30 - Appartamento al piano terra composto da ingresso-corridoio, cucina-soggiorno-pranzo, bagno, ripostiglio, due camere per una sup. lorda compl. di mq. 78. Garage di mq. 20 lordi. Area esterna esclusiva di mq. 135. Cl. En. F. Occupato da debitore.  
Valutato 44.400,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **19.000,00 euro**

Via Guglielmo Marconi, 20 - Appartamento al piano primo con ingresso e ripostigli al piano terra, con area scoperta di pertinenza esclusiva, mq tot. 103,85. Occupato.  
Valutato 60.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **15.000,00 euro**

Via Brigenti, 6 - Appartamento ai piani terra e primo con cortile esclusivo, per una superficie commerciale complessiva di mq. 79. Occupato senza titolo.  
Valutato 43.000,00 euro e aggiudicato nel 2022 a **26.500,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si riducono di una percentuale che varia dal 40% fino al 75% rispetto ai valori di stima, indipendentemente dalle superfici commerciali.

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

<b>Valore a base d'asta:</b>	<b>€ 72.000,00</b>	<b>(settantaduemila,00)</b>
Probabile valore di aggiudicazione:	€ 50.000,00	



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

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come:

“ZONA A TESSUTO DIFFUSO -C1e-” (art. 22 delle N.T.A.)

“ZONA AGRICOLA DI TUTELA DELL'ASSETTO FONDARIARIO -E2-” (art. 30 delle N.T.A.)

“ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE numero 2 di scheda” (art. 46 delle N.T.A.) riferito al fabbricato autorimesse

**Articolo 22 Il tessuto diffuso (C1.e)**

1. Il tessuto diffuso è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM. 1444/1968 parificati alla zona territoriale omogenea “C1/e” ex LR. 24/1985.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato, (sup. di vendita fino a 251 m2 ), fatte salve quelle esistenti.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- direzionale;
- commerciale in medie strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lapdance, streap-tease, privèe e simili;
- artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 d), depositi all'aperto;
- rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:

- degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificato esistente nel rispetto di eventuali gradi di protezione specificatamente individuati nell'elaborato "disciplina del suolo 1:500" ed elaborato P08C "Schedatura dei beni culturali";
- il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 14 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
- gli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.5 NTO); nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o eventuali accordi art.6 LR.11/2004.

5. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

a) art.3 co.1 a) b) c) d) del del DPR.380/2001;

b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 800 mc con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali; l'eventuale recupero della quota eccedente i 800 mc è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato, con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art.14, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopraccitato è sempre assoggettato al versamento del contributo straordinario (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi) da corrispondere entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.



## PARAMETRI DI INTERVENTO

**6.** Sono consentiti all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo (NRA) individuati con specifica delimitazione nell'elaborato 8F "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" allegato alle presenti NTO specificatamente individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo" gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) con volumetria predeterminata (Ip\_A). L'individuazione dei "lotti di testa" cui art. 39.10 del PAT è subordinato a rispondere a problemi abitativi di carattere familiare e alla certificazione della proprietà dei terreni - alla data di adozione del I° PI - da parte di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

### 7. Parametri urbanistici:

- a) tipologia edilizia: i nuovi edifici dovranno essere di tipo uni /bifamiliari; consequenziale alla tipologia esistente per gli ampliamenti. Salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A ;
- b) indice: - esistente; - nuova edificazione con volume predeterminato individuato;
- c) standard: come da art.14 delle NTO;
- d) altezza del fronte: - esistente e/o nuova edificazione massimo m. 7,00; - salvo altezze diverse specificate nell'elaborato P08A; Nel rispetto dell'art. 8 pt. 3 DM. 1444/1968;
- e) distacco tra fabbricati: - tra pareti finestrate: m. 10; - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga; - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre; - dai tessuti produttivi: m. 5;
- f) distanza dai confini: per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per gli altri casi m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
- g) distanza dal ciglio stradale: secondo allineamento precostituito o prescritti dal PI, ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
- h) note: superficie permeabile  $\geq 30\%$  della superficie fondiaria

### 8. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:

- a) i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale;
- b) nei nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
- c) sono vietate le coperture piane. La pendenza delle falde non dovrà essere superiore il 35%, sono ammessi coppi e/o tegole con colore tipico della zona (rosso, marrone). Le cornici dovranno essere possibilmente sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a cm. 50;
- d) le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone;
- e) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, verde, nero, fluorescenti e simili;
- f) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza. Per le finestre la dimensione massima della base sarà di m. 1.00 e l'altezza di m. 1.50 Non sono ammessi i poggiosi sporgenti;
- g) i serramenti di porte e finestre saranno in legno o materiali con finitura simil legno, con balcone tradizionale veneto, è escluso l'utilizzo di tapparelle di qualsiasi materiale;
- h) sono vietate le scale esterne.

**9.** Per evitare la formazione di corridoi urbanizzati su entrambi i lati delle strade, sono individuati appositi varchi ambientali "di salvaguardia" ove è vietata l'edificazione, salvo i casi individuati come "lotti liberi di testa", in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.

**10.** Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.



**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.17 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 2 e 3.

**Articolo 30 Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (E2)**

1. Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.

2. Si richiamano le condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo (art.26 – NTO) non in contrasto con le indicazioni del presente articolo.

**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

3. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario. In tale tessuto assume rilevanza primaria la funzione di valorizzazione ambientale. Il PI promuove e incentiva attività economiche legate alla gestione sostenibile delle risorse ambientali a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola (agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici).

4. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale.

5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di approvazione del PAT (11/04/2019); la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

**TIPI DI INTERVENTI AMMESSI**

6. Per gli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per i fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela, sono ammessi gli interventi previsti al precedente art.26 co.9. Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite. Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.

7. Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al precedente art.27. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art. 45 della LR. 11/2004.

8. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.

9. Sono ammessi nei limiti e con le modalità del precedente art. 27: a) le serre mobili; per serre con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la comunicazione al comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo; b) manufatti modesti (art.44 co.5ter LR.11/2004);

10. Le caratteristiche tipologiche e costruttive, delle strutture agricolo-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi.

11. Le aree di pertinenza delle strutture agricolo produttive, nei progetti di nuova edificazione e/o di ristrutturazione edilizia dell'esistente, devono essere lasciate a verde o piantumate con le essenze scelte tra le specie indicate nel Prontuario (elaborato P-08A).

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

12. In questo tessuto non è consentito:

a) impianti e manufatti:

- la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
- le serre fisse;
- manufatti da destinare a insediamenti zootecnici (intensivi e non intensivi);
- concimaie, vasche raccolta liquami;
- box per il ricovero di equidi;
- ricoveri temporanei per il riparo del fieno,



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

- la costruzione di impianti solari/fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici;
- b) difesa del suolo:
  - interventi di trasformazione del suolo che comportino riduzione della superficie interessata da vegetazione arboreo-arbustiva. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
  - gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
  - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
- c) flora e fauna:
  - la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della LR. 53 del 15.11.1974.

CAPO 3–LE ATTIVITA PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

**Articolo 46 Attività produttive in zona impropria**

1. Con riferimento all'art. 13 della LR.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il PI individua negli elaborati "Disciplina del Suolo" e P08D "Schedatura delle attività produttive fuori zona" redatte ai sensi della LR.61/1985 le attività produttive da confermare e le attività produttive da bloccare o da trasferire. La classificazione si suddivide in:

- a) n. 10 attività da confermare;
- b) n. 1 attività da bloccare;
- c) n. 0 attività da trasferire.

2. Il PI stabilisce:

- a) attività da "confermare": sono attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT che non costituiscono turbativa ambientale soggetti a specifica schedatura (P08D) La scheda provvede a censire:
  - a. descrizione dell'attività esistente, stato di fatto;
  - b. dati di progetto (esistente, di progetto, complessivo) e relativi standard;
  - c. prescrizioni particolari;
- b) attività da bloccare (ex LR. 61/85): sono attività produttive ubicate in ambiti di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.
- c) attività da trasferire (ex LR. 61/85): sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico, di conseguenza vanno trasferite.

3. Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi), nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.

4. I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse dal tessuto nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature previste dal tessuto. Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente codificata nella scheda (ex art. 126- LR. 61/85).

5. Gli interventi sulle attività in zona impropria, dovranno prevedere opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza e realizzare o concorrere all'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Le attività sopracitate dovranno essere realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità.

**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

6. Fatto salvo il vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti codificate nella scheda, per le attività in essere, legittime, benché presenti, sono ammesse solo ed esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni di queste destinazioni d'uso alle seguenti condizioni:

- a) l'attività in essere non dovrà essere classificata tra le "attività da bloccare o trasferire";
- b) la nuova attività da insediare dovrà essere simile all'attività originaria;
- c) la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con DM. Sanità 5/11/1994;



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

d) sia stipulata un'apposita convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale con la quale venga precisata e vincolata la nuova destinazione d'uso dell'edificio, l'attività svolta, con aggiornamento della schedatura.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

1. Per tutte i tipi di attività cui al precedente co. 2 valgono le seguenti norme:

e) qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento dovrà essere corredato da uno studio che valuti la compatibilità ambientale del nuovo ampliamento e che preveda opere di riequilibrio, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, culturali, tipiche o tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio dovrà espressamente fare riferimento la convenzione anche in relazione alle possibilità dei limitati cambiamenti d'uso sopra ammessi;

f) tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti;

g) gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità. Trascorso tale periodo possono altresì variare la proprietà previa nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterale;

h) la dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio".

2. Attività produttiva da "ampliare e/o confermare", sono ammessi i seguenti interventi:

a) lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;

b) interventi di ristrutturazione edilizia e/o eventuale ampliamento delle superfici come disciplinato nell'apposita schedatura. Per i distacchi minimi valgono le indicazioni riportate nella scheda. Per quanto non specificato nelle schede, il distacco dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche non deve essere inferiore alla meta dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5. Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, e consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Le superfici e i volumi massimi consentiti per l'attività all'interno dell'ambito di intervento si ottengono sommando alle superfici e ai volumi esistenti gli ampliamenti consentiti.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi riportati nella scheda, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda. Le modifiche devono comunque rispettare le superfici prescritte nella scheda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da evitare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti dall'ambiente circostante.

Oltre alla dotazione di parcheggi privati stabilita dalla legislazione vigente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, modifica di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, è prescritta la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di:

- per attività artigianali e industriali: 20% della superficie coperta;
- per attività commerciali: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di cui non meno del 50% a verde.

I parcheggi comprendono le aree per la sosta, manovra e l'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nelle aree scoperte del lotto.

c) ampliamenti cui art. 2 della LR.50/2012;

d) fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno, rispettare le prescrizioni cui precedente co.7;

e) ampliamenti mediante le procedure SUAP di cui all'art.3 e 4 della LR. 55/2012; è esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT;

f) Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:- alla dimostrazione della compatibilità di destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente con quella codificata nella scheda;- al reperimento degli standard minimi descritti all'articolo 15 delle presenti norme o quanto previsto nella scheda se superiori;- al vincolo ad uso pubblico a verde e/o parcheggi di minimo il 10% della superficie fondiaria di pertinenza;- alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale e con cui si



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

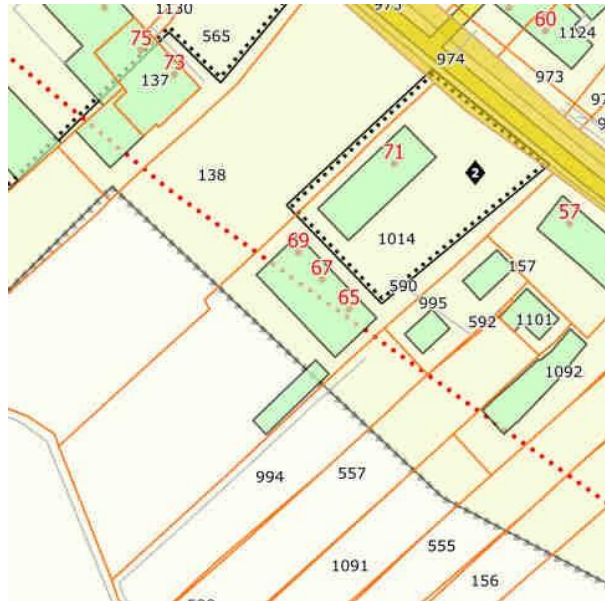
stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

**3. Attività produttiva da "bloccare", sono ammessi i seguenti interventi:**

- a) conferma dell'attività insediata;
- b) lettere a) b) c) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
- c) possibilità di messa a norma degli impianti esistenti purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.

**4. Attività produttiva da "trasferire", sono ammessi i seguenti interventi:**

- a) lettere a), b) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001



P.R.G. AGNA (PD)

**Punto n. 6  
- Allegati; -**

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. Amenduni

Padova, 01 novembre 2025

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Enrico Caputo



Arch. ENRICO CAPUTO  
Via ARMISTIZIO, 29/F  
35100 PADOVA (PD)

---

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA



**Foto 1- Vista complessiva esterna da nordovest**



**Foto 2- Vista complessiva esterna da nordest**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA



**Foto 3- Vista del cortile da nord**



**Foto 4- Vista dell'area esterna da sud**





**Foto 5- Fronte principale di ingresso al fabbricato residenziale da nord**



**Foto 6- Vista fabbricato residenziale da sud**





**Foto 7- Vista fabbricato residenziale da sud**



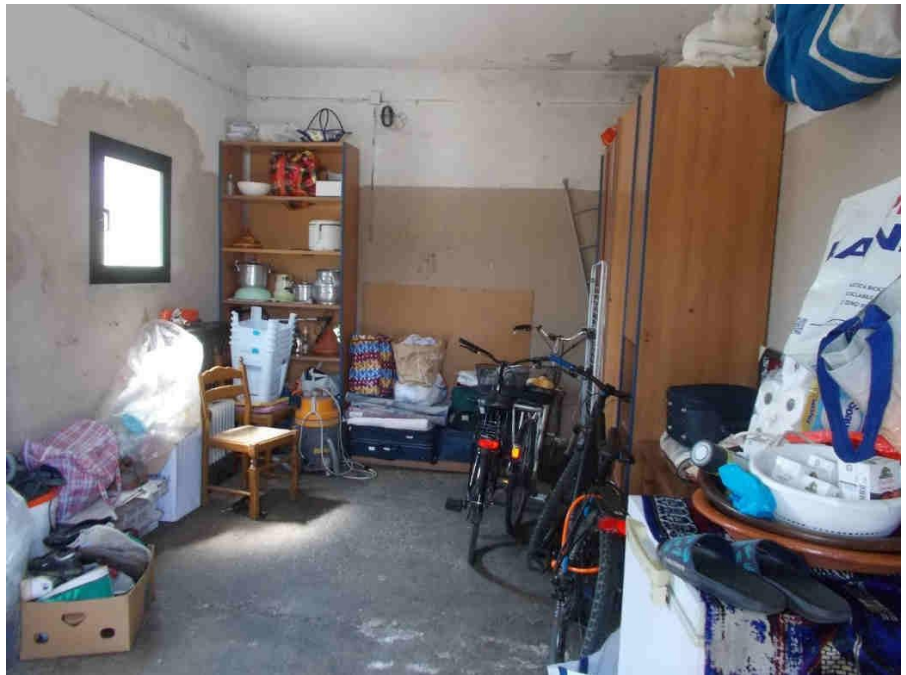
**Foto 8- Fabbricato autorimesse**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA



**Foto 9- Fabbricato autorimesse-garage**

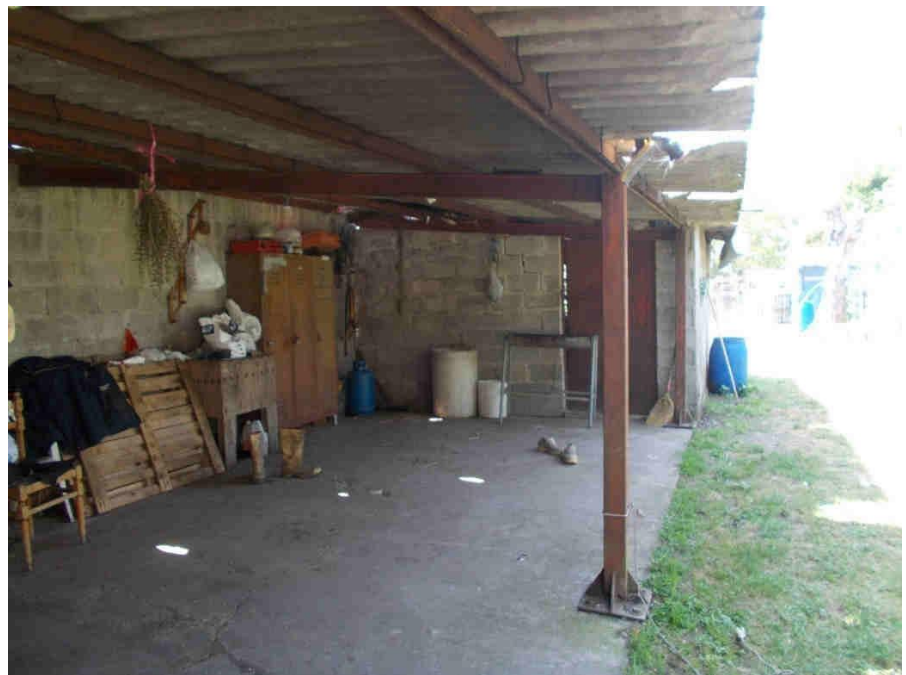


**Foto 10- Garage interno**



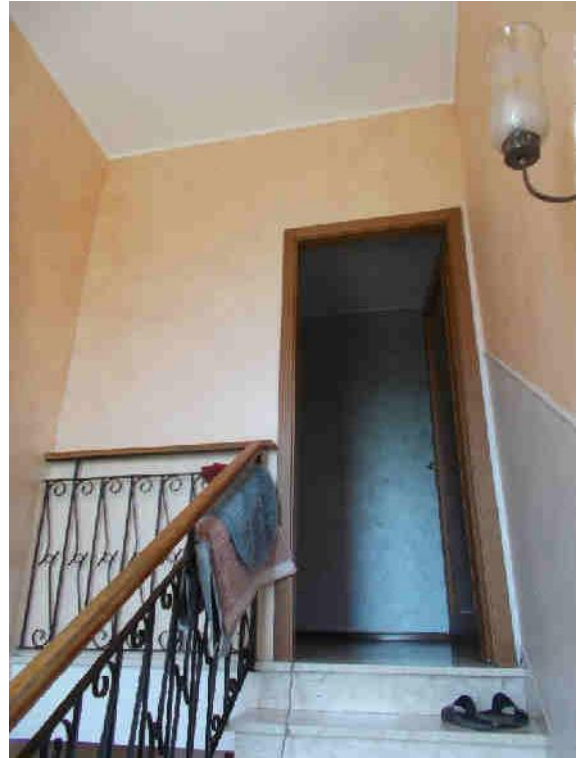


**Foto 11- Annesso- deposito attrezzi- copertura in eternit**

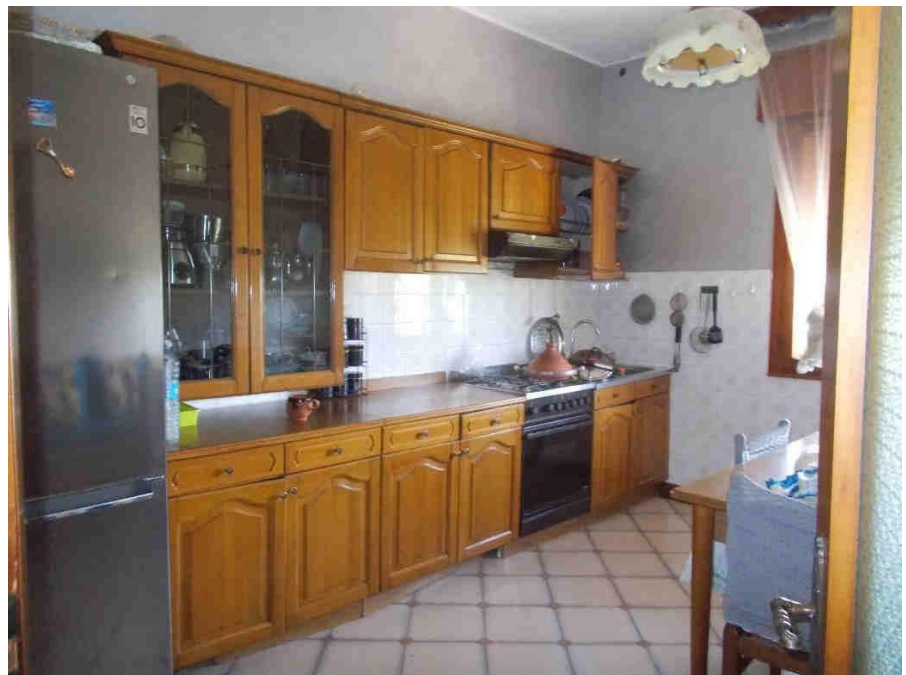


**Foto 12- Annesso- deposito attrezzi**





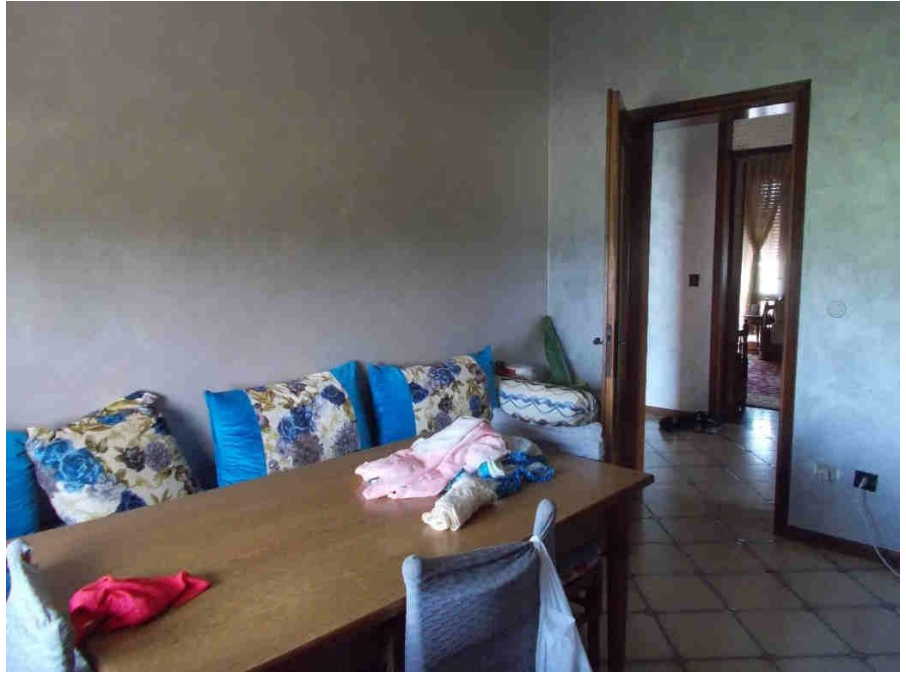
**Foto 13- P. 1. – Ingresso abitazione (da sanare)**



**Foto 14- P. 1. – Cucina**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA



**Foto 15- P.1. – Cucina**



**Foto 16- P.1. – Ingresso e disbrigo**



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

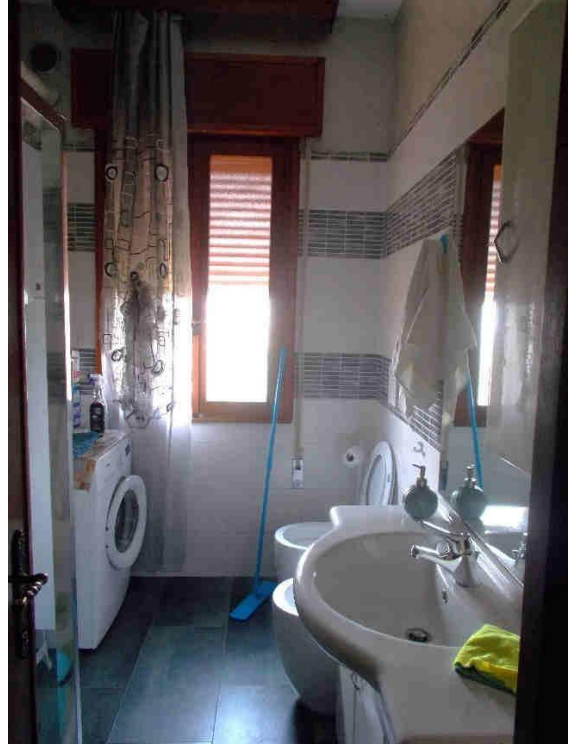


**Foto 17- P.1. – Soggiorno**



**Foto 18- P.1. – Camera**





**Foto 19- P.1. – Bagno**



**Foto 20- P.1. – Camera**

