

Arch. [REDACTED]
Via [REDACTED] n. 77/1 - 30030 [REDACTED] (VE)
T. 349-4214063 - F. 049-9830227
mail: [REDACTED]@mail.com
PEC: [REDACTED]
Albo Professionale degli Architetti della Provincia di VE al N. 3580
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova - Ramo Civile al N. 2505

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT. SSA [REDACTED]

N. 143/2023 R. G. Es. Imm.

(UDIENZA MONOCRATICA AL 25.06.2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

in persona del procuratore speciale Avv. [REDACTED] in forza di procura del
03.11.2020 del Notaio [REDACTED] di [REDACTED], nn. 14316/7004 di rep. e racc.,

quale mandataria di [REDACTED]

CON SEDE LEGALE in [REDACTED] Piazza [REDACTED] cod. fisc. e n. Iscrizione al Registro
delle Imprese di Milano [REDACTED], giusta procura speciale del 21.06.2019 a
rogito del Notaio [REDACTED] di Milano, nn. 15052/8049 di rep. e racc.,
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Padova con
domicilio eletto presso il suo studio sito in Padova, [REDACTED] n. 12

DEBITRICE:

SOCIETA' [REDACTED]

in persona del legale rappresentante *pro tempore* con sede presso lo studio del
Dott. [REDACTED] sito in [REDACTED] (VR), Via della [REDACTED] n. 87, cod. fisc. e p.
I.V.A. [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

NOTIFICATO il 18.04.2023, cron. n. di Rep. 2116 ATTO GIUDIZIARIO, TRASCRITTO a
Padova il 12.05.2023 ai NN. 17157 R.G. e 12200 R.P.

CREDITITRICE INTERVENUTA:

[REDACTED]



CON SEDE LEGALE a Padova, Via [REDACTED], p. I.V.A. [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore* Signor [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] NATO a Stanghella (PD) il 26 [REDACTED] e residente a Este (PD), rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, sito in [REDACTED] (PD), [REDACTED]

ESPERTO: Arch. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Architetto, regolarmente iscritta all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 3580, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2505 nominata Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa [REDACTED], presentatasi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e conferimento dell'incarico del 20.06.2023 mediante sottoscrizione del VERBALE DI ACCETTAZIONE, contenente il quesito predisposto dai GIUDICI DELL'ESECUZIONE e già depositato in cancelleria.

L'Esperto chiedeva il termine di legge 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 e/o utili allo espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le PLANIMETRIE CATASTALI e altresì, a consultare il fascicolo *online* curato dal CREDITORE PROCEDENTE agli atti del procedimento.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI DI CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

N. 143/2023 R. Es.

... omissis ...

DICHIARA



di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili qui di seguito descritti di piena proprietà della società con rispettive ragioni, accessori e pertinenze, e precisamente:

N.C.E.U. - COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO (PD) - FG. 4

mapp. 392 - cat. F/1 - Via Chiusa - mq. 93
 mapp. 11 sub. 1 - cat. A/2 - Via Chiusa - v. 6,5 - p. T
 mapp. 11 sub. 2 - cat. C/6 - Via Chiusa - mq. 275 - p. T
 mapp. 11 sub. 3 - cat. C/6 - Via Chiusa - mq. 29 - p. T
 mapp. 385 sub. 2 - cat. C/6 - Via Chiusa n. 103 - mq. 536 - p. T
 mapp. 385 sub. 3 - cat. A/3 - Via Chiusa n. 103 - v. 5,5 - p. T
 mapp. 385 sub. 4 - cat. A/3 - Via Chiusa n. 103 - v. 2,5 - p. T
 mapp. 426 - cat. D/10 - Via Chiusa
 mapp. 427 - cat. C/6 - Via Chiusa - mq. 183 - p. T
 mapp. 428 - cat. C/6 - Via Chiusa - mq. 204 - p. T
 mapp. 429 - cat. C/6 - Via Chiusa - mq. 77 - p. T
 mapp. 8 sub 7 - cat. D/10 - Via Chiusa n. 103
 mapp. 8 sub. 8 - cat. A/3 - Via Chiusa n. 103 - v. 2,5 - p. 1
 mapp. 8 sub. 9 - cat. A/3 - Via Chiusa n. 103 - v. 2,5 - p. 1
 mapp. 8 sub. 10 - cat. A/3 - Via Chiusa n. 103 - v. 2,5 - p. 1
 mapp. 8 sub. 11 - cat. A/2 - Via Chiusa n. 103 - v. 4 - p. T
 mapp. 8 sub. 4 - cat. A/2 - Via Chiusa n. 103 - v. 6,5 - p. 1
 mapp. 8 sub. 5 - cat. A/2 - Via Chiusa n. 103 - v. 4 - p. 1
 mapp. 8 sub. 6 - cat. A/2 - Via Chiusa n. 103 - v. 5,5 - p. 1
 mapp. 430 - cat. C/6 - Via Chiusa - mq. 359 - p. 1

N.C.T. - COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO (PD) - FG. 4

mapp. 12 di ha 05.52.57 - cat. T
 mapp. 83 di ha 01.09.37 - cat. T
 mapp. 113 di ha 00.40.20 - cat. T



mapp. 115 di ha 02.20.90 - cat. T

mapp. 117 di ha 00.47.12 - cat. T

mapp. 119 di ha 00.16. - cat. T

mapp. 287 di ha 00.02.85 - cat. T

mapp. 29 di ha 02.64.80 - cat. T

mapp. 288 di ha 01.46.37 - cat. T

mapp. 289 di ha 00.47.23 - cat. T

mapp. 390 di ha 09.68.87 - cat. T

mapp. 391 di ha 00.04.64 - cat. T

mapp. 395 di ha 02.04.85 - cat. T

mapp. 396 di ha 00.01.55 - cat. T

mapp. 401 di ha 01.24.45 - cat. T

mapp. 402 di ha 00.07.97 - cat. T

mapp. 403 di ha 00.14.88 - cat. T

mapp. 414 di ha 01.74.90 - cat. T

mapp. 415 di ha 00.06.80 - cat. T

mapp. 416 di ha 00.12.15 - cat. T

mapp. 104 di ha 00.17.30 - cat. T

mapp. 127 di ha 00.17.60 - cat. T

mapp. 31 di ha 00.26.75 - cat. T

mapp. 120 di ha 00.07.36 - cat. T

mapp. 204 di ha 01.74.19 - cat. T

con partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art.

1117 c.c.

... omissis ...

INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi:



- è stata esaminata la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità della stessa con l'identificazione dei BENI PIGNORATI,
- sono state effettuate più ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova allo scopo di reperire la documentazione mancante aggiornando il fascicolo *online* curato dai procuratori del CREDITORE PROCEDENTE,
- sono state effettuate più ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova per riscontrare la regolarità dei passaggi e lo stato delle TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON L'AGGIORNAMENTO delle ISPEZIONI IPOTECARIE,
- sono stati visionati gli ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO e precisamente: ATTO DI COMPRAVENDITA n. 11.342 di Rep. del 18.02.1981 a rogito del ~~██████████~~ di Padova, ATTO DI CESSIONE DI QUOTE E DELIBERA SOCIALE n. 53673 di Rep. del 19.10.1999 a rogito del Notaio ~~██████████~~ di Verona, ATTO DI MODIFICA PATTI SOCIALI n. 56791 di Rep. del 04.06.2002 a rogito del Notaio ~~██████████~~ di Verona, CESSIONE DI QUOTE DI SOCIETÀ' IN ACCOMANDITA SEMPLICE n. 1.971 di Rep. del 26.09.2006 a rogito del Notaio ~~██████████~~, ATTO DI DELIBERA DI FUSIONE DI SOCIETÀ' IN ACCOMANDITA SEMPLICE n. 2.538 di Rep. del 24.01.2007 a rogito del Notaio ~~██████████~~, ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE n. 2.877 di Rep. del 12.04.2007 a rogito del Notaio ~~██████████~~
- sono state effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (a seguito richiesta n. 9622/2023) per reperire le informazioni riguardanti le pratiche edilizie del COMPLESSO IMMOBILIARE "SCUDERIA GARDESANA" al fine di verificarne la regolarità e/o meno dal punto di vista amministrativo,
- sono state effettuate ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (n. 9621/23 - 9967/23



di Prot.) per reperire il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) dei terreni pignorati di cui il LOTTO UNICO,

- sono state effettuate delle indagini presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale allo scopo 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, depositata telematicamente dal procuratore del CREDITORE PROCEDENTE,
- sono stati ispezionati i luoghi rispettivamente in data: 05.10.2023 a seguito accordi telefonici con il Signor [REDACTED] [REDACTED] (primo sopralluogo esplorativo/ricognitivo), successivamente solo in data 28.11.2023 a seguito continua impossibilità della Signora [REDACTED] e solo in data 19.02.2024 è stato possibile accedere alla "CLINICA VETERINARIA" (particella 11), sopralluoghi necessari allo scopo di accertare l'attuale STATO DI FATTO DEI BENI PIGNORATI e la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto, sopralluoghi effettuati solo dopo essere stata contattata a mezzo mail dal CUSTODE nominato il DOTT. [REDACTED] con indicati da prima, i contatti telefonici dei due soci della società debitrice "[REDACTED]" e successivamente il contatto telefonico del locatario della "CLINICA VETERINARIA" il Dott. [REDACTED],
- sono state richieste più proroghe per la necessità di effettuare ulteriori indagini del caso, in quanto trattasi di particolare ed esteso complesso immobiliare: si precisa che la sottoscritta C.T.U. si è presentata all'udienza del 27.02.2024 in quanto impossibilitata ad inviare istanza di ulteriore proroga al deposito dell'ELABORATO PERITALE a seguito problemi informatici,
- è stato contattato l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco per la verifica della RESIDENZA di cui al civ. 103 di Via Chiusa del LOTTO UNICO,



- è stato realizzato un SERVIZIO FOTOGRAFICO dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione **N. 72 STAMPE COMPLESSIVE**,
- SONO STATE EFFETTUATE DELLE SPECIFICHE INDAGINI DI MERCATO,
ISPEZIONI ED INDAGINI TUTTE UTILI ALLA STIMA.

Si è provveduto, infine, alla stesura e al DEPOSITO TELEMATICO del presente elaborato peritale, alla trasmissione di una copia: al PROCURATORE DEL CREDITORE PROCEDENTE (e-mail PEC), alla Società DEBITRICE (e-mail PEC + e-mail Signori ~~XXXXXXXXXX~~ + e-mail Commercialista DOTT. ~~XXXXXXXXXX~~), al CUSTODE nominato ~~XXXXXXXXXX~~ (e-mail) + al PROCURATORE DEL CREDITORE INTERVENUTO (e-mail PEC).

CORRISPONDENZA E/O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI DI CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, L'ISTANZA DI VENDITA E LO STATO DI FATTO DEI LUOGHI:

A seguito accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale **NON SONO EMERSE DISCORDANZE** tra l'ATTO DI PIGNORAMENTO, NOTA DI TRASCRIZIONE dello stesso e l'ISTANZA DI VENDITA.

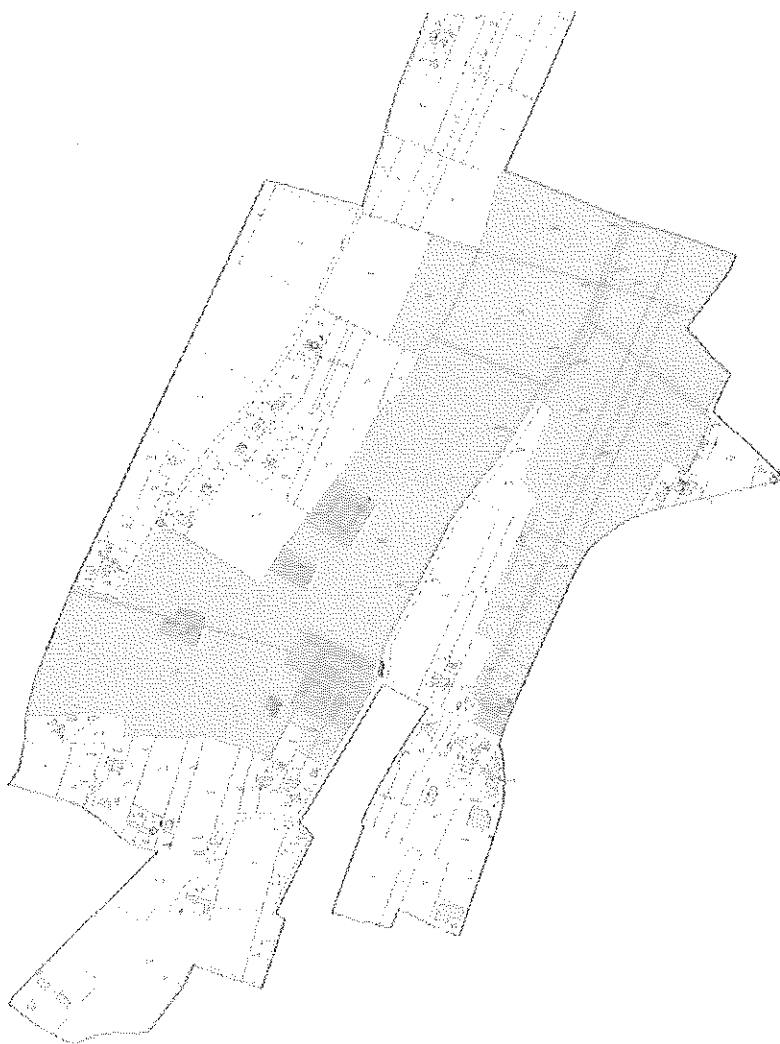
A seguito accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i DATI CATASTALI dei beni in oggetto, definiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) **NON DIFFERISCONO** da quelli riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO.

A seguito accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) **SONO EMERSE MODESTE DISCORDANZE** tra lo STATO DEI LUOGHI, le RISULTANZE CATASTALI e QUANTO LEGITTIMATO come di seguito relazionato (VEDASI: REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE).

IDONEITÀ E/O MENO DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.



Nel fascicolo *online* di cui la consolle CTU è presente la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 redatta in data 18.05.2023 dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED], ESAUSTIVA in relazione all'IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.



PREMESSE:

Dall'esame della documentazione agli atti, i BENI IN OGGETTO sono situati nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) al civ. 103 di Via Chiusa.

Si è ritenuto opportuno, sulla base della loro natura/storia e conformazione considerarli come un LOTTO UNICO.

Trattasi della PIENA PROPRIETÀ di un caratteristico ed esteso complesso immobiliare denominato "~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~" della superficie catastale complessiva di Ha 31.37.42 definito da più elementi caratteristici di una "scuderia" quali: un primo fabbricato con ampio porticato [CORPO A] parte ad uso aziendale, un retrostante ampio fabbricato con impianto planimetrico a forma di "U" con piscina privata [CORPO B], manufatti per il ricovero di puledri, una tensostruttura, capannoni per il ricovero di attrezzi agricoli e derrate alimentari, box per cavalli, scuderie, piste per cavalli, paddock, giostre per cavalli, caratteristiche alberature ornamentali ed estesi appezzamenti di terreni, il tutto ubicato nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) con unico ingresso principale al civ. n. 103 di Via Chiusa, più una clinica veterinaria con annessa abitazione, quest'ultima prospiciente su Via Trentino con ingresso dal civ. n. 107 di Via Chiusa.



LOTTO UNICO

caratterizzanti del LOTTO UNICO.

DIRITTO VENDUTO:

PIENA PROPRIETÀ

DITTA INTESTATA:

SOCIETÀ' [REDACTED] R.L.

in persona del legale rappresentante *pro tempore* con sede presso lo studio del

Dott. [REDACTED] sito in [REDACTED] (VR), Via [REDACTED] n. 87

cod. fisc. e p. I.V.A. [REDACTED]

UBICAZIONE:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD),

Via Chiusa civ. n. 103 (ingresso principale)

Via Chiusa civ. 107 (clinica veterinaria: sub 11)

piano S1T1

QUALITÀ':

Caratteristico ed esteso complesso immobiliare denominato "SCUDERIA GARDESANA" della superficie catastale complessiva di Ha 31.37.42 definito da più elementi caratteristici di una "scuderia" quali: un primo fabbricato con ampio porticato [CORPO A] parte ad uso aziendale di circa m² 315 , un retrostante ampio fabbricato con impianto planimetrico a forma di "U" con piscina privata [CORPO B] + [CORPO C] di circa m² 3.599 manufatti per il ricovero di puledri, capannoni per il ricovero di attrezzi agricoli e derrate alimentari, box per cavalli, di circa m² 1.447 e scuderia cavalli in corsa di circa m² 1.030 ed estesi appezzamenti



di terreni di m² 294.257, una clinica veterinaria con annessa abitazione di circa m² 582

DESCRIZIONE CATASTALE:

1. CORPO PRINCIPALE - [part. 8]

UNITÀ IMMOBILIARI URBANE CENSITE AL:

Catasto Fabbricati:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
8	4	VIA CHIUSA N. 103	1	A/2	1	6,5 VANI	124 m ²	€ 553,90
8	5	VIA CHIUSA N. 103	1	A/2	1	4 VANI	76 m ²	€ 340,86
8	6	VIA CHIUSA N. 103	1	A/2	1	5,5 VANI	113 m ²	€ 468,68
8	7	VIA CHIUSA N. 103		D/10				€ 12.020,00
8	8	VIA CHIUSA N. 103	1	A/3	1	2,5 VANI	42 m ²	€ 154,94
8	9	VIA CHIUSA N. 103	1	A/3	1	2,5 VANI	37 m ²	€ 154,94
8	10	VIA CHIUSA N. 103	1	A/3	1	2,5 VANI	32 m ²	€ 154,94
8	11	VIA CHIUSA N. 103	T	A/2	1	4 VANI	87 m ²	€ 340,86

(VEDASI: VISURA ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIE CATASTALI: ALL. N.

2– ELABORATO PLANIMETRICO + ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI: ALL. N. 3)

COSTITUENTI CORPO PRINCIPALE ERETTO SU AREA DISTINTA AL:

Catasto Terreni:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 8 di 39 are e 15 centiare – qualità/classe FABBRICATO RURALE

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 5)

2. BOX PREFABBRICATO

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL:

Catasto Fabbricati:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
430		VIA CHIUSA	T	C/6	1	359 m ²	407 m ²	€ 667,47



(VEDASI: V. ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE: ALL. N. 6)

ERETTA SU AREA DISTINTA AL:

Catasto Terreni:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 430 di 28 are e 20 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 7)

3. BOX RISANAMENTO

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL:

Catasto Fabbricati:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
429		VIA CHIUSA ,	T	C/6	U	77 m ²	78 m ²	€ 143,16

(VEDASI: V. ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE: ALL. N. 8)

ERETTA SU AREA DISTINTA AL:

Catasto Terreni:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 429 di 3 are e 80 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 9)

4. BOX RICOVERO

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL:

Catasto Fabbricati:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
428		VIA CHIUSA	T	C/6	1	204 m ²	244 m ²	€ 379,28

(VEDASI: V. ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE: ALL. N. 10)

ERETTA SU AREA DISTINTA AL:



Catasto Terreni:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 428 di 13 are e 90 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 11)

5. BOX RICOVEROUNITÀ IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL:**Catasto Fabbricati:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
427		VIA CHIUSA	T	C/6	1	183 m ²	203 m ²	€ 340,24

(VEDASI: V. ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE: ALL. N. 12)

ERETTA SU AREA DISTINTA AL:**Catasto Terreni:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 427 di 6 are e 70 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 13)

6. BOX RICOVERO MACCHINE ATTREZZI AGRICOLI E FIENILEUNITÀ IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL:**Catasto Fabbricati:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
426		VIA CHIUSA	T	D/10				€ 2.291,00

(VEDASI: V. ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE: ALL. N. 14)

ERETTA SU AREA DISTINTA AL:**Catasto Terreni:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 426 di 21 are e 30 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

9

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 15)

7. SCUDERIA CAVALLI IN CORSA**UNITÀ IMMOBILIARI URBANE CENSITE AL:****Catasto Fabbricati:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
385	2	VIA CHIUSA	T-1	C/6	1	536 m ²	536 m ²	€ 996,55
385	3	VIA CHIUSA	T-1	A/3	1	5,5 VANI	105 m ²	€ 340,86
385	4	VIA CHIUSA N. 103	T	A/3	1	2,5 VANI	48 m ²	€ 154,94

(VEDASI: V. ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIE CATASTALI: ALL. N. 16)

COSTITUENTI SCUDERIA CAVALLI IN CORSA ERETTA SU AREA DISTINTA AL:**Catasto Terreni:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 385 di 53 are e 60 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
11	1	VIA CHIUSA	T-1	A/2	1	6,5 VANI	142 m ²	€ 553,90
11	2	VIA CHIUSA	T-1	C/6	2	275 m ²	275 m ²	€ 610,71
11	3	VIA CHIUSA	T	C/6	1	29 m ²	29 m ²	€ 53,92

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 17)

8. CLINICA VETERINARIA + ABITAZIONE**UNITÀ IMMOBILIARI URBANE CENSITE AL:****Catasto Fabbricati:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

(VEDASI: V. ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1 – PLANIMETRIE CATASTALI: ALL. N. 18)

COSTITUENTI PORZIONE DI CLINICA VETERINARIA E ABITAZIONE ERETTA SU AREA DISTINTA AL:**Catasto Terreni:**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:



PARTICELLA 11 di 27 are e 27 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

<u>part.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>p.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rendita</u>
392		VIA CHIUSA	—	F/1	—	93 m ²	—	—

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 19)

9. AREA URBANA

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA CENSITA AL:

Catasto Fabbricati:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

(VEDASI: VISURA ATTUALE SINTETICA PER SOGETTO: ALL. N. 1)

ERETTO SU AREA DISTINTA AL:

Catasto Terreni:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:

PARTICELLA 392 di 93 centiare – qualità/classe ENTE URBANO

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA ALL. N. 4 – VISURA STORICA PER IMMOBILE: ALL. N. 20)

10. APPEZZAMENTI DI TERRENO

APPEZZAMENTI DI TERRENO DISTINTI AL:

Catasto Terreni:

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4:



<u>part.</u>	<u>porz.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie</u>			<u>Dominicale</u>	<u>Agrario</u>
				ha	are	ca		
12		SEMIN ARBOR	2	5	52	57	377,34 €	285,38€
83		SEMIN ARBOR	2	1	9	37	74,69 €	56,48 €
113		SEMINATIVO	2		40	20	27,45 €	20,76 €
115		SEMINATIVO	2	2	20	90	150,85 €	114,09 €
117		SEMIN ARBOR	2		47	12	32,18 €	24,34 €
119		SEMINATIVO	2		16	90	11,54 €	8,73 €
287		SEMIN ARBOR	2		2	85	1,95 €	1,47 €
29		SEMINATIVO	2	2	64	80	180,83 €	136,76 €
288		SEMIN ARBOR	2	1	46	37	99,95 €	75,59 €
289		SEMIN ARBOR	2		47	23	32,25 €	24,39 €
390		SEMIN ARBOR	2	9	68	87	661,63 €	500,38 €
391		SEMIN ARBOR	2		4	64	3,17 €	2,40 €
395		SEMIN ARBOR	2	2	4	85	139,89 €	105,80 €
396		SEMIN ARBOR	2		1	55	1,06 €	0,80 €
401		SEMINATIVO	2	1	24	45	84,99 €	64,27 €
402		SEMINATIVO	2		7	97	5,44 €	4,12 €
403		SEMINATIVO	2		14	88	10,16 €	7,68 €
414		SEMIN ARBOR	2	1	74	90	119,44 €	90,33 €
415		SEMIN ARBOR	2		6	80	4,64 €	3,51 €
416		SEMIN ARBOR	2		12	15	8,30 €	6,27 €
104		SEMIN ARBOR	2		17	30	11,81 €	8,93 €
127		SEMIN ARBOR	2		17	60	12,02 €	9,09 €
31		VIGNETO	2		26	75	18,95 €	15,89 €
120		SEMINATIVO	2		7	36	5,03 €	3,80 €
204		SEMIN ARBOR	2	1	74	19	118,95 €	89,96 €

(VEDASI: ESTRATTO DI MAPPA: INTERO FOGLIO CON INDIVIDUATE LE AREE ALL. N. 4.1 – VISURA
ATTUALE SINTETICA PER SOGGETTO: ALL. N. 21)



Fanno parte integrante del LOTTO

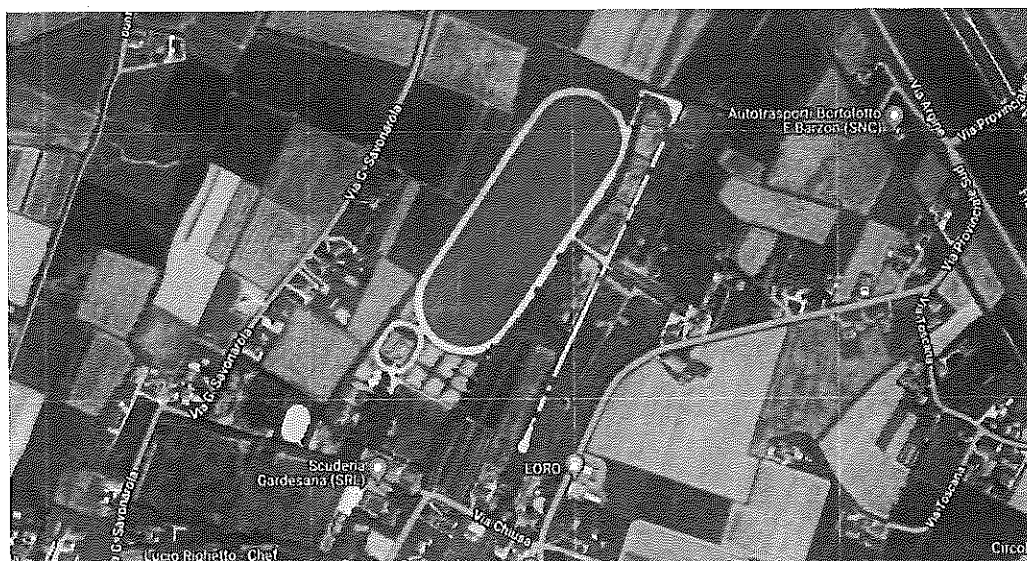
"ogni pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva, apparente o meno"

Inoltre fa parte integrante del LOTTO la quota di comproprietà sulle parti comuni degli immobili facenti parte del complesso immobiliare e comunque da considerarsi tali ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile."

CONFINI:

dell'intero LOTTO:

(in senso orario partendo da NORD secondo l'ESTRATTO DI MAPPA del Catasto Terreni ALL. N. 4 + INTERO FOGLIO CON INDIVIDUATE LE AREE ALL. N. 4.1): altro Comune FOSSO' e altro Foglio (8) – particella 110 – particella 332 – particella 329 – particella 333 – particella 331 – particella 191 – particella 199 – stesso Comune e Foglio – altro Comune CAMPOLONGO MAGGIORE e altro Foglio (1) – VIA CHIUSA – particella 114 – particella 232 – particella 372 – particella 404 – particella 406 – particella 405 – particella 400 – VIA CHIUSA – particella 103 – particella 432 – particella 356 – particella 357 – particella 290 – particella 293 – particella 449 – particella 274 – particella 346 – particella 348 – particella 219 – particella 382 – VIA G. SAVONAROLA – particella 377 – particella 433 – particella 107 – particella 108 – particella 85 – particella 82 – particella 81 – particella 78 stesso Comune e Foglio.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO:

Lo STATO DEI BENI al momento dei sopralluoghi si è presentato come da foto allegate alla presente relazione (VEDASI: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALL. N. 22).

Trattasi della PIENA PROPRIETÀ di un caratteristico ed esteso complesso immobiliare denominato "██████████" della superficie catastale complessiva di Ha 31.37.42 definito da più elementi caratteristici di una "scuderia" quali: un primo fabbricato con ampio porticato [CORPO A] parte ad ad uso aziendale, un retrostante ampio fabbricato con impianto planimetrico a forma di "U" con piscina privata [CORPO B], manufatti per il ricovero di puledri, una tensostruttura, capannoni per il ricovero di attrezzi agricoli e derrate alimentari, box per cavalli, scuderie, piste per cavalli, paddock, giostre per cavalli, caratteristiche alberature ornamentali ed estesi appezzamenti di terreni, il tutto ubicato nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) con unico ingresso principale al civ. n. 103 di Via Chiusa, più una clinica veterinaria con annessa abitazione, quest'ultima prospiciente su Via Trentino con ingresso dal civ. n. 107 di Via Chiusa.

Il [CORPO A] è definito da un primo fabbricato con ampio porticato posto all'ingresso principale della "██████████" e sviluppato su due piani fuori terra e comprendente:

Il "centro aziendale" rientra nel comprensorio di bonifica denominato VI presa Bacchiglione Brenta, il terreno è pianeggiante, di origine alluvionale, di medio impasto con una diffusa rete viabile interna, suddiviso in appezzamenti sistemati "alla ██████████" per la maggior parte adibiti a paddock per la movimentazione e pascolamento dei cavalli e parte coltivati.

Nel complesso immobiliare denominato "██████████" sono presenti numerosi fabbricati realizzati alla fine degli anni '70 e preposti per l'allevamento, preparazione e l'allenamento del cavallo da trotto e da spettacolo e salto ostacoli. Sono presenti impianti e strutture stabili: una "pista per cavalli da trotto regolamentare" una "pista grande", due piste complementari quali una "pista retta" ed una "pista tondino".



Presenti inoltre: impianti per lo "sgambamento" dei cavalli con pavimentazione in terra battuta e finitura con sabbia del tipo grossa di fiume.

Il complesso immobiliare è caratterizzato da una diffusa rete viabile interna in parte asfaltata con suggestivi viali di piante arboree cinquantennali in aperta campagna del comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco.

Allo stesso complesso immobiliare si accede direttamente dalla principale Via Chiusa attraverso un unico ingresso principale di cui al civ. 103, l'estesa e ampia area scoperta di pertinenza è completamente recintata con rete metallica.

Gli immobili di cui il LOTTO UNICO sono dotati di impianti e reti tecnologiche a norma di Legge con finiture in buoni condizioni d'uso e di manutenzione.

Il corpo principale [part. 8] di antico impianto planimetrico a forma di "U" è stato ristrutturato negli anni 70' e realizzato con elementi in muratura, trattasi di un imponente immobile sviluppato su due piani fuori terra con ampi porticati, posto di fronte all'ingresso principale di Via Chiusa: adibito in parte ad uso abitazione (padronale) in parte ad uso aziendale (alloggi dipendenti): dotate di accessi/ ingressi separati con scale esterne.

La porzione ad uso abitazione (padronale) comprende un'area pertinenziale esterna adibita a giardino privato con una piscina del tipo interrata di forma rettangolare, dotata di relativi impianti e delle dimensioni di circa m² 70.

Mentre la parte ad uso aziendale comprende box per cavalli con ampio porticato, fienili, locale derrate, sala monta, serra e magazzino macchine e attrezzi agricoli.

Il corpo A (ufficio e sala riunioni/eventi) dell'imponente immobile si trova prospiciente l'ingresso principale del LOTTO, realizzato in elementi di muratura lavorati a faccia vista in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Il LOTTO ha la seguente COMPOSIZIONE:

PARTICELLA 8 – CORPO PRINCIPALE – sub 7

CORPO A



definito da un primo fabbricato con ampio porticato posto all'ingresso principale della "██████████" e sviluppato su due piani fuori terra e comprendente:

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.95)

LOCALE UFFICIO (VEDASI: FOTO N. 1) con LOCALE W.C. più RIPOSTIGLIO con accesso direttamente dall'esterno della superficie lorda complessiva di circa m² 60 più ampio PORTICO su tre lati di circa m² 70 (H m 3.16)

→ **PIANO PRIMO:** (H m 3.38)

AMPIA SALA RIUNIONI/EVENTI (VEDASI: FOTO NN. 2-3) con LOCALE CUCINA (H m 3.40) (VEDASI: FOTO N. 4) della superficie lorda complessiva di circa m² 153 più ANNESSO RIPOSTIGLIO/VERANDA (VEDASI: FOTO N. 5) di circa m² 32 (H m 3.07)

CORPO B

definito da un ampio fabbricato con impianto planimetrico a forma di "U" e sviluppato su due piani fuori terra e comprendente:

→ **PIANO SEMINTERRATO:**

DISIMPEGNO (H m 2.86) più LOCALE RIPOSTIGLIO (H m 2.03) della superficie lorda complessiva di circa m² 70

→ **PIANO TERRA:**

PORZIONE B.1

BOX PER CAVALLI (VEDASI: FOTO NN. 6-7) (H m 3.65) più RIPOSTIGLIO della superficie lorda complessiva di circa m² 325 più ampio PORTICO su due lati rispettivamente di circa m² 126 (H m 3.08) fronte SUD e di circa m² 166 (H max m 9.75 - H min. m 7.74) fronte NORD più PORTICO di collegamento box di circa m² 13 (H m 3.36)

PORZIONE B.2

BOX PER CAVALLI (VEDASI: FOTO NN. 8-9) (H m 3.65) più un PORTICO di collegamento con LOCALE BRIGLIE e LOCALE VETERINARIA quest'ultimo con un secondo accesso direttamente dalla SALA MONTA più DUE LOCALI W.C. e LOCALE RIPOSTIGLIO della superficie lorda complessiva di circa m² 357 più ampio PORTICO su due lati rispettivamente di circa m² 166 (H max m 9.75 - H min. m 7.74) fronte SUD e di



circa m² 126 (Hm m 3.08) fronte NORD e due PORTICI di collegamento rispettivamente di circa m² 24 (H m 3.50) e di circa m² 95 (H m 3.46)

PORZIONE B.3

LOCALE MACCHINE ed ATTREZZI (H max m 5.76 - H min m 3.85) (VEDASI: FOTO N. 10) con un piccolo LOCALE POMPE (H m 2.35) ampio LOCALE RIPOSTIGLIO e ampio LOCALE DEPOSITO più DISIMPEGNO più una SALA MONTA (H max m 5.72 - H min. m 3.74) (VEDASI: FOTO N. 11) con piccolo RIPOSTIGLIO e C.T. con accesso esterno direttamente dalla SERRA della superficie lorda complessiva di circa m² 263 più LOCALE SERRA ad oggi utilizzato come punto di ristoro caffè (VEDASI: FOTO N. 12) di circa m² 43

→ PIANO PRIMO:

PORZIONE B.1 (H max m 6.05 - H min. m 3.55)

FIENILE (VEDASI: FOTO N. 13) di circa m² 222 più VUOTO SU PORTICO di circa m² 166

PORZIONE B.2 (H max m 6.05 - H min. m 3.27) + (H max m 9.75 - H min. m 3.35)

FIENILE (VEDASI: FOTO N. 14) più RIPOSTIGLIO della superficie lorda complessiva di circa m² 440 più VUOTO SU PORTICO di circa m² 166

CORPO C

definito da un edificio con impianto planimetrico a forma di "C" e sviluppato su due piani fuori terra e comprendente:

→ PIANO TERRA: (H m 3.15)

BOX PER CAVALLI (VEDASI: FOTO NN. 15-16) della superficie lorda complessiva di circa m² 300 più un ampio PORTICO su tre lati di circa m² 321 (H max m 4.57 - H min m 3.65)

PARTICELLA 8 – ABITAZIONI PADRONALI: sub 4 + sub 5 + sub 6 CON PISCINA PRIVATA

→ PIANO PRIMO: (H m 2.70) sub 4

INGRESSO (VEDASI: FOTO N. 17) SALOTTINO (VEDASI: FOTO N. 18) e un LOCALE SOGGIORNO comune con il limitrofo sub 5, DISIMPEGNO ZONA NOTTE con TRE CAMERE DA LETTO (VEDASI: FOTO NN. 19-20) e due LOCALI W.C. (VEDASI: FOTO N. 21) della superficie lorda



complessiva di circa m² 125 più POGGIOLO di circa m² 9

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.80) sub 5

INGRESSO (VEDASI: FOTO N. 22) CUCINA (VEDASI: FOTO N. 23) e SOGGIORNO (VEDASI: FOTO N. 24) comune con il limitrofo sub 4, UNA CAMERE DA LETTO (VEDASI: FOTO N. 25) e LOCALE W.C. della superficie lorda complessiva di circa m² 72 più POGGIOLO di circa m² 10

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.85) sub 6

INGRESSO/SOGGIORNO (VEDASI: FOTO N. 26) CUCINA (VEDASI: FOTO N. 27) e DISIMPEGNO ZONA NOTTE con DUE CAMERE DA LETTO (VEDASI: FOTO N. 28) e DUE LOCALI W.C. (VEDASI: FOTO N. 29) della superficie lorda complessiva di circa m² 114 più due POGGIOLI rispettivamente di circa m² 4 e di circa m² 2

PARTICELLA 8 – PICCOLI ALLOGGI DIPENDENTI: sub 8 + sub 9 + sub 10

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.91) sub 8

INGRESSO/SOGGIORNO/COTTURA (VEDASI: FOTO N. 30) con una CAMERA DA LETTO (VEDASI: FOTO N. 31) e LOCALE W.C. della superficie lorda complessiva di circa m² 42 più POGGIOLO di circa m² 7

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.91) sub 9

INGRESSO/SOGGIORNO/COTTURA (VEDASI: FOTO N. 32) con una CAMERA DA LETTO (VEDASI: FOTO N. 33) e LOCALE W.C. della superficie lorda complessiva di circa m² 36 più POGGIOLO di circa m² 8

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.91) sub 10

INGRESSO/una CAMERA DA LETTO (VEDASI: FOTO N. 34) ANGOLO COTTURA (VEDASI: FOTO N. 35) e LOCALE W.C. della superficie lorda complessiva di circa m² 32 più POGGIOLO di circa m² 7

PARTICELLA 8 – ALLOGGIO DIPENDENTI: sub 11

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.98) sub 11

INGRESSO/SOGGIORNO/COTTURA (VEDASI: FOTO N. 36) DISIMPEGNO ZONA NOTTE con DUE CAMERE DA LETTO (VEDASI: FOTO N. 37) LOCALE W.C. (VEDASI: FOTO N. 38) e LOCALE



RIPOSTIGLIO della superficie lorda complessiva di circa m² 76 più una C.T. con accesso direttamente dall'esterno di circa m² 13 (comune al sub 7 CORPO A) più ampio PORTICO su tre lati di circa m² 75

PARTICELLA 430 – BOX PREFABBRICATO

→ PIANO TERRA: (H max m 4.20 - H min m 2.85)

BOX PER CAVALLI (VEDASI: FOTO N. 39) POSTAZIONE LAVAGGIO e DEPOSITO FIENO della superficie lorda complessiva di circa m² 330

PARTICELLA 429 – BOX RISANAMENTO

→ PIANO TERRA: (Hm m 3.44)

BOX CAVALLI (VEDASI: FOTO N. 40) della superficie lorda complessiva di circa m² 61

PARTICELLA 428 – BOX RICOVERO

→ PIANO TERRA: (H max m 4.43 - H min m 3.48)

RICOVERO CAVALLI (VEDASI: FOTO N. 41) definito da un primo CORPO A di circa m² 101 più un secondo CORPO B di circa m² 101

PARTICELLA 427 – BOX RICOVERO

→ PIANO TERRA: (H max m 4.63 - H min m 3.51)

RICOVERO CAVALLI (VEDASI: FOTO N. 42) CORPO A della superficie lorda complessiva di circa m² 180

PARTICELLA 426 – RICOVERO MACCHINE E ATTREZZI AGRICOLI E FIENTILE

CORPO A

→ PIANO TERRA: (H max m 7.60 - H min m 6.00)

RICOVERO MACCHINE E ATTREZZI AGRICOLI E FIENTILE (VEDASI: FOTO N. 43) della superficie lorda complessiva di circa m² 247

CORPO B

→ PIANO TERRA: (H max m 6.82 - H min m 5.80) + (H max m 4.47 - H min m 3.55)

BOX PER CAVALLI (VEDASI: FOTO N. 44) e RICOVERO ATTREZZI (VEDASI: FOTO N. 45) della superficie lorda complessiva di circa m² 427

PARTICELLA 385 – SCUDERIA CAVALLI IN CORSA: sub 2 + sub 3 + sub 4



definita da un ampio edificio con impianto planimetrico a forma rettangolare comprendente:

SCUDERIA – sub 2

→ **PIANO TERRA:** (H m 3.00)

BOX PER CAVALLI (VEDASI: FOTO N. 46) SELLERIA (VEDASI: FOTO N. 47) LAVAGGIO (VEDASI: FOTO N. 48) INGRESSO SOGGIORNO CUCINA (VEDASI: FOTO N. 49) LOCALE UFFICIO (VEDASI: FOTO N. 50) VETERINERIA, DERRATE (VEDASI: FOTO N. 12) ROTABILI MESCALCIA (VEDASI: FOTO N. 51) C.T. LOCALI W.C. e piccolo INGRESSO al locale rappresentanza (al piano primo) della superficie lorda complessiva di circa m² 762 più PORTICO di collegamento BOX (VEDASI: FOTO N. 52) di circa m² 54

→ **PIANO PRIMO:** (H max m 3.35 - H min m 1.85) LOCALE DI RAPPRESENTANZA

AMPIO "LOCALE DI RAPPRESENTANZA" con vista su pista per cavalli (VEDASI: FOTO N. 53) e LOCALE W.C. della superficie lorda complessiva di circa m² 50

ABITAZIONE – sub 3

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.90)

INGRESSO SOGGIORNO CUCINA (VEDASI: FOTO N. 54) e piccolo RIPOSTIGLIO sottoscala della superficie lorda complessiva di circa m² 50

→ **PIANO PRIMO:** (H max m 3.35 - H min m 1.85)

GRANDE DISIMPEGNO (VEDASI: FOTO N. 55) DUE CAMERE DA LETTO (VEDASI: FOTO N. 56) e LOCALE W.C. della superficie lorda complessiva di circa m² 64

PICCOLA ABITAZIONE – sub 4

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.90)

INGRESSO/SOGGIORNO (VEDASI: FOTO N. 57) CUCINA (VEDASI: FOTO N. 58) UNA CAMERA DA LETTO e LOCALE W.C. della superficie lorda complessiva di circa m² 50

PARTICELLA 11 – CLINICA VETERINARIA CON ABITAZIONE: sub 1 + sub 2 + sub 3

fabbricato esterno al complesso immobiliare "██████████ ██████████" e prospiciente su Via Trentino:

ABITAZIONE – sub 1



→ **PIANO TERRA:** (H m 2.90)

C.T. con accesso direttamente dall'esterno **di circa m² 4** INGRESSO e relativo VANO SCALE quale collegamento al piano primo (abitazione)(VEDASI: FOTO N. 59) **di circa m² 5**

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.77) + (H m 3.09)

INGRESSO (VEDASI: FOTO N. 60) CUCINA (VEDASI: FOTO N. 61) LOCALE SOGGIORNO (VEDASI: FOTO N. 62) TRE CAMERE DA LETTO (VEDASI: FOTO NN. 63-64) SBRIGO/DISIMPEGNO (VEDASI: FOTO N. 65) un LOCALE W.C. (VEDASI: FOTO N. 66) e LOCALE BAGNO della superficie lorda complessiva **di circa m² 145** più TERRAZZO rispettivamente **di circa m² 6** fronte lato EST e **di circa m² 3** fronte lato SUD

GARAGE – sub 3

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.90)

GARAGE (VEDASI: FOTO N. 67) di pertinenza dell'abitazione **di circa m² 32**

CLINICA VETERINARIA – sub 2

→ **PIANO TERRA:** (H m 2.95)

BOX PER CAVALLI (VEDASI: FOTO NN. 68-69) CLINICA e AMBULATORIO VETERINARIO definito da: una SALA SVILUPPATRICE/RAGGI X (VEDASI: FOTO N. 70) un LOCALE W.C. con ANTI (VEDASI: FOTO N. 71) un SBRIGO un RIPOSTIGLIO e LOCALE STANZA della superficie lorda complessiva **di circa m² 243** più ampio PORTICO fronte BOX **di circa m² 60** presente ricovero retrostante i box per cavalli (VEDASI: FOTO N. 72) **di circa m² 52**

→ **PIANO PRIMO:** (H m 2.85)

FIENILE **di circa m² 84** più VUOTO SU PORTICO **di circa m² 62**

OCCUPAZIONE:

1. **A seguito delle ispezioni dei luoghi** la sottoscritta C.T.U. ha accertato che il LOTTO RISULTA OCCUPATO come di seguito indicato:

PART. 8 sub 4 occasionalmente dal Signor [REDACTED] e dal figlio/a

PART. 8 sub 5 occasionalmente dalla Signora [REDACTED]

PART. 8 sub 6 dal figlio della Signora [REDACTED] più socio del figlio



PART. 8 sub 8 da una dipendente della società "[REDACTED]"

PART. 8 sub 9 da un dipendente della società "[REDACTED]" di nazionalità indiana e da sua moglie

PART. 8 sub 10 da un dipendente della società "[REDACTED]" di nazionalità indiana

PART. 8 sub 11 da tre ragazze dipendenti della società "[REDACTED]"

PART. 430 dal figlio della Signora [REDACTED] più socio del figlio

PART. 430 dal figlio della Signora [REDACTED] più socio del figlio

PART. 426 ad oggi libera (è stata locata insieme alla particella 385)

PART. 385 ad oggi libera (è stata locata insieme alla particella 426)

PART. 11 sub. 1 e sub. 3 dal Dott. [REDACTED] e sua moglie a seguito contratto di locazione ad uso abitativo

PART. 11 sub. 1 dal Dott. [REDACTED] e la sua attività di clinica veterinaria a seguito contratto di locazione ad uso commerciale

2. A seguito di indagine per la verifica della residenza eseguita % l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco è emerso che all'indirizzo di cui al civ. 103 di Via Chiusa risultano iscritte le persone qui di seguito indicate e precisamente (VEDASI: CERTIFICATI DI RESIDENZA ALL. N. 23):

- [REDACTED]
nato il 15.09.1958 in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
- [REDACTED]
nata il 15.04.1960 in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
- [REDACTED]
nato il 20.04.1961 in [REDACTED] cod. fisc. LLA [REDACTED]
- [REDACTED]
nato il 02.10.1962 in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

mentre all'indirizzo di cui al civ. 107 di Via Chiusa risulta iscritto:

- DOTT. [REDACTED]



nato il 19.11. [REDACTED] in [REDACTED] (TV) cod. fisc. [REDACTED] (VEDASI:

CERTIFICATO DI RESIDENZA ALL. N. 24):

3. **A seguito della documentazione richiesta al Custode nominato**, la sottoscritta C.T.U. prende atto che la particella 11 sub 1 e sub 3 è occupata a seguito contratto di locazione ad uso abitativo mentre la particella sub 2 è occupata a seguito contratto di locazione ad uso commerciale come di seguito indicato:

PART. 11 sub 1 e sub 3

RISULTA OCCUPATA dal DOTT. [REDACTED] nato il 19.11. [REDACTED] a Treviso (TV) cod. fisc. [REDACTED] a seguito **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO** REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE DI VERONA 1 in data 07.02.2007 al n. 1417 serie 3 ATTI PRIVATI, **DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: ANNI 6 A DECORRERE DAL 01.01.2007 AL 31.12.2012** "... s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 9 dicembre 1998 n. 431 ..." **CANONE ANNUO DI LOCAZIONE: € 6.000,00** che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di **€ 500,00**

CANONE ALTRESI CHE SI RITIENE CONGRUO (VEDASI: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE ALL. N. 25)

PART. 11 sub 2

RISULTA OCCUPATA dal DOTT. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] a seguito **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE** REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE DI VERONA 1 in data 29.04.2010 al n. 2316 serie 3 ATTI PRIVATI, **DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: MESI 9 A DECORRERE DAL 01.04.2010 AL 31.12.2010** il **CONTRATTO di LOCAZIONE** è convenuto in **€ 2.084,00**

CANONE ALTRESI CHE SI RITIENE CONGRUO (VEDASI: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE ALL. N. 26)



Si evidenzia che la particella 11 (sub 1 + sub 2 + sub 3):

A. RISULTAVA IN PRECEDENZA OCCUPATA dalla "██" p. I.V.A. ██ rappresentata dal DOTT. ██ cod. fisc. ██ a seguito **CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE** REGISTRATO a VERONA in data 30.11.1984 al n. 12541 ATTI PRIVATI, **DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: ANNI 1 A DECORRERE DAL 01.12.1984 AL 30.11.1985** "ed è rinnovabile" **CANONE ANNUO DI LOCAZIONE per i primi 3 (tre) anni è stabilito in Lire 12.000.000 (dodicimilioni)** da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Lire 3.000.000 (tremilioni) (VEDASI: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE ALL. N. 27)

Si evidenzia inoltre che per la particella 11 (sub 2):

B. è stata stipulata scrittura privata con la "██" p. I.V.A. ██ rappresentata dal DOTT. ██ cod. fisc. ██ a seguito **CONTRATTO DI COMODATO** ai sensi dell'art. 1803/1812 C.C. per BENI MOBILI (VEDASI: CONTRATTO DI COMODATO ALL. N. 28)

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

A norma e per gli effetti della L. del 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. del 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. del 24.11.2003, n. 326, ed, infine, sulla base di quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) si è potuto accertare che il complesso immobiliare denominato "██" è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi e precisamente

CHE:

1. in data 12.06.1981 è stata rilasciata dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco CONCESSIONE EDILIZIA per ACCESSO STRADALE da VIA CHIUSA e SISTEMAZIONE AREE ESTERNE al FABBRICATO RURALE da adibirsi a ABITAZIONE CUSTODE AMBULATORIO VETERINARIO e SCUDERIA a n. 7 BOX (PART. 11),



2. in data 22.09.1981 è stata rilasciata dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco CONCESSIONE EDILIZIA per la RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (PIANO TERRA) e che successivamente in data 16.04.1982 è stata rilasciata ABITABILITÀ in data 16.04.1982 (PART. 11),
3. in data 23.12.1983 è stata rilasciata dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco CONCESSIONE EDILIZIA N. 2017 per la REALIZZAZIONE DI UNA TERRAZZA IN AMPLIAMENTO DI VANI AD USO CIVILE ABITAZIONE (PART. 8 SUB 7 - CORPO A) e che successivamente in data 09.11.1984 è stato rilasciato PERMESSO DI ABITABILITÀ N. 2393/84 di Prot. (VEDASI: ALL. N. 29)
4. in data 28.02.1984 è stata rilasciata dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco CONCESSIONE EDILIZIA N. 2037 per la COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO AGRICOLO per il deposito di concimi, derrate, macchine e attrezzi agricoli (PART. 426 - CORPO A) e che successivamente in data 06.06.1986 è stata rilasciata VARIANTE IN CORSO D'OPERA e che in data 23.10.1986 è stato rilasciato PERMESSO DI AGIBILITÀ N. 5753 di Prot. (VEDASI: ALL. N. 30)
5. in data 05.11.1988 è stato rilasciato dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N. 0607 di Reg. e N. 3138/86 di Prot. Gen. per cui è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per l'intervento di opere ricadenti nella tipologia di abuso n. 7 più la realizzazione di ampliamento ricadente nella tipologia di abuso n. 3, entrambe a destinazione "conduzione agricola" (PART. 8 SUB 7 - CORPO A) (VEDASI: ALL. N. 31)
6. in data 17.02.2003 è stato rilasciato dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N. 78 di Reg. e N. 1051/86 di Prot. Gen. per cui è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per l'intervento di opere ricadenti nella tipologia di abuso n. 3 n. 4 n. 6 e n. 7 a destinazione residenziale e destinazione "conduzione agricola" e precisamente (PART. 8 SUB 7 - CORPO B) (VEDASI: ALL. N. 32)



→ che dal confronto dello STATO DEI LUOGHI, le RISULTANZE CATASTALI e QUANTO LEGITTIMATO è emerso CHE ad oggi:

PART. 11 sub 2

In corrispondenza della "CLINICA e AMBULATORIO VETERINARIO" è stato realizzato un locale "SVILUPPATRICE/RAGGI X" in lastre di cartongesso delle dimensioni di circa m² 8 mentre esternamente in corrispondenza dei box è stato realizzato un ricovero macchinari e attrezzi agricoli delle dimensioni di circa di m² 52.

PART. 8 sub 7

In corrispondenza del locale ufficio del CORPO A è stata demolita una ripartizione interna tra locale ufficio e disimpegno.

PART. 8 sub 4 e sub 5

In corrispondenza delle due unità immobiliari (abitazioni padronali) sub 4 e sub 5 sono state demolite le ripartizione interne a divisione delle due unità: utilizzo comune del locale cucina e locale soggiorno.

PART. 8 sub 6

In corrispondenza del locale cucina è stata demolita una ripartizione interna tra ingresso/soggiorno e lo stesso locale cucina.

PART. 429

Ad oggi la planimetria catastale della particella 429 non risulta aggiornata.

Le OPERE INTERNE REALIZZATE POTRANNO ESSERE SANATE in quanto TRATTASI DI OPERE ABUSIVAMENTE ESEGUITE RICONDUCIBILI A MANUTENZIONE STRAORDINARIA di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001: *"apertura di porte interne e/o spostamento di pareti interne, che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, che non comporta aumento del numero delle unità immobiliari e che non implica incremento dei parametri urbanistici"*: dovrà essere presentata al Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6 e dell'art. 10 del D.P.R. n.



380/2001, trattandosi d'intervento edilizio già realizzato, di cui all'art. 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 + ATTESTAZIONE del pagamento dell'OBLAZIONE dell'importo di € 516,00.

- PER LA DEFINIZIONE DI QUANTO SOPRA EVIDENZIATO si stima una spesa forfettaria complessiva di circa € 10.000,00 (SPESE TECNICHE + SANZIONI AMMINISTRATIVE + SPESA PER IL RIPRISTINO DI LUOGHI + AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE) più accessori di Legge.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Secondo: il Piano Assetto Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza di Servizi Decisoria del 11.07.2013, ratificato con Delibera Giunta Provinciale n. 218 del 02.12.2013, il Piano degli Interventi (P.I.) e le Norme Tecniche Operative (NTO), il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, l'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 06 Giugno 2001 n° 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia,

il LOTTO è classificato dal vigente strumento urbanistico:

- Foglio 4 particelle 426-427-428-429-113 porzione-287 porzione-390 porzione-104:

Zona agricola "E"

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

- Foglio 4 particelle 430-8 porzione-127:

Zona agricola "E"

Ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale D.L. 285/1992;

Ricade parzialmente all'interno delle Fasce di rispetto

Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

- Foglio 4 particelle 12:



Zona agricola "E"

Ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale D.L. 285/1992

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 29-390 porzione-391 porzione-395-402 porzione-415
porzione:

Zona SC/7

Ricade parzialmente all'interno delle Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D.
368/1904 e R.D. 523/1904

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 401 porzione-414 porzione:

Zona SC/8

Ricade parzialmente all'interno delle Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D.
368/1904 e R.D. 523/1904

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 83 porzione:

Zona agricola "E"

Ambiti territoriali integri

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1);

→ Foglio 4 particelle 8 porzione-390 porzione-391 porzione-396-401
porzione-402 porzione-403-414 porzione-415 porzione-416:

Corsi d'acqua

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 392:



Corsi d'acqua

Ricade all'interno della fascia di rispetto stradale D.L. 285/1992

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 385-29 porzione:

Zona SC/7

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 113 porzione-115 porzione-117-119-287 porzione-288
porzione-289-31 porzione- 120 porzione-204 porzione:

Zona SC/8

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 11 porzione-31 porzione:

Zona SC/9

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 83 porzione:

Zona SC/44

Ambiti territoriali Integri

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 115 porzione-204 porzione-288 porzione:

Zona SC/45

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 395 porzione-29 porzione-402 porzione:

Zone Boscate



Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 11 porzione-31 porzione:

Viabilità

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

→ Foglio 4 particelle 11 porzione-31 porzione-120 porzione:

Zona C1E/33

Pericolosità idraulica zona moderata (P1)

Rischio idraulico moderato (R1)

con prescritta la seguente normativa:

Art. 51 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt.3, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia

Edificabilità

Disposizioni generali

1. *All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo- produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.*

2. *Sono sempre ammessi i seguenti interventi:*

- *infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;*
- *impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.*



3. *Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista;*
4. *La realizzazione di ampliamenti o nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti.*
5. *Le eventuali nuove strade interpoderali, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti; il progetto dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale escludendo l'uso di materiali non permeabili (per esempio asfalto, cemento, ecc.)*
6. *La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo e nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati.*
7. *Sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12/2/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione delle attività agricole.*
8. *Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente Articolo.*

Disposizioni per l'edificabilità

1. *Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune. Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.*
2. *Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.16 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.*



3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade pubbliche non deve essere inferiore a 20mt.
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art. 16.
5. Numero dei piani: 2. Se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.

Art. 28 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica Veronese.
2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.



3. *Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.*
4. *La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.*
5. *Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.*
6. *Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.*
7. *Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.*
8. *Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque Comunale*
9. *Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.*



Art. 36 - Corsi d'acqua

1. *Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove progetti l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.*
2. *Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).*
3. *Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.*
4. *E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.*

Art. 37 - Zone Boscate

1. *Il P.I., ai sensi dell'art.32 del P.A.T. individua come zone di tutela le aree boscate indicate dal PTCP.*
2. *A tali zone si applicano le norme contenute nelle prescrizioni di polizia forestale emanate ai sensi della legislazione vigente.*
3. *Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.*

Art. 38 - Ambiti territoriali integri

1. *Il P.I. recepisce gli ambiti territoriali integri come definiti dal P.A.T.. Coerentemente con quanto previsto dall'art.27 delle NT del PAT in tali ambiti sono vietati:*
 - a) *l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici;*



- b) la costruzione di impianti fotovoltaici, solari ed eolici;
 - c) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
 - d) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice staccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti agli insediamenti agricoli e residenziali;
 - e) l'apposizione di cartelli pubblicitari (esclusa segnaletica stradale ed escursionistica);
 - f) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
2. All'interno degli ambiti territoriali integri, sono di norma escluse le nuove edificazioni staccate dalle preesistenze. Ove non vi siano pre-esistenze è consentita la realizzazione di fabbricati rurali entro i limiti determinati dalla L.R. 11/04.

Art. 46 - Zone "B", "C1", "C1.e"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nelle presenti norme e nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. o permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO;



3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti
4. Nelle zone C1.e, gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione della Variante n.2 (DCC 5/2015), ad esclusione di quelli oggetto di intervento puntuale di cui all'art.48, possono essere ampliati "una tantum" fino ad un massimo di 800mc, in deroga agli indici nel rispetto dell'art.13.
5. Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti fino ad un massimo di 800 mc. a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12.
6. In ogni caso, per i cambi di destinazione d'uso in residenza oltre il limite di 800 mc., previa sottoscrizione di un APP ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari.



7. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Art. 61 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD (D.C.C. N. 32 del 19/09/2023)

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:

- SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
- SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
- SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
- SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche;
- SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;

2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.

La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.

3. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area di piano.



4. Nelle aree SA e Sbc i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:

- superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento;
- altezza degli edifici: ml 9,50;
- distanza dalle strade: ml 10;
- distanza dai confini di proprietà ml 10;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a ml 10;
- superficie a parcheggio aperto al pubblico proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata; spazi per parcheggio pertinenziale nella misura minima prevista dalla legge 122/89 aperti al pubblico;

5. Nelle aree SC i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:

- superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 5% dell'area interessata dall'intervento;
- distanza dalle strade: ml 10;
- distanza dai confini di proprietà ml 10;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a ml 10;
- superficie a parcheggio aperto al pubblico proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata; spazi per parcheggio pertinenziale nella misura minima prevista dalla legge 122/89 aperti al pubblico;

6. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:

- le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
- la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;



- la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- le garanzie reali o finanziarie.

Art. 27 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.
2. L'amministrazione provvede alla ripermimetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al P.I.
3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, esclusa la totale demolizione e ricostruzione e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
 - la realizzazione di cabine elettriche e/o altre costruzioni previste per legge o dichiarate di pubblica utilità;
4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art.16 delle presenti NTO.



Art. 63 - Viabilità esistente e di progetto

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.

Si precisa che in data 25.09.2023 con delibera di Consiglio Comunale n. 39 è stata adottata la Variante al Piano degli Interventi n. 5 in merito alla quale trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e smi.

(VEDASI: C.D.U. ALL. N. 34)

SERVITU':

Si segnala COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA del 19.12.2011 n. 688 di Rep. emesso dal CONSORZIO di BONIFICA BACCHIGLIONE di PADOVA, TRASCRITTO a Padova in data 22.12.2011 ai nn. 47007 R.G. e 29470 R.P. a favore del DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma (RM) codice fiscale ~~0026700097~~ per il DIRITTO di SERVITÙ per



REALIZZAZIONE di TRATTO di CANALE contro la Società [REDACTED] S.R.L.
con sede a Verona (VR) codice fiscale [REDACTED]

PROVENIENZA DEL LOTTO:

I BENI di cui IL LOTTO UNICO sono pervenuti alla Società [REDACTED] S.R.L.
come di seguito elencato e precisamente:

Foglio 4 part. 392 (ex 7-8-12), part. 385 sub. 2-3-4 (ex 7), part. 426 (ex 7), 427 (ex 7), 428 (ex 12), 429 (ex 12), part. 8 sub. 7-8-9-10-11-4-5-6, part. 430 (ex 12), part. 12-29-390 (ex 7) - 391 (ex 7) - 395 (ex 34) - 396 (ex 34) a seguito:

1. ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 19.03.1979 n. 10.385 di Rep. a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] (PD), TRASCRITTO a Padova in data 18.04.1979 ai nn. 6869 R.G. e 5285 R.P. dai Signori [REDACTED] nato a Roma il 30.08. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Milano il 02.10. [REDACTED]

Foglio 4 part. 11/1 - 11/2 - 11/3 - 31 - 120 - 204 a seguito:

2. ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 12.04.2007 n. 2.877/2041 di Rep. a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] (VR), TRASCRITTO a Padova in data 04.05.2007 ai nn. 23088 R.G. e 12726 R.P. dalla Società [REDACTED] con sede a [REDACTED] (VR) cod. fiscale [REDACTED] (VEDASI: ALL. N. 35)
3. ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.02.1981 n. 11.342 di Rep. a rogito del Notaio [REDACTED] di Padova, TRASCRITTO a Padova in data 12.03.1979 ai nn. 4686 R.G. e 3890 R.P. dal Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (PD) il 26.10. [REDACTED] (VEDASI: ALL. N. 36)

e successivo:

4. ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE del 19.10.1999 n. 53.673 di Rep. a rogito del Notaio [REDACTED] di Verona (VR), TRASCRITTO a Padova in data 16.11.1999 ai nn. 37503 R.G. e 24510 R.P. a favore della Società [REDACTED] C. S.A.S. con sede a Verona (VR) cod. fiscale [REDACTED]



██████████ contro ██████████ con
sede a ██████████ (VR) cod. fiscale ██████████

Foglio 4 part. 83 a seguito:

5. ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.10.1983 n. 14.6073 di Rep. a rogito del Notaio
██████████ di Padova (PD), TRASCRITTO a Padova in data 09.11.1983 ai
nn. 21059 R.G. e 15970 R.P. dal Signor ██████████ nato a Saonara (PD) il
15.02.1941 cod. fiscale ██████████

**Foglio 4 part. 113-117 e part. 287 (ex 9) - 401 (ex 50) - 402 (x 50) - 403 (ex 50) -
414 (ex 9) - 415 (ex 9) - 416 (ex 9) a seguito:**

6. ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.05.1981 n. 12051 di Rep. a rogito del Notaio
██████████ di Padova (PD), TRASCRITTO a Padova in data
09.06.1981 ai nn. 10457 R.G. e 8830 R.P. dal Signor ██████████ nata a
Vigonovo (VE) il 24.12.1923

Foglio 4 part. 115 a seguito:

7. ATTO DI COMPRAVENDITA del 20.12.1990 n. 43709 di Rep. a rogito del Notaio
██████████ di Padova (PD), TRASCRITTO a Padova in data
21.12.1990 ai nn. 30900 R.G. e 21259 R.P. dal Signor ██████████ nato a
Saonara (PD) il 14.07.1920

Foglio 4 part. 119-288 (ex 116) - 289 (ex 116) a seguito:

8. ATTO DI COMPRAVENDITA del 25.07.1989 n. 37921 di Rep. a rogito del Notaio
██████████ di Padova (PD), TRASCRITTO a Padova in data
11.08.1989 ai nn. 21434 R.G. e 14856 R.P. dal Signor ██████████ nato a
Saonara (PD) il 14.07.1920

Foglio 4 part. 104 - 127 a seguito:

9. ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.11.1987 n. 46913 di Rep. a rogito del Notaio
██████████ di Piove di Sacco (PD), TRASCRITTO a Padova in data
01.12.1987 ai nn. 29837 R.G. e 20425 R.P. dai Signori ██████████ nato a
Sant' Angelo di Piove di Sacco (PD) il 14.11.1951, ██████████ nata a



Sant' Angelo di Piove di Sacco (PD) il 24.03.19[REDACTED] nata a

Sant' Angelo di Piove di Sacco (PD) il 27.09.19[REDACTED] nato a

Sant' Angelo di Piove di Sacco (PD) il 20.09.19[REDACTED]

* * * * *

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti ad oggi sui BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (VEDASI AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA ALL. N. 37).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

NN. 17157 R.G. e 12200 R.P. del 12.05.2023

A FAVORE:

CON SEDE in [REDACTED] (MI) cod. fisc. [REDACTED]

CONTRO:

CON SEDE in [REDACTED] (VR) cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

PER LA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETA'

TITOLO: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18.04.2023 n. 2116 di Rep. ATTO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

BENI COLPITI: quelli della presente procedura e precisamente:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) – foglio 4 – **particella 392** – nat. F1 – cons. 93 m² – VIA CHIUSA

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 11** – **sub 1** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 11** – **sub 2** – nat. C6 – cons. 275 m² – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 11** – **sub 3** – nat. C6 – cons. 29 m² – VIA CHIUSA – p. T



Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385 – sub 2** – nat. C6 – cons. 536 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385 – sub 3** – nat. A3 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385 – sub 4** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 426** – nat. D10 – VIA CHIUSA

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 427** – nat. C6 – cons. 183 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 428** – nat. C6 – cons. 204 m² – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 429** – nat. C6 – cons. 77 m² – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 8 – sub 7** – nat. D10 – VIA CHIUSA 103

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8 – sub 8** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8 – sub 9** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8 – sub 10** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8 – sub 11** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8 – sub 4** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8 – sub 5** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1



Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **part. 8 – sub 6** – nat. A2 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1
Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **part. 430** – nat. C6 – cons. 359 m² – VIA CHIUSA – p. 1
Catasto Terreni – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)
foglio 4 – **part. 12** – nat. T – cons. 5 ettari 52 are 57 centiare

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

NN. 23109 R.G. e 5270 R.P. del 27.05.2008

(IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO)

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED] E S. [REDACTED] P.A.

CON SEDE in [REDACTED] (VR) cod. fisc. [REDACTED]

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO in Padova [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

CON SEDE in [REDACTED] (VR) cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

PER LA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETA'

TITOLO: ATTO DI MUTUO del 14.05.2008 n. 4476/3228 di Rep. a rogito del
Notaio [REDACTED] per la somma capitale di € 2.000.000,00 e
per la somma complessiva di € 3.500.000,00

BENI COLPITI: quelli della presente procedura e precisamente:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) –
foglio 4 – **particella 392** – nat. F1 – cons. 93 m² – VIA CHIUSA

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **particella 11 – sub 1** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **particella 11 – sub 2** – nat. C6 – cons. 275 m² – VIA CHIUSA – p. T



Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 11** – **sub 3** – nat. C6 – cons. 29 m² – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 2** – nat. C6 – cons. 536 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 3** – nat. A3 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 4** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 426** – nat. D10 – VIA CHIUSA

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 427** – nat. C6 – cons. 183 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 428** – nat. C6 – cons. 204 m² – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 429** – nat. C6 – cons. 77 m² – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 8** – **sub 7** – nat. D10 – VIA CHIUSA 103

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 8** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 9** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 10** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 11** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 4** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1



Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 5** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 6** – nat. A2 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 430** – nat. C6 – cons. 359 m² – VIA CHIUSA – p. 1

Catasto Terreni – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **part. 12** – nat. T – cons. 5 ettari 52 are 57 centiare

NN. 33463 R.G. e 5850 R.P. del 07.08.2019

(IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE:

NATO a Dolo (VE) il 28.04. [redacted] cod. fisc. [redacted]

CONTRO:

CON SEDE in [redacted] (VR) cod. fisc. [redacted]

RELATIVAMENTE ALL’UNITA’ NEGOZIALE N. 1

PER LA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETA’

TITOLO:

ATTO GIUDIZIARIO del 24.07.2019 n. 1624 di Rep. – TRIBUNALE DI PADOVA per l’importo capitale di € 15.966,60 e per l’importo complessivo di € 25.000,00

BENI COLPITI: quelli della presente procedura e precisamente:

UNITA’ NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD) –
foglio 4 – **particella 392** – nat. F1 – cons. 93 m² – VIA CHIUSA

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 11** – **sub 1** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 11** – **sub 2** – nat. C6 – cons. 275 m² – VIA CHIUSA – p. T

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)



f. 4 – **particella 11** – **sub 3** – nat. C6 – cons. 29 m² – VIA CHIUSA – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 2** – nat. C6 – cons. 536 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 3** – nat. A3 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 4** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 426** – nat. D10 – VIA CHIUSA
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 427** – nat. C6 – cons. 183 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 428** – nat. C6 – cons. 204 m² – VIA CHIUSA – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 429** – nat. C6 – cons. 77 m² – VIA CHIUSA – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 8** – **sub 7** – nat. D10 – VIA CHIUSA 103
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 8** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 9** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 10** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 11** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 4** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)



f. 4 – **part. 8** – **sub 5** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **part. 8** – **sub 6** – nat. A2 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **part. 430** – nat. C6 – cons. 359 m² – VIA CHIUSA – p. 1
Catasto Terreni – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)
foglio 4 – **part. 12** – nat. T – cons. 5 ettari 52 are 57 centiare

NN. 29658 R.G. e 5881 R.P. del 14.07.2022

(IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE:

CON SEDE in [REDACTED] (MI) cod. fisc. [REDACTED]

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO % STUDIO AVV. [REDACTED]

CONTRO:

CON SEDE in [REDACTED] (VR) cod. fisc. [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

PER LA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETA'

TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO del 14.06.2022 n. 3396/2022 di Rep. – TRIBUNALE DI VERONA per l'importo capitale di € 144.108,32 e per l'importo complessivo di € 210.000,00

BENI COLPITI: quelli della presente procedura e precisamente:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD) –
foglio 4 – **particella 392** – nat. F1 – cons. 93 m² – VIA CHIUSA
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **particella 11** – **sub 1** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)
f. 4 – **particella 11** – **sub 2** – nat. C6 – cons. 275 m² – VIA CHIUSA – p. T
Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)



f. 4 – **particella 11** – **sub 3** – nat. C6 – cons. 29 m² – VIA CHIUSA – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 2** – nat. C6 – cons. 536 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 3** – nat. A3 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 385** – **sub 4** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 426** – nat. D10 – VIA CHIUSA
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 427** – nat. C6 – cons. 183 m² – VIA CHIUSA 103 – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 428** – nat. C6 – cons. 204 m² – VIA CHIUSA – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **particella 429** – nat. C6 – cons. 77 m² – VIA CHIUSA – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **particella 8** – **sub 7** – nat. D10 – VIA CHIUSA 103
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 8** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 9** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 10** – nat. A3 – cons. 2,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 11** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. T
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 4** – nat. A2 – cons. 6,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1
 Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)



f. 4 – **part. 8** – **sub 5** – nat. A2 – cons. 4 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 8** – **sub 6** – nat. A2 – cons. 5,5 VANI – VIA CHIUSA 103 – p. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

f. 4 – **part. 430** – nat. C6 – cons. 359 m² – VIA CHIUSA – p. 1

Catasto Terreni – Comune di Sant’Angelo di Piove di Sacco (PD)

foglio 4 – **part. 12** – nat. T – cons. 5 ettari 52 are 57 centiare

* * * * *

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO:

CRITERI DI STIMA

La DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO del caratteristico ed esteso complesso immobiliare denominato “~~XXXXXXXXXX~~” è basato sul METODO DIRETTO BASATO SU VALORI NOTI DI BENI SIMILARI precisando che trattasi di strutture specialistiche nella sua “rarietà” nella multiforme gamma di beni economici e della notevole difficoltà di riprodurre beni analoghi nella zona e della dinamica del mercato esistente nel campo dei cavalli di razza trottatrice.

Dunque, sulla base delle sue OGGETTIVE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE COMPLESSIVE, delle CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (QUALITÀ EDILIZIA), di quanto SOPRA RELAZIONATO, della sua CONSISTENZA, delle diverse DESTINAZIONE D’USO, della sua UBICAZIONE, del suo ATTUALE STATO DI CONSERVAZIONE, degli IMPIANTI TECNOLOGICI in dotazione, di quanto riscontrato in occasione del SOPRALLUOGO DEI LUOGHI e la spesa per la relativa definizione si ritiene di poter esprimere il seguente PRUDENZIALE VALORE DI STIMA.

Si precisa che non rientrano nella stima la tensostruttura insistente su particella 12 e le giostre/impianti per lo “sgambamento” dei cavalli.

Per la determinazione del valore degli appezzamenti di terreno sono state utilizzate come riferimento le tabelle del Valore Agricolo Medio della provincia di Padova (Annualità 2022) per tipo di coltura e ubicazione della Regione Agraria, il



comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco appartiene alla pianura padana e precisamente Regione Agraria n. 4):

SEMINATIVO	Val.Medi €/Ha 60.000,00
------------	-------------------------

SEMINATIVO ARBORATO	Val.Medi €/Ha 60.000,00
---------------------	-------------------------

In particolare gli appezzamenti di terreni sono sistemati "alla ~~stessa~~" per la maggior parte adibiti a paddock per la movimentazione e pascolamento dei cavalli e parte coltivati pertanto il valore medio ponderato, riferito all'unità di superficie, capace di esprimere sia le condizioni attuali dei terreni che le loro potenzialità è stimato in €/m² 12,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati presi come riferimento i dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE forniti dall'Agenzia del Territorio, relativi la ZONA Extraurbana – ZONA RURALE – R1 del COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO di cui la MICROZONA CATASTALE N. 1 del SECONDO SEMESTRE 2023 a destinazione RESIDENZIALE, inoltre per attribuire alle UNITA' IMMOBILIARI, il GIUSTO VALORE TRA QUELLO MASSIMO E QUELLO MINIMO indicato dall'O.M.I., sono stati selezionati e analizzati alcuni annunci immobiliari, attraverso il METODO DEI PREZZI MARGINALI, valutando la METRATURA e lo STATO DI CONSERVAZIONE (*borsinoimmobiliare.it e immobiliare.it*).

La SUPERFICIE COMMERCIALE del caratteristico ed esteso complesso immobiliare denominato "████████████████████" è stata dedotta dalle PLANIMETRIE CATASTALI e determinata sulla base delle NORME UNI 10750 e precisamente, la superficie commerciale è stata CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE DI PROPRIETÀ, è stato inoltre, applicato un coefficiente (c. p. e v.) variabile, in base alla destinazione d'uso dei locali.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI

In generale si specifica che l'adeguamento della STIMA per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiono vizi che rendono il caratteristico ed esteso complesso immobiliare denominato "██████████"



inidoneo all'uso, a cui è destinato o che ne diminuisce in modo sensibile il suo valore, nel caso trattasi di vizi non segnalati nella presente relazione, e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella relazione di stima.

Pertanto è stato applicato un COEFFICIENTE DI DETRAZIONE (COEFFICIENTE DI GARANZIA) e precisamente sul valore di stima è stata applicata una percentuale di circa del 10%.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

1. CORPO PRINCIPALE - [part. 8]

CORPO A - sub 7

UFFICIO – PIANO TERRA	=	m ²	60	x	1.00	=	m ²	60
PORTICO SU TRE LATI – PIANO TERRA	=	m ²	70	x	0.25	=	m ²	17.5
SALA RIUNIONI/EVENTI – P. PRIMO	=	m ²	153	x	0.25	=	m ²	153
RIPOSTIGLIO/VERANDA – P. PRIMO	=	m ²	32	x	0.95	=	m ²	30.4
SOMMANO =							m²	260.9

CORPO B - sub 7

RIPOSTIGLIO – P. SEMINTERRATO	=	m ²	70	x	0.90	=	m ²	63
PORZIONE B.1 – PIANO TERRA	=	m ²	325	x	1.00	=	m ²	325
PORZIONE B.1 – PORTICO – P. TERRA	=	m ²	305	x	0.25	=	m ²	76.25
PORZIONE B.1 – FIENILE – P. PRIMO	=	m ²	222	x	0.95	=	m ²	210.9
PORZIONE B.2 – PIANO TERRA	=	m ²	357	x	1.00	=	m ²	357
PORZIONE B.2 – PORTICO – P. TERRA	=	m ²	411	x	0.25	=	m ²	102.75
PORZIONE B.2 – FIENILE – P. PRIMO	=	m ²	440	x	0.95	=	m ²	418
PORZIONE B.3 – PIANO TERRA	=	m ²	263	x	1.00	=	m ²	263
PORZIONE B.3 – SERRA – P. TERRA	=	m ²	43	x	0.95	=	m ²	40.85
RIPOSTIGLIO/VERANDA – P.P.	=	m ²	32	x	0.95	=	m ²	30.4
SOMMANO =							m²	1.887.15

CORPO C - sub 7



ABITAZIONE PADRONALE - sub 4

ABITAZIONE – PIANO PRIMO	=	m ²	125	x	1.00	=	m ²	125
POGGIOLO – PIANO PRIMO	=	m ²	9	x	0.25	=	m ²	2.25
SOMMANO =							m ²	127.25

BOX PER CAVALLI – PIANO TERRA	=	m ²	300	x	1.00	=	m ²	300
PORTICO SU TRE LATI – PIANO TERRA	=	m ²	321	x	0.25	=	m ²	80.25
SOMMANO =							m ²	380.25

ABITAZIONE PADRONALE - sub 5

ABITAZIONE – PIANO PRIMO	=	m ²	72	x	1.00	=	m ²	72
POGGIOLO – PIANO PRIMO	=	m ²	10	x	0.25	=	m ²	2.5
SOMMANO =							m ²	74.5

ABITAZIONE PADRONALE - sub 6

ABITAZIONE – PIANO PRIMO	=	m ²	114	x	1.00	=	m ²	114
POGGIOLO – PIANO PRIMO	=	m ²	6	x	0.25	=	m ²	1.5
SOMMANO =							m ²	115.5

ALLOGGIO DIPENDENTI - sub 8

ALLOGGIO – PIANO PRIMO	=	m ²	42	x	1.00	=	m ²	42
POGGIOLO – PIANO PRIMO	=	m ²	7	x	0.25	=	m ²	1.75
SOMMANO =							m ²	43.75

ALLOGGIO DIPENDENTI - sub 10

ALLOGGIO – PIANO PRIMO	=	m ²	32	x	1.00	=	m ²	32
POGGIOLO – PIANO PRIMO	=	m ²	7	x	0.25	=	m ²	1.75
SOMMANO =							m ²	33.75



ALLOGGIO DIPENDENTI - sub 9

ALLOGGIO – PIANO PRIMO	=	m ²	36	x	1.00	=	m ²	36
POGGIOLO – PIANO PRIMO	=	m ²	8	x	0.25	=	m ²	2
SOMMANO =							m ²	38

ALLOGGIO DIPENDENTI - sub 11

ALLOGGIO – PIANO TERRA	=	m ²	76	x	1.00	=	m ²	76
C. T. – PIANO TERRA	=	m ²	13	x	0.75	=	m ²	9.75
PORTICO – PIANO TERRA	=	m ²	75	x	0.25	=	m ²	18.75
SOMMANO =							m ²	104.5

2. BOX PREFABBRICATO - [part. 430]

BOX PER CAVALLI – PIANO TERRA	=	m ²	330	x	1.00	=	m ²	330
-------------------------------	---	----------------	-----	---	------	---	----------------	-----

3. BOX RISANAMENTO - [part. 429]

BOX PER CAVALLI – PIANO TERRA	=	m ²	61	x	1.00	=	m ²	61
-------------------------------	---	----------------	----	---	------	---	----------------	----

4. BOX RICOVERO - [part. 428]

CORPO A – RICOVERI CAVALLI – P. T.	=	m ²	101	x	1.00	=	m ²	101
CORPO B – RICOVERI CAVALLI – P. T.	=	m ²	101	x	1.00	=	m ²	101
SOMMANO =							m ²	202

5. BOX RICOVERO - [part. 427]

CORPO A – RICOVERI CAVALLI – P. T.	=	m ²	180	x	1.00	=	m ²	180
------------------------------------	---	----------------	-----	---	------	---	----------------	-----

6. RICOVERO MACCHINE ATTREZZI AGRICOLI E FIENILE - [part. 426]

CORPO A – RICOVERO – PIANO TERRA	=	m ²	247	x	1.00	=	m ²	247
CORPO B – RICOVERO – PIANO TERRA	=	m ²	427	x	1.00	=	m ²	427
SOMMANO =							m ²	674



7. SCUDERIA CAVALLI IN CORSA - [part. 385]**sub 2**

BOX e ALTRI LOCALI – PIANO TERRA	=	m ²	762	x	1.00	=	m ²	762
PORTICO – PIANO TERRA	=	m ²	54	x	0.25	=	m ²	13.5
LOC. RAPPRESENTANZA – PIANO PRIMO	=	m ²	50	x	1.00	=	m ²	50
SOMMANO =							m ²	825.5

sub 3

ABITAZIONE – PIANO TERRA	=	m ²	50	x	1.00	=	m ²	50
ABITAZIONE – PIANO PRIMO	=	m ²	64	x	1.00	=	m ²	64
SOMMANO =							m ²	114

sub 4

ABITAZIONE – PIANO TERRA	=	m ²	50	x	1.00	=	m ²	50
--------------------------	---	----------------	----	---	------	---	----------------	----

8. CLINICA VETERINARIA CON ABITAZIONE - [part. 11]**ABITAZIONE - sub 1 e sub 3**

C.T. + VANO SCALE – PIANO TERRA	=	m ²	9	x	0.75	=	m ²	6.75
ABITAZIONE – PIANO PRIMO	=	m ²	145	x	1.00	=	m ²	145
TERRAZZO – PIANO PRIMO	=	m ²	9	x	0.25	=	m ²	2.25
GARAGE – PIANO TERRA	=	m ²	32	x	0.50	=	m ²	16
SOMMANO =							m ²	170

CLINICA VETERINARIA - sub 2

CLINICA e AMBULATORIO VETERIN. P. T.	=	m ²	243	x	1.00	=	m ²	243
PORTICO – PIANO TERRA	=	m ²	60	x	0.25	=	m ²	15
FIENILE – PIANO PRIMO	=	m ²	84	x	0.95	=	m ²	79.8
SOMMANO =							m ²	337.8



9. APPEZZAMENTI DI TERRENI

SEMINATIVO	=	m ²	69.746
SEMINATIVO ARBOR	=	m ²	221.836
VIGNETO	=	m ²	2.675
AREA URBANA	=	m ²	93
SOMMANO =		m²	294.350

STIMA DEL LOTTO:

1. CORPO PRINCIPALE [PART. 8]

CORPO A m ² 260.9 x €/m ² 800,00	=	€ 208.720,00
CORPO B m ² 1887.15 x €/m ² 690,00	=	€ 1.302.133,50
CORPO C m ² 380.25 x €/m ² 690,00	=	€ 262.372,50
ABITAZIONI PADRONALI m ² 317.25 x €/m ² 920,00	=	€ 291.870,00
ALLOGGI DIPENDENTI m ² 220 x €/m ² 800,00	=	€ 176.000,00

SOMMANO	€ 2.241.096,00
ARROTONDABILI A	€ 2.240.000,00

2. BOX RISANAMENTO [PART. 430]

BOX CAVALLI m² 330 x €/m² 460,00 = € 151.800,00

ARROTONDABILI A	€ 150.000,00
-----------------	--------------

3. BOX RISANAMENTO [PART. 429]

BOX CAVALLI m ² 61 x €/m ² 460,00	=	€ 28.060,00
---	---	-------------

ARROTONDABILI A	€ 28.000,00
-----------------	-------------

4. BOX RICOVERO [PART. 428]

RICOVERO CAVALLI m² 202 x €/m² 460,00 = € 92.920,00

ARROTONDABILI A	€ 92.000,00
-----------------	-------------



5. BOX RICOVERO [PART. 427]

RICOVERO CAVALLI m ² 180 x €/m ² 460,00	=	€ 82.800,00
ARROTONDABILI A		€ 82.000,00

6. RICOVERO MACCHINE ATTREZZI AGRICOLI FIENILE [PART. 426]

RICOVERO MACCHINE m ² 674 x €/m ² 460,00	=	€ 310.040,00
ARROTONDABILI A		€ 300.000,00

7. SCUDERIA CAVALLI IN CORSA [PART. 385]

BOX SCUDERIA	m ² 825.5 x €/m ² 690,00	=	€ 569.595,00
ABITAZIONI	m ² (114+50) x €/m ² 920,00	=	€ 150.880,00
SOMMANO			€ 720.475,00
ARROTONDABILI A			€ 720.000,00

8. CLINICA VETERINARIA + ABITAZIONE [PART. 11]

CLINICA VETERINARIA	m ² 337.8 x €/m ² 460,00	=	€ 15135.388,00
ABITAZIONE	m ² 170 x €/m ² 920,00	=	€ 156.400,00
SOMMANO			€ 311.788,00
ARROTONDABILI A			€ 310.000,00

9. APPEZZAMENTI DI TERRENI

m ² 294.350 x €/m ² 12,00	=	€ 3.532.200,00
ARROTONDABILI A		€ 3.500.000,00*

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO:

(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) =	€ 7.422.000,00
---	----------------

A DEDURRE: € 7.422.000,00 - € 10.000,00 =	€ 7.412.000,00
---	----------------

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA:	€ 6.300.000,00*
--------------------------------	-----------------



**APPLICAZIONE RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (COEFFICIENTE GARANZIA 15%)*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, 24 MAGGIO 2024

Il C.T.U.

Arch. 

