

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 59/2020 G.E. dott. Giuseppe Amenduni

Promosso da



Contro



RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN ABANO TERME VIA SABBIONI N. 55

BENI: quota 1/3 proprietà



La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice, via Cava delle More, 8, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E.:

BENI COME INDICATI NEL PIGNORAMENTO
--

- 1.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, sub. 2, cat. A/2; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 2.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, sub. 3, cat. C/6; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 3.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, sub. 4, cat. "in corso di costruzione"; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 4.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, sub. 7, cat. Area urbana; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 5.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, sub. 8, cat. D/10; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 6.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, sub. 9, cat. D/10; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 7.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, sub. 10, cat. D/10; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 8.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Terreno, Foglio 23, Particella 260, semin arbor; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 9.** *Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Terreno, Foglio 23, Particella 262, semin arbor. proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.*
- 10.** *Unità immobiliare sita in Villafranca Padovana (PD), Fabbr., foglio 23, Particella 367, sub 10, cat. A/7, proprietà per la quota di 1/1.*

Si premette che con provvedimento del 17/02/2021 il GE dichiarava l'estinzione parziale della procedura limitatamente all'unità immobiliare sita in Villafranca Padovana (PD) Fabbr. Foglio 23, particella 367 sub 10, cat. A/7.

Pertanto i beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da:

1. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, **sub. 2**, cat. A/2; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
2. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, **sub. 3**, cat. C/6; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
3. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, **sub. 4**, cat. "in corso di costruzione"; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
4. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, **sub. 7**, cat. Area urbana; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
5. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, **sub. 8**, cat. D/10; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
6. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, **sub. 9**, cat. D/10; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
7. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Fabbr., Foglio 23, Particella 136, **sub. 10**, cat. D/10; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
8. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Terreno, Foglio 23, Particella **260**, semin arbor; proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.
9. Unità immobiliare sita in Abano Terme (PD), Terreno, Foglio 23, Particella **262**, semin arbor. proprietà per la quota di 1/3 i regime di separazione dei beni.

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali,

Trattasi di un complesso immobiliare sito in comune di Abano Terme (PD) , via Sabbioni 55, costituito da vari corpi di fabbrica, dei quali uno ad uso civile abitazione in forte stato di degrado, disposto ai piani terra e primo, un garage al piano terra in gran parte demolito, altro fabbricato ad uso residenziale in costruzione ed ulteriori corpi di fabbrica in parte demoliti, ad uso ricovero macchine ed attrezzi , con la relativa area di sedime e pertinenza, oltre a terreni agricoli come rappresentato nel rilievo fotografico doc. 30-31-32.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Descrizione catastale (doc. 1):

Comune di Abano Terme

Catasto fabbricati, foglio 23

- **part. 136 sub 2** zona cens. 2 – cat. A/2, classe 1, consistenza 12 vani, sup. 266 m² Totale escluse aree scoperte 265 m² , rendita € 663,75 – Via Sabbioni n. 55 piano T-1.
- **part. 136 sub 3** zona cens. 2 – cat. C/6, classe 1, consistenza 138 mq , sup. catastale mq 145, rendita € 119,74 – Via Sabbioni n. 55 piano T.
- **part. 136 sub 4** – cat. in corso di costruzione, - Via Sabbioni n. 55 piano T. con **part. 136 sub 7** – cat. Area urbana, cons. mq 810,00.
- **part. 136 sub 8** – zona cens. 2, cat. D/10 , rendita € 712,50 , Via Sabbioni n. 55 piano T.
- **part. 136 sub 9** – zona cens. 2, cat. D/10 , rendita € 462,50, Via Sabbioni n. 55 piano T.

- **part. 136 sub 10** – zona cens. 2, cat. D/10 , rendita € 652,50,
Via Sabbioni n. 55 piano T.

Non espressamente pignorato ma pertinenza del compendio, il cortile così
identificato (vedasi elaborato planimetrico doc. 1):

- **part. 136 sub 6**

Catasto terreni , foglio 23

- **part. 260** , seminativo arb., classe 1 , sup. are 33.60 , RD €
35,38 RA € 20,82;

- **part. 262**, seminativo arb., classe 1 , sup. are 33,60, RD € 35,38
Ra € 20,82.

INTESTAZIONE CATASTALE :

[REDACTED] Proprietà`
per 1/3

Proprietà` per 1/3 in regime di separazione dei beni - esecutato

[REDACTED]
Proprietà` per 1/3 in regime di separazione dei beni

Confini:

intero complesso: est, part. 261,263,660,336,675, sud strada, scolo,
ovest part. 691, 212.

b - Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza, entro i limiti del pignoramento.

I beni indicati nel pignoramento corrispondono a quelli riportati
nell'istanza di vendita.

Per quanto attiene agli identificativi catastali , dal raffronto tra lo stato dei luoghi con il censimento e le planimetrie catastali risulta quanto segue:

- il sub 2 – fabbricato residenziale è regolarmente censito e accatastato (foto doc. 30).
- il sub 3 - garage - regolarmente censito e accatastato ma risulta in parte demolito rimanendo di fatto solo le strutture perimetrali (foto doc. 31)
- il sub 4 – fabbricato residenziale al grezzo – in corso di costruzione (foto doc. 31) .Non sono presentate all'agenzia del territorio le planimetrie catastali.
- il sub 8 – capannone - regolarmente censito e accatastato (foto doc. 31)
- il sub 9 – ricovero attrezzi, magazzino – regolarmente censito e accatastato ma sostanzialmente demolito, rimanendo solo alcuni elementi metallici della struttura (foto doc. 31).
- il sub 10 - regolarmente censito e accatastato ma sostanzialmente demolito rimanendo alcuni elementi metallici della struttura (foto doc. 31).

I terreni agricoli sono regolarmente censiti (foto doc. 32)

c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

I beni di cui ai sub 2- 3 – 4-6-7-8-9-10 sono in possesso dei comproprietari .

Secondo quanto dichiarato dal comproprietario [REDACTED] il terreno agricolo, part. 260 e 262, è coltivato da tale "[REDACTED] confinante, senza nessun pagamento perché lo tiene pulito".

Provenienza degli immobili in oggetto

al ventennio: proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] giusti titoli ultraventennali.

Dalla data del 27/03/2014:

[REDACTED] per la
quota di 1/3

[REDACTED] per la
quota di 1/3

[REDACTED] per
la quota di 1/3

in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Padova del 27/04/2014 rep. 1961/2014, trascritto a Padova il 22/04/2014 nn. 12299/9041.

Si allega nota di trascrizione doc. 2

d) il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Il regime patrimoniale di [REDACTED] all'atto dell'acquisto era di separazione dei beni, così come all'atto del pignoramento.

Dall'esame della nota dell'atto di provenienza (decreto di trasferimento doc. 2) risultano inoltre i seguenti vincoli e formalità:

- **SERVITU' DI PASSAGGIO COSTITUITA CON ATTO DI DIVISIONE IN DATA 13.05.1981 REPERTORIO N. 26996 DEL [REDACTED] [REDACTED] IVI REGISTRATO IL 2.06.1981 AL N. 4858, E TRASCRITTO IN DATA 12.06.1981 AI NN. 10692/9029, CON IL QUALE VENIVA COSTITUITA "SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI PERSONA E MEZZO A FAVORE DELLA PROPRIETA' DEL SIGNOR.... OMISSIS... (FG. 23, MAPP. 135/B – ORA 259) ED A CARICO DELLE FINITIME PROPRIETA' OMISSIS (ANCHE DEGLI ESECUTATI), LUNGO LA STRISCIA DELIMITATA E COMPRESA TRA LE DUE LINEE ROSSE RIPORTATE NELLA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA SUB.B). DETTA CARREGGIATA AVRA' LA COSTANTE LARGHEZZA DI ML. 5 (CINQUE)."; di cui si è acquisita la nota doc. 3**

- **IL VINCOLO COSTITUITO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL [REDACTED] IN DATA 11.11.1987 REP. N. 31991, REGISTRATA A PADOVA IL 13.11.1987 AL N. 8435 PRIVATI, ED IVI TRASCRITTA IN DATA 17.11.1987 AI NN. 28382/19405;**
di cui si è acquisita la nota doc. 4)

- **IL VINCOLO COSTITUITO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 9.09.1992 REP. N. 61465 DEL [REDACTED] [REDACTED] REGISTRATA A PADOVA IN DATA 11.09.1992 AL N. 5486 PRIVATI, ED IVI TRASCRITTA IN DATA 18.09.1992 AI NN. 21671/14776.**
di cui si è acquisita la nota doc. 5

Inoltre nella nota del decreto di trasferimento (doc. 2) è riportato quanto segue:

“SI PRECISA INOLTRE CHE, IN PRESENZA DELLE RELATIVE CONDIZIONI, A SEGUITO DELL'AGGIUDICAZIONE, SI VERRA' A COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO AI SENSI DELL'ART. 1062 COD. CIV. A FAVORE DELLE PARTICELLE 135 E 336 DEL FOGLIO 23”.

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a

favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Dall'esame della certificazione notarile risultano le seguenti formalità:

- **ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 iscritta a Padova in data 29 agosto 2007 ai numeri 47213/11463 per € 816.280,72 a favore

_____ a seguito di atto in data 21 agosto 2007 rep. 150709/77

- **verbale di pignoramento immobili** trascritto a Padova il 23/06/2020 nn 19086/12297 in dipendenza di atto del Tribunale di Padova in data 22 febbraio 2020 rep. 677.

Dalle successive ispezioni non risultano ulteriori formalità (doc. 5B)

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

A seguito delle complesse indagini esperite presso l'utc del Comune di Abano Terme, dovute alle problematiche emerse nel corso degli accertamenti, sulla base di quanto esibito alla scrivente e depositato dall'utc in atti della procedura, ancorché non costituito, risulta che i fabbricati sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- parte del fabbricato di cui al sub 2 risulta edificato in data ante '67.

- **in data 16 febbraio 1988** è stata rilasciata concessione edilizia n. 63/86/1 prot. 5440/86 per la costruzione di un edificio di piani 3 sul terreno di proprietà al foglio 23 part.lle 135,136,260,262,264 e 335. (doc. 6)
- **in data 30/01/1993** è stata rilasciata variante in ampliamento alla CE predetta prot. 3484 n. 63/86/3 (doc. 6).
- **in data 17 aprile 1993** è stata rilasciata concessione a sanatoria n. A483 per l'esecuzione di opere abusive censite al foglio 23 part. 136 e 264 sub b ad uso residenziale e rurale. (doc. 7)
- in data **26/03/2003** il comando di PL comunicava all'UTC che, eseguito sopralluogo il **15/03/2003** sul manufatto "B" rilevava che *"il manufatto risulta eseguito in modo conforme ai grafici suddetti, ivi compresa la tramezzatura interna e la copertura"*. (doc. 8)
- in data **30/05/2003** – prot. 15354 - emesso ordine demolizione opere abusive (doc. 9)
- in data **15-09-2003** – comunicazione di mancata ottemperanza – sopralluogo 10.09.2003 (doc. 10)
- in data **27/10/2003** – richiesta dell'utc di integrazione per richiesta PC 03/221 del 28/08/03 (doc. 11)
- **in data 17/12/2003** è stato rilasciato permesso di costruire a sanatoria prot. **32900** n.m. 210, per l'esecuzione di opere abusive foglio 23 mappali 264 ad uso annessi rustici relativi alla domanda 28/02/1995 (doc. 12).
- **in data 13/08/2004** – deposito tavola riepilogo superfici coperte (doc. 13)
- in data **13/08/2004** versamento oneri **pc 03/221** (doc. 14)

- **in data 02/11/2004** – richiesta del comune di integrazione del pc 03/221 del 29/08/03 – (doc. 15).
- **in data 31/03/2008** – segnalazione della PL all'utc di irregolarità dei fabbricati (doc. 16)
- **in data 09/04/2008** – comunicazione avvio procedimento per opere non autorizzate (doc. 17)
- **in data 03/11/2008** – emessa ordinanza demolizione prot. 33192 (doc. 18)
- **in data 14/11/2008** – emessa ordinanza demolizione prot. 34507 (doc. 19)
- **in data 02/10/2009** – comunicazione Bernabei al comune della sussistenza del proc. Esecutivo. (doc. 20)
- **in data 19/11/2009** – comunicazione dell'utc di ordinanza demolizione a notaio delegato prot. 37658 (doc. 21)
- **in data 01/03/2010** – richiesta APEP all'utc di sospensione/proroga termini ordine di demolizione (doc. 22)
- **in data 29-04-2010** – emessa ordinanza demolizione prot. 13388 (doc. 23)
- **in data 17-06-2010** – emessa ordinanza di demolizione prot. 19294 (doc. 24)
- **in data 16-12-2010** – autorizzazione all'esecuzione demolizione (doc. 25)
- **in data 18/11/2021** – comunicazione PL sullo stato degli abusi (doc. 26).
- **In data 21-02-2022** – l'UTC depositava con lettera accompagnatoria, i documenti richiesti dal GE (doc. 27).

A conclusione di quest'ultima comunicazione, il Dirigente del 3 settore del Governo del Territorio [REDACTED] afferma quanto segue:

"Ai sensi dell'art. 31 comma 3 D.P.R. n. 380/2001 dopo l'adozione di un ordine demolitorio, l'acquisizione gratuita al patrimonio disponibile comunale è conseguenza che si produce automaticamente per effetto della mancata spontanea ottemperanza dell'interessato.

A ciò si aggiunga che tale acquisto - che avviene a titolo originario - comporta il perimento dell'immobile abusivo e dei relativi gravami.

Tutto ciò premesso, **si comunica che i mappali 136, 336, rientrano nel patrimonio disponibile comunale.**"

Ciò detto, all'esito dei sopralluoghi ed esaminata la documentazione dimessa dall'utc del comune a seguito dell'accesso agli atti da parte della scrivente ed esaminata la documentazione depositata dall'utc in fascicolo della procedura, con riferimento alla regolarità urbanistico/edilizia dei fabbricati risulta quanto segue:

- non risultano comunicazioni di fine lavori conseguenti ad alcuna delle autorizzazioni predette pertanto le eventuali autorizzazioni sono ampiamente scadute ex art. 15 del d.P.R. n. 380/2001.

- Non risulta alcuna agibilità.

- Gran parte dei fabbricati risultano demoliti. Ciò risulta anche dalla comunicazione 27/09/2011 del [REDACTED] quale custode nominato nel procedimento esecutivo 116/95 (di cui la scrivente ha preso visione mediante richiesta in Cancelleria) avente ad oggetto i medesimi immobili (doc. 28).

In data 04/02/2021 la scrivente inoltrava all'utc richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, con relativo pagamento dei diritti, trasmesso dall'utc il 18/02/2021 che si ritiene non allegare in quanto superato.

Infatti, dal 15/12/2021, il Comune di Abano Terme ha adottato il nuovo Piano di Assetto del territorio, (la cui approvazione, secondo l'utc, è prevista indicativamente per fine 2022. La scrivente ha pertanto richiesto all'utc il rilascio di un nuovo CDU che l'Ufficio trasmetteva in data 27/05/2022 (doc. 29)

Dall'esame di detto certificato, risulta che l'area è ad oggi così classificata:

- Sistema di appartenenza: **SA "Sistema ambientale"** (artt.: 4, 11, 20 e 21 delle N.T.A.)
I mappali 260 e 262 ricadono in
- Area: **Aa "Area agricola produttiva" Z.T.O. "E2"**
- Modalità d'intervento: **"Diretto"**
- Destinazione d'uso: **E "attività agricole"**
(artt.: 11, 12, 14, 21 e delle N.T.A. e L.R. 23.12.2010 n° 30)

Una parte del mappale 136 ricade in

- Area: **Id "Aree Produttive diffuse" Z.T.O. "ID"**
Id 32 - via Sabbioni - [REDACTED]
(SC esistente: mq. 780; SC consentita: mq. 1.500; Ampliamento: mq. 720)
- Modalità di intervento: **"Diretto con convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca modi e tempi di realizzazione, di utilizzo del fabbricato nonché le modalità di completamento delle opere di urbanizzazione e di sistemazione ambientale"**;
- Destinazione d'uso: **"attività produttive"**
(artt.: 11, 13, 44 e 45 delle N.T.A.)

Una seconda parte del mappale 136 ricade in

- Area: **Aa "Area agricola produttiva" Z.T.O. "E2"**
- Modalità d'intervento: **"Diretto"**
- Destinazione d'uso: **E "attività agricole"**
(artt.: 11, 12, 14, 21 e delle N.T.A. e L.R. 23.12.2010 n° 30)

La rimanente parte del mappale 136 ricade in

- Area: **C1e "Zone residenziali esterne ai centri edificati – Aree Consolidate" Z.T.O. "C1e"**
C1e/56 i.f.= 0,96mc./mq. Nuova edificazione: volume massimo consentito= 1.200 mc - Hmax= m. 7,0
- Altri tipi di intervento: volume massimo consentito= 2.000 mc - Hmax= m. 7,0
- Modalità di intervento: **"Diretto"**
- Destinazione d'uso: **R "Residenza" ed Is "Attività artigianali e di servizio"**
(artt.: 11, 12, 14, 21 e 22 delle N.T.A.)

Esclusivamente il mappale 136 ricade parzialmente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (L.R. n. 17 del 06.06.2017).
L'ultima delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata approvata con Delibera C.C. n. 10 del 08.06.2020.

PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO - Adottato con D.C.C. 62 del **06 dicembre 2021**

VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

A-Vincoli culturali, paesaggistici e derivanti dalla Pianificazione Superiore

Vincoli

- Sismico - DGR nr 244/2021 - art. 11.7

Pianificazione di livello superiore

- Piano Ambientale dei Colli Euganei - art. 11.1
- Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale - art. 11.8

B-Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo

Fasce di rispetto

- Fasce di rispetto stradali - art. 12.1 *parte del mappale 136*
- Fasce di rispetto elettrodotti - art.12.3 *parte del mappale 262*

FRAGILITA'

Compatibilità geologica

- Area idonea - art. 15.1

TRASFORMABILITA'

- ATO 3 Ambito agricolo periurbano

Contenuti strategici

Parte del mappale 136 ricade in

- Aree di urbanizzazione consolidata
- Frange urbane - art. 22.2
- Opere incongrue o elementi di degrado - 22.7
- *Parte del mappale 136 e i mappali 260 e 262 ricadono in*

Zone agricole (PTRC)

- Area agropolitana - art. 24.2

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

adottato in data 21.12.2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali

- Aree classificate a Pericolosità Media (P2) art. 13 delle NTA del PGRA
- Il presente certificato viene rilasciato fatte salve le disposizioni di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.

Il P.R.G. mantiene l'efficacia fino all'approvazione del P.A.T. (ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/2004 e s.m.i.), con la sola esclusione delle aree di incompatibilità (art. 22.11).

Si segnala che il PAT è adottato ma non ancora approvato quindi suscettibile di varianti.

E' possibile scaricare le norme tecniche di riferimento e gli altri repertori normativi direttamente dai seguenti link:

Norme del PAT adottato: https://www.comune.abanoterme.pd.it/wp-content/uploads/2022/01/R01_Norme-di-attuazione.pdf

Tavola della trasformabilità del PAT:

https://www.comune.abanoterme.pd.it/wp-content/uploads/2022/01/TAV04_Carta-della-trasformabilita.pdf

SchedeIDdelPRG: https://www.comune.abanoterme.pd.it/wp-content/uploads/2022/01/Schede-Id_unione.pdf

La documentazione del Piano di gestione del rischio alluvioni del Distretto Alpi Orientali è consultabile al seguente link :

<https://sigma.distrettoalpiorientali.it/portal/index.php/pgra/>

Pertanto, valutate le caratteristiche del compendio e la destinazione urbanistica delle aree, sentito il Custode nominato, si ritiene dividere il compendio in tre lotti come più oltre dettagliato.

Ciò detto, ai fini della regolarità urbanistica si espone:

- il sub 2 pare regolare essendo la costruzione ante '67. (LOTTO 1)
- il sub 3 (garage) è per la maggior parte demolito e ogni eventuale autorizzazione edilizia è ampiamente decaduta. (LOTTO 2)
- Il sub 4 (fabbricato al grezzo) presenta difformità rispetto alla CE n. 63/86/3 del 1993 e in ogni caso ogni autorizzazione edilizia è ampiamente decaduta.
- il sub 10 è sostanzialmente demolito e ogni eventuale autorizzazione edilizia è ampiamente decaduta. (LOTTO 2)
- il sub 9 è sostanzialmente demolito e ogni eventuale autorizzazione edilizia è ampiamente decaduta. (LOTTO2)
- il sub 8 è sostanzialmente regolare rispetto al pc 17/12/2003 prot. 32900 ad oggi comunque ampiamente decaduto (LOTTO 2)

Il terreno agricolo è libero da fabbricati. (LOTTO 3)

Si evidenzia quindi, per quanto riguarda il LOTTO 2, che l'eventuale edificazione è sottoposta a convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca modi e tempi di realizzazione, di utilizzo del fabbricato nonché le modalità di completamento delle opere di urbanizzazione e di sistemazione ambientale";

Rispetto al Decreto di Trasferimento del 22/04/2014, pare non siano intervenute sostanziali variazioni ai fabbricati, pertanto si ritiene che i beni siano commerciabili.

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

Sussistono diritti di comproprietà sull'intero compendio con:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

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

LOTTO 1 – sub 2 - abitazione - sostanzialmente regolare

LOTTO 2 – sub 3-4-6-7-8-9-10, in base al nuovo PAT, risulta che l'eventuale edificazione è sottoposta a convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca modi e tempi di realizzazione, di utilizzo del fabbricato nonché le modalità di completamento delle opere di urbanizzazione e di sistemazione ambientale"; i fabbricati insistenti sull'area sono in gran parte demoliti.

LOTTO 3 – terreno agricolo - REGOLARE

Per l'eventuale variazione catastale del lotto 2 si ipotizza un costo di € 5.000,00

Per l'eventuale regolarizzazione del sub 4 si ipotizza un costo di € 8.000,00 (condizionata comunque dalle previsioni definitive del nuovo PAT).

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

Nessuna.

1. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e

relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente;

Per le caratteristiche e la destinazione urbanistica del compendio, come detto, si ritiene proporre la vendita in **TRE LOTTI** così identificati:

- LOTTO 1

- part. 136 sub 2 – fabbricato residenziale in stato di forte degrado sostanzialmente da demolire e ricostruire.

LOTTO 2 – area produttiva con fabbricato residenziale al grezzo – part. 136 sub 3-4-6-7-8-9-10

- LOTTO 3 -

- particelle 260 – 262 – area agricola di mq 6720 catastali.

Per la stima degli immobili *de quo* si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Nel caso di specie, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della vetustà dei fabbricati, considerata l'attuale destinazione urbanistica dell'area e dei vincoli connessi (non ancora definita in

quanto suscettibile di variazioni) consultato l'osservatorio immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alle seguenti determinazioni prudenziali:

LOTTO 1

Part. 136 sub 2

fabbricato a destinazione residenziale di vetustà ultracinquantennale allo stato non abitabile, in forte stato di degrado di circa 850 mc. - sostanzialmente da demolire e ricostruire (foto doc. 30).

La valutazione è effettuata a corpo considerando il costo di demolizione e ricostruzione, tenuto conto della conformazione del lotto, della mancanza di scoperto esclusivo e di recinzione, delle previsioni e dei vincoli di cui al CDU, di eventuale frazionamento del mappale, si ritiene assegnare un valore prudenziale di complessivi € 60.000,00

quota 1/3 esecutato € 20.000,00

LOTTO 2

Area a destinazione produttiva di circa mq 7.700,00 con sovrastante fabbricato residenziale al grezzo in stato di abbandono, capannone in condizioni precarie e porzione area agricola (foto doc. 31), con possibilità di intervento diretto **con convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca modi e tempi di realizzazione, di utilizzo del fabbricato nonché le modalità di completamento delle opere di urbanizzazione e di sistemazione ambientale**;

(previsioni CDU: - SC esistente: mq. 780; SC consentita: mq. 1.500;

Ampliamento: mq. 720).

La valutazione verrà effettuata a corpo considerando l'incertezza dei tempi di adozione del PAT , quindi delle previsioni e dei vincoli di cui al CDU, il costo di sistemazione e sgombero dell'area, la presenza del fabbricato al grezzo, la bonifica, si ritiene assegnare un valore prudenziale di complessivi € 150.000,00.

Quota 1/3 esecutato € 50.000,00

LOTTO 3

part. 260 – 262 – area agricola di mq 6720 catastali.

Terreno a destinazione agricola (foto doc. 32) (esclusa ogni possibilità edificatoria sullo stesso anche in virtù del vincolo più sopra riportato doc. 5)

Valore a mq € 7,00.

mq 6.720 catastali x € 7,00/mq = € 47.000,00 arr.

Quota 1/3 esecutato € 15.600,00 arr.

Riepilogo:

LOTTO 1 – quota 1/3 € 20.000,00

LOTTO 2 – quota 1/3 € 50.000,00

LOTTO 3 – quota 1/3 € 15.600,00

Copia della relazione è stata trasmessa ai creditori e al Custode a mezzo posta certificata, all'esecutato e ai comproprietari a mezzo mail da questi indicata (ricevute di invio in allegato separato).

Con osservanza

Monselice, Padova, lì 07 giugno 2022

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

- 1 – doc. catastali
- 2 – nota provenienza – decreto trasferimento
- 3 – nota servitù 1981
- 4 – nota vincolo 1987
- 5 – nota vincolo 1992
- 5B – ispezione ipo - elenco note
- 6 -26 – doc. edilizia
- 27 – comunicazione UTC al GE
- 28 – dichiarazione conferma demolizione 27/09/2011
- 29 – certificato Destinazione Urbanistica
- 30 – foto LOTTO 1
- 31 – foto LOTTO 2
- 32 – foto LOTTO 3