

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 119/2020

Promossa da [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

G.E. : Dr. ssa ELBURGO MANUELA

CUSTODE : Avv. CATTIN ARIANNA

C.T.U. : Geom. ZONATO PIETRO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

SOMMARIO

PREMESSA, PAG. 1

INTRODUZIONE, PAG. 4

ACCERTAMENTI PRELIMINARI, PAG. 4 A PAG. 12

FORMAZIONE LOTTI, PAG. 12

INDAGINI ATTINENTI IL CENSIMENTO CATASTALE, DA PAG. 12 A PAG. 15

INDAGINI ATTINENTI I DIRITTI IMMOBILIARI, DA PAG. 15 A PAG. 21

INDAGINI ATTINENTI LA REGOLARITA' EDILIZIA, DA PAG. 21 A PAG. 22

INDAGINI ATTINENTI I BENI IMMOBILI, DA PAG. 22 A PAG. 30

VALUTAZIONE DEI BENI, DA PAG. 30 A PAG. 33

OPPORTUNITA' DI STRALCIO DELLA QUOTA VENDIBILE, DA PAG. 32 A PAG. 34

DEPOSITO TELEMATICO, A PAG. 34

CONCLUSIONI, PAG. 35

PREMESSA

Con decreto del 14/10/2020 l'illustrissimo G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo ha nominato il sottoscritto Geom. Pietro Zonato con [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. [REDACTED] Consulente Tecnico d' Ufficio per la stima dei beni immobili compresi nella suddetta procedura,



il quale ha accettato con giuramento di rito di procedere alla conseguente relazione avente in assegnazione il seguente quesito:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;



d. il regime patrimoniali tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, 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;

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

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti

dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla



relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello indicato.

INTRODUZIONE

Considerato il compito assegnato, esaminati gli atti e i documenti procedurali, identificati i beni immobili pignorati, eseguite le comunicazioni di rito, compiute tutte le necessarie verifiche presso gli Uffici Provinciali Del Territorio - Catasto e Pubblicità Immobiliare – U.T.C. Comunali, eseguiti tutti i necessari accertamenti e sopralluoghi, i rilievi fotografici ed ogni altra attività ritenuta utile all'espletamento dell'incarico stesso, il Sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre con la presente relazione i risultati delle proprie indagini tecnico analitiche e relative stime dei valori, circa i beni in disponibilità della procedura.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Riporto relazione notarile

Identificati i beni esecutati si ritiene opportuno esporre in primis il testo completo della relazione notarile, comprendente l'intero compendio immobiliare sottoposto alla vendita giudiziaria:

"CERTIFICATO NOTARILE

EX ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Attestante la risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari

Io sottoscritto dottor GIUSEPPE MURARO, notaio del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, con sede ad [REDACTED] in relazione all'incarico — ricevuto dall'Avv. [REDACTED] di redigere la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., relativamente ai titoli di acquisto nel ventennio, sui seguenti beni

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



secondo le attuali risultanze catastali:

(IMMOBILE A)

Catasto Terreni:

Comune di Maserà di Padova — foglio 12 (dodici) — particella n.: 455 - ha. 00.04.50

— semin arbor — R.D. Euro 3,93 — R.A. Euro 2,32;

Confini: particelle n.ri 327, 89 e 367.

(IMMOBILI B)

* Catasto Fabbricati:

Comune di Maserà di Padova — foglio 12 (dodici) — particelle n.ri: 92 sub. 4 — VIA

CAIM n. 17 — piano T — cat. C/2 — cl. 1 — m.q. 73 - superficie catastale totale m.q.

74 — R.C. Euro 180,97;

92 sub. 5 ~ VIA CAIM n. 17 — piano T — cat. A/3 — cl. 1 — vani I — superficie

catastale totale m.q. 30 — superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 30

— R.C. Euro 64,56;

92 sub. 8 — VIA CAIM n. 17 — piano T—I — cat. A/2 — cl. 1 - vani 8— superficie

catastale totale m.q. 169 - superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q.

169 — R.C. Euro 723,04;

92 sub. 9 — VIA CAIM n. 17 — piano T—I — cat. A/2 — cl. 1 ~ vani 7— superficie

catastale totale m.q. 167 ~ superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q.

167 — R.C. Euro 632,66;

Confini dell'insieme: particelle n.ri 170, 122, 369, 100 e via Caim;

* Catasto Terreni:

Comune di Masera di Padova — foglio 12 (dodici) — particelle n.ri:

89 — ha.00.63.00 ~ semin arbor — R.D. Euro 55,01 — R.A. Euro 32,54;

122 — ha.00.40.23 — semin arbor — R.D. Euro 35,13 — R.A. Euro 20,78;

Confini: particelle n.ri 170, 367, 455, 230, 490, 573, 239, 369 e 92.

ATTESTO



che, dall'esame dei Registri Immobiliari di Padova e dalle visure catastali effettuate, alla data del 14 luglio 2020, gli immobili sopra descritti spettano, in piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno ai signori:

[redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted]

codice fiscale [redacted]

[redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted], codice fiscale [redacted]

in forza:

* relativamente all'immobile di cui sopra alla lettera A); dell'atto di compravendita in data 24 settembre 2001 n. 3785 rep. notaio Elena

Bressan di Conselve (trascritto a Padova in data 16 ottobre 2001 ai n.ri 40276/27258);

* relativamente agli immobili di cui sopra alla lettera B):

— della successione in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] deceduto a Padova il [redacted] (denuncia di successione n. 175 vol. 15 e trascritta a Padova il 13 ottobre 1979 ai n.ri 17500/13377);

— della successione legittima in morte di [redacted] nato a [redacted] [redacted] deceduto a [redacted] (denuncia di successione n. 176 vol. 15 e trascritta a Padova il 13 ottobre 1979 ai n.ri 17503/13380);

— della successione legittima in morte di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] deceduta a [redacted] in data [redacted] (denuncia di successione n. 667 vol. 29 e trascritta a Padova in data 8 febbraio 1995 ai n.ri 3616/2406) per nessuna delle successioni di cui sopra — tutte di data anteriore al ventennio — risulta trascritta accettazione di eredità né tacita, né espressa.

STORIA IPOTECARIA

IMMOBILE A)



Da oltre il ventennio la piena ed esclusiva proprietà della particella n. 150 di are 95.64 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12 era in ditta ai signori [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]) per la quota di 1/3 (un terzo), [redacted] (nato a [redacted], [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], [redacted] (nata a [redacted] e [redacted] (nato a [redacted] per la quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno, in forza della successione legittima in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto a [redacted] il [redacted] (denuncia di successione n. 601 vol. 16 e trascritta a Padova il 15 dicembre 1980 ai n.ri 23485/18476), per tale successione — di data anteriore al ventennio — non risulta trascritta accettazione di eredità né tacita, né espressa;

* per successione legittima in morte di [redacted] nata a [redacted] [redacted] deceduta il [redacted] (denuncia di successione registrata a Padova il 23 giugno 1997 al n. 33 e trascritta a Padova il giorno 1 settembre 1999 ai n.ri.

28096/19042) la quota di 1/3 (un terzo) della particella n. 150 di are 95.64 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12, spettante alla de cuius, è passata in ditta ai signori [redacted]

[redacted] (tutti sopra generalizzati) per la quota di 1/12 (undicesimo) ciascuno, per tale successione di data anteriore al ventennio — non risulta trascritta accettazione di eredità né tacita, né espressa;

* con frazionamento n. 2497.1/1981 in data 5 maggio 1998 la particella n. 150 di are 95.64 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12 è stata soppressa originando, tra le altre, la particella n. 150 di are 95.57;



* con Tipo Mappale n. 183741.521/1986 in data 13 maggio 1997 in atti dal 5 maggio 1998 la particella n. 150 di are 95.57 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12 é stata soppressa originando, tra le altre, la particella n. 150 di are 94.85;

* con frazionamento n. 296.1/1998 in data 6 maggio 1998 la particella n. 150 di are 94.85 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12 é stata soppressa originando, tra le altre, la particella n. 402 di are 82.80;

* con atto di compravendita in data 17 novembre 1998 n. 169015 rep. notaio Francesco Crivellari di Padova (trascritto a Padova il 27 novembre 1998 ai n.ri 33526/22143) 11 signor [REDACTED] (sopra generalizzato) ha venduto la quota di 3/12 (tre dodicesimi) della particella n. 402 di are 82.80 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12 ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (sopra generalizzati), che hanno acquistato in parti uguali tra loro;

* con atto in data 22.9.1999 n. 32.482 rep. notaio Federico Magliulo di Conselve (registrato a Padova in data 1 ottobre 1999 al n. 31238 e trascritto a Padova in data 8.10.1999 ai n.ri 32222/21274) é stata costituita la servitù di passaggio pedonale e carraio lungo una fascia di terreno della larghezza di metri 6 (sei) a favore della particella n. 402 di are 82.80 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12 ed a carico delle particelle n.ri 210 di are 28.45 e 230 di are 00.07.

In tale atto veniva precisato quanto segue: "detta servitù verrà automaticamente a decadere nel caso in cui il fondo dominante venga venduto a un proprietario di fondi confinanti; in tal caso l'accesso sarà garantito attraverso la proprietà dell'acquirente";

* con atto di compravendita in data 17 ottobre 2000 n. 12158 rep. notaio Stefano Zanellato di Conselve (trascritto a Padova il 7 novembre 2000 ai n.ri 42803/26940) i signori [REDACTED] (sopra generalizzato), coniugato in regime di comunione legale con la signora [REDACTED] nata ad [REDACTED]



[REDACTED] (sopra generalizzata) coniugata in regime di comunione legale con il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] (sopra generalizzata) hanno venduto ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugato in regime di comunione con la signora [REDACTED] (nata a [REDACTED])

[REDACTED] e [REDACTED] (nato a [REDACTED]) che — i primi due per il diritto di usufrutto ed il terzo per la nuda proprietà

— hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà della particella n. 402 di are 82.80 del C.T. del Comune di Masera di Padova, foglio 12. In tale atto veniva precisato quanto segue: "L'accesso all'immobile ceduto é garantito attraverso la servitù di passaggio costituita con atto autenticato dal notaio Federico Magliulo in data 22.9.1999 n. 32.482 rep., reg.to a Padova l'1.10.1999 al n. 31238, trascritto a Padova in data 8.10.1999 ai rm. 32222/21274";

* con frazionamento n. 2845.1/2001 in data 11 giugno 2001,

protocollo n. 142037 la particella n. 402 di are 82.80 del C.T. del Comune di Masera di Padova, foglio 12 é stata soppressa ed ha originato, tra le altre, la particella n. 455 di are 4.50;

* con atto di compravendita in data 24 settembre 2001 n. 3785 rep. notaio Elena Bressan di Conselve (trascritto a Padova in data 16 ottobre 2001 ai n.ri 40276/27258) i signori [REDACTED]

(sopra generalizzato) coniugato in regime di comunione legale con la signora [REDACTED]

[REDACTED] (sopra generalizzata) e [REDACTED] (sopra generalizzato) hanno venduto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (sopra generalizzati) che,

per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà della particella n. 455 di are 4.50 del C.T. del Comune di Masera



Padova, foglio 12 . - In tale atto veniva precisato quanto segue: "Il collegamento pedonale e carraio fra l'immobile ceduto e la via pubblica va assicurato attraverso l'adiacente proprietà della parte acquirente;

é pertanto esclusa la nascita di qualsivoglia servitù di passaggio".

IMMOBILE B)

Da oltre il ventennio la piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, degli immobili in oggetto era in ditta ai signori

██████████ nato a ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████, in forza:

— della successione legittima in morte di ██████████ nato a ██████████

██████████ il ██████████, deceduto a ██████████ (denuncia di successione n. 175 vol. 15 e trascritta a Padova

il 13 ottobre 1979 ai n.ri 17500/13377), relativamente alla quota di 4/24 (quattro ventiquattresimi) ciascuno;

- della successione legittima in morte di ██████████ nato a ██████████

██████████, deceduto a ██████████ (denuncia di successione n. 176 vol. 15 e trascritta a

Padova il 13 ottobre 1979 ai n.ri 17503/13380), relativamente alla quota di 1/24 (un ventiquattresimo) ciascuno;

— della successione legittima in morte di ██████████ nata a ██████████

██████████, deceduta a ██████████ in data ██████████ (denuncia di successione n. 667 vol. 29 e trascritta a Padova in data 8 febbraio 1995 ai n.ri 3616/2406), relativamente alla quota di 7/24 (sette ventiquattresimi) ciascuno.

Coma sopra precisato, per nessuna delle successioni di cui sopra — tutta di data anteriore al ventennio — risulta trascritta accettazione di eredità né tacita, né espressa.

FORMALITA ' PREGIUDIZIEVOLI



— relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) spettante al signor [REDACTED]

[REDACTED] di tutti gli immobili:

* ordinanza di sequestro conservativo in data 7 febbraio 2018 n. 11321 rep. Tribunale di Venezia, trascritta a Padova il 12 febbraio 2018 ai n.ri 5578/3775, cui ha fatto seguito sentenza di condanna

esecutiva in data 10 giugno 2020 n. 1893 rep. Tribunale di Venezia, annotata a Padova in data 8 luglio 2020 ai n.ri 21592/3649;

- relativamente all'immobile A):

* quanto risultante dall'atto di compravendita in data 24 settembre 2001 n. 3785 rep. notaio Elena Bressan di Conselve (trascritto a Padova in data 16 ottobre 2001 ai n.ri 40276/27258) che qui si Riporta "Il collegamento pedonale e carraio fra l'immobile ceduto e la via pubblica é assicurato attraverso l'accesso proprietà della parte acquirente; è pertanto esclusa la nascita di qualsivoglia servitù di passaggio". Con precisazione che, relativamente agli immobili B), risulta trascritto in data 24 novembre 1982 ai n.ri 21738/17636 vincolo decennale costituito con atto autenticato in data 11 s 23 novembre 1982 n.ri 22271/23371 rep. notaio Prospero di Conselve (registrato a

Padova il 24 novembre 1982 al n. 8457) con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] a fronte del rilascio della concessione edilizia per ampliamento del fabbricato eretto sulla particella n. 92, ai sensi delle legge Regionale Veneto n. 58 del 13.9.1978 s ai sensi dell'art. 7 di tale legge, hanno assoggettato a vincolo di non edificazione gli immobili di loro proprietà, identificati dalle particelle n.ri 89, 92 e 122 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12 e ai sensi dell'art. 5 della citata legge regionale hanno costituito vincolo decennale d'uso a carico di un annesso rustico da costruirsi sopra gli immobili suddetti.

Tale vincolo é a carico dei locali al piano terra dell'ampliamento da adibire a rimessa attrezzi agricoli e deposito.



Vicenza, 7 settembre 2020.

Il notaio (dott. Giuseppe Muraro) "

FORMAZIONE DEI LOTTI

Individuati e analizzati i beni e i rispettivi diritti assoggettati all'esecuzione con particolare riferimento alla migliori condizioni commerciali ottenibili, si ritiene di procedere con la formazione dei lotti come segue:

LOTTO UNICO

CESSIONE DELLA PROPRIETA' DI [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2.

INDAGINI ATTINENTI IL CENSIMENTO CATASTALE

Accertamento immobili, intestazione e regolarità di censimento dei fabbricati

Accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Uffici provinciali del Territorio.

1) CAPANNONE CON TETTOIA

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92, sub. 4 - VIA CAIM n. 17 - piano T - cat. C/2 - cl. 1 mq. 73, superficie catastale totale m.q. 74 - R.C. Euro 180,97; Con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2

Planimetria in atti presentata in data 24/11/1987

Regolarità di censimento

Dal confronto tra gli atti catastali reperiti e lo stato di fatto si evince la corrispondenza tra censito e edificato.

2) STUDIO

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 5 - VIA CAIM n. 17 piano T - cat. A/3 - cl. 1 - vani 1 superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 30 - R.C. Euro 64,56;



Con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Planimetria in atti presentata in data 24/11/1987.

Regolarità di censimento

Dal confronto tra gli atti catastali reperiti e lo stato di fatto, osservato dall'esterno, si evince la corrispondenza tra censito e edificato.

3) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 8 - VIA CAIM n. 17, piano T-1 - cat. A/2 - cl. I - vani

8 superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 169 - R.C. Euro 723,04;

Con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Planimetria in atti presentata 11/02/1995.

Regolarità di censimento

Dal confronto tra gli atti catastali reperiti e lo stato di fatto si evince la corrispondenza tra censito e edificato.

4) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 9 - VIA CAIM n. 17 - piano T-1 - cat. A/2 - cl. 1 - vani

7 superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 167 - R.C. Euro 632,66;

Confini dell'insieme: particelle n.ri 170, 122, 369, 100 e via Caim;

Con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Planimetria in atti presentata 11/02/1995



Regolarità di censimento

Dal confronto tra gli atti catastali reperiti e lo stato di fatto si evince la regolarità di censimento , ad eccezione del vano portico lato Ovest che risulta regolarmente concessionato con pratica Dia inoltrata in data 28/03/2008 ed edificato ma non censito. L'eventuale completamento della pratica comunale con il pagamento degli oneri e l'aggiornamento catastale andranno a regolarizzare il tutto con un costo complessivo stimato di oneri e prestazioni di circa Euro 5.000,00.

5) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12 - particella n. 455 - ha. 00.04.50 - semin arbor R.D. Euro 3,93 - R.A. Euro 2,32;

Confini: particelle n.ri 327, 89 e 367;

Con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di .

6) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 89 - ha.00.63.00 semin arbor - R.D. Euro 55,01 - R.A. Euro 32,54 ;

Confini: particelle n.ri 170, 367, 455, 230, 490, 573, 239, 369 e 92.

Con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.

7) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)



Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 122 - ha.00.40.23 semin arbor - R.D. Euro 35,13 – R.A.

Euro 20,78. Con rispettive ragioni, accessori e pertinenze:

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

Proprietà Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.

INDAGINI ATTINENTI I DIRITTI IMMOBILIARI

provenienza trascrizioni e iscrizioni

A) Relativamente all'immobile così contraddistinto:

5) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12 - particella n. 455 - ha. 00.04.50 – semein arbor R.D. Euro 3,93 - R.A. Euro 2,32;

Dalla certificazione notarile emessa dal Notaio Dott. Giuseppe Muraro di Asiago (VI) riportante le risultanze della consultazione dei registri catastali ed ipotecari e altre indagini a far data 14/07/2020, nonché dalle indagini successivamente esperite dal sottoscritto C.T.U. si evince quanto segue:

Gli immobili sopra descritti spettano, in piena ed esclusiva proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno ai signori:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]; in forza di:

- Atto di compravendita in data 24 Settembre 2001 n. 3785 rep. notaio Elena Bressan di Conselve (trascritto a Padova in data 16 ottobre 2001 ai. n.ri 40276/27258); signori [REDACTED] (nato a [REDACTED])

il [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale con la signora [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED])



[redacted] (nato a [redacted] il giorno [redacted] hanno venduto ai signori [redacted] e [redacted] (sopra generalizzati) che, per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà della particella n. 455 di are 4.50 del C.T. del Comune di Maserà di Padova, foglio 12. In tale atto veniva precisato quanto segue: "Il collegamento pedonale e carraio fra l'immobile ceduto e la via pubblica è assicurato attraverso l'adiacente proprietà della parte acquirente e pertanto esclusa la nascita di qualsivoglia servitù di passaggio"

Formalita' pregiudizievoli

Relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) spettante al sig. [redacted]

[redacted] di tutti gli immobili:

- ordinanza di sequestro conservativo in data 7 febbraio 2018 n. 11321 rep. Tribunale di Venezia, risulta trascritta a Padova il 12 febbraio 2018 ai n.ri 5578/3775, cui ha fatto seguito sentenza di condanna esecutiva in data 10 giugno 2020 n. 1893 rep. Tribunale di Venezia, annotata a Padova in data 8 luglio 2020 ai n.ri 21592/3649; in quanto risultante dall'atto di compravendita in data 24 settembre 2001 n. 3785 rep. notaio Elena Bressan di Conselve (trascritto a Padova in data 16 ottobre 2001 ai n.ri 40276/27258) che qui si riporta: "Il collegamento pedonale e carraio fra l'immobile ceduto e la via pubblica assicurato attraverso l'adiacente proprietà della parte acquirente; é pertanto esclusa la nascita di qualsivoglia servitù di passaggio".

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022 con note allegate

Provenienza trascrizioni e iscrizioni al ventennio

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/1995 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 3616 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine.



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2001 - Registro Particolare 27258 Registro Generale 40276 Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 3785 del 24/09/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MASERA' DI PADOVA(PD)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico 6.-

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2001 - Registro Particolare 27258 Registro Generale 40276 Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 3785 del 24/09/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MASERA' DI PADOVA (PD)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico 6.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2018 - Registro Particolare 3775 Registro Generale 5578 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 11321 del 07/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in MASERA' DI PADOVA(PD) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3649 del 08/07/2020 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

B) Relativamente agli immobili così contraddistinti:

Provenienze, trascrizioni e iscrizioni

2) STUDIO

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 5 - VIA CAIM n. 17 piano T - cat. A/3 - cl. 1 - vani 1
superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 30 - R.C. Euro 64,56;

3) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 8 - VIA CAIM n. 17, piano T-1 - cat. A/2 - cl. I - vani 8
superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 169 - R.C. Euro 723,04;

4) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)



- Foglio 12, particella n. 92 sub. 9 - VIA CAIM n. 17 - piano T-1 - cat. A/2 - cl. 1 - vani
7 superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 167 - R.C. Euro 632,66;

6) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 89 - ha.00.63.00 semin arbor - R.D. Euro 55,01 - R.A.
Euro 32,54

7) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 122 - ha.00.40.23 semin arbor - R.D. Euro 35,13 - R.A.
Euro 20,78.

Dalla certificazione notarile emessa dal Notaio Dott. Giuseppe Muraro di Asiago (VI)
riportante le risultanze della consultazione dei registri catastali ed ipotecari e altre
indagini a far data 14/07/2020, nonché dalle indagini successivamente esperite dal
sottoscritto C.T.U. si evince quanto segue:

La piena ed esclusiva proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, degli
immobili da oltre il ventennio in oggetto era in ditta ai signori [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato
a [REDACTED] Il giorno [REDACTED] in forza della
successione legittima in morte di [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] deceduto a [REDACTED] (denuncia
di successione n. 175 vol. 15 e trascritta a Padova il 13 ottobre 1979 ai n.ri
17500/13377), relativamente alla quota di $\frac{4}{24}$ (quattro ventiquattresimi)
ciascuno;

- della successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] deceduto a [REDACTED]
(denuncia di successione n. 176 vol. 15 e trascritta Padova il 13 ottobre 1979
ai n.ri 17503/13380), relativamente alla quota di $\frac{1}{24}$ (unventiquattresimo)



ciascuno;

- della successione legittima in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED], deceduta a [REDACTED] in data [REDACTED] denuncia di successione n. 667 vol. 29 e trascritta a Padova in data 8 febbraio 1995 ai n.ri 3616/2406), relativamente alla quota di 7/24 (sette ventiquattresimi) ciascuno. Come sopra precisato, per nessuna delle successioni di cui sopra tutte di data anteriore al ventennio risulta trascritta accettazione di eredità né tacita, né espressa.

Formalita' pregiudizievoli

Relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) spettante al sig. [REDACTED]

[REDACTED] di tutti gli immobili:

- ordinanza di sequestro conservativo in data 7 febbraio 2018 n. 11321 rep. Tribunale di Venezia, risulta trascritta a Padova il 12 febbraio 2018 ai n.ri 5578/3775, cui ha fatto seguito sentenza di condanna esecutiva in data 10 giugno 2020 n. 1893 rep. Tribunale di Venezia, annotata a Padova in data 8 luglio 2020 ai n.ri 21592/3649;

Con precisazione che, relativamente agli immobili, risulta trascritto in data 24 novembre 1982 ai n.ri 21738/17636 vincolo decennale costituito con atto autenticato in date 11 e 23 novembre 1982 n.ri 22271/23371 rep. notaio Prospero di Conselve (registrato a Padova il 24 novembre 1982 al n. 8457) con il quale i signori [REDACTED] e [REDACTED] a fronte del rilascio della concessione edilizia per ampliamento del fabbricato eretto sulla particella n. 92 ai sensi della legge Regione Veneto n. 58 del 13.9.1978 e ai sensi dell'art. 7 di tale legge, hanno assoggettato a vincolo di non edificazione gli immobili di loro proprietà, identificati dalle particelle n.ri 89, 92 e 122 del C.T. del Comune di Masera di Padova, foglio 12 e ai sensi dell'art. 5 della citata legge regionale hanno costituito vincolo decennale d'uso a carico di un annesso rustico



da costruirsi sopra gli immobili suddetti. Tale vincolo e a carico dei locali al piano terra dell'ampliamento da adibire a rimessa attrezzi agricoli e deposito.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022 con note allegate

Provenienza trascrizioni e iscrizioni al ventennio

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/1995 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 3616 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2001 - Registro Particolare 27258 Registro Generale 40276 Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 3785 del 24/09/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MASERA' DI PADOVA(PD) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico 6.-

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2001 - Registro Particolare 27258 Registro Generale 40276 Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 3785 del 24/09/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MASERA' DI PADOVA (PD) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico 6. - TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2018 - Registro Particolare 3775 Registro Generale 5578 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 11321 del 07/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in MASERA' DI PADOVA (PD) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3649 del 08/07/2020 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Diritti coniugali

Da estratto per riassunto dai registri di matrimonio degli atti di matrimonio reperito presso Ufficio Matrimoni del Comune di Padova si evince:

Con dichiarazione riportata nell'atto controscritto, resa ai sensi del II° comma dell'art. 162 del Codice Civile , i coniugi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.



INDAGINI ATTINENTI LA REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame degli atti ottenuti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Maserà di Padova per i fabbricati contraddistinti con i n.ri 1, 2, 3, 4 successivi sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Condono Edilizio n. COND0039 con pratica di Prot. n. 1533 del 17/02/1995 e relativa CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA DEL 02/07/1996 intestata a [REDACTED] con Codice Fiscale [REDACTED]
- Condono Edilizio n. COND0040 con pratica di Prot. n. 1539 del 27/02/1995 e relativa CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA DEL 18/06/1996 intestata a [REDACTED] con Codice Fiscale [REDACTED]
- Pratica Edilizia D.I.A. n. 0002896 del 28/03/2008, intestata a [REDACTED] con Codice Fiscale [REDACTED] atta ad ottenere il titolo abilitativo per la realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato identificato al successivo n. 4 con Foglio 12, Mappale 92, Subalterno 9.

1) CAPANNONE CON TETTOIA

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92, sub. 4.

Regolarità edilizia

Dal confronto tra gli atti concessori e lo stato di fatto si evince la corrispondenza del vano principale e della tettoia aperta e collocata in aderenza sul lato Est.

2) STUDIO

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 5 .

Regolarità edilizia

Dal confronto tra gli atti abilitativi e lo stato di fatto, osservato dall'esterno, si evince la corrispondenza tra concesso e edificato.

3) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE



Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 8 .

Regolarità edilizia

Dal confronto tra gli atti abilitativi e lo stato di fatto si evince la corrispondenza tra concesso e edificato.

4) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 9 .

Regolarità edilizia

Dal confronto tra gli atti abilitativi e lo stato di fatto si evince la corrispondenza tra concesso e edificato, **tuttavia la pratica potrebbe essere incompleta in quanto non sono pervenute allo scrivente, la prova del versamento oneri e la comunicazione di fine lavori (vedasi anche "regolarità di censimento" per la quantificazione stimata complessiva dei costi aggiuntivi).**

APPEZZAMENTI AGRICOLI

Presso gli appezzamenti agricoli interni risultano posizionate alcune casette abusive per il ricovero animali da cortile.

INDAGINI ATTINENTI I BENI IMMOBILI

Osservazione dei luoghi, composizione dei beni, stato delle opere e condizioni occupative

Le indagini eseguite sullo stato dei luoghi e il confronto delle stesse con i recenti atti progettuali e catastali attestano le seguenti risultanze per gli immobili esaminati:

Descrizione compendio immobiliare

Trattasi di un aggregato immobiliare a destinazione abitativa posto nel Comune di Maserà di Padova (PD), disposto in forma rettangolare con posizionamento perpendicolare rispetto alla strada principale denominata Via Caim.



Ubicazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Maserà di Padova (PD) in Via Caim n. 27.
In zona periferica rurale Sud.

Accessi

Dalla strada comunale denominata Via Caim al civico 27. si accede al cortile e al vialetto interno di collegamento agli appezzamenti di terreno comuni.

Composizione dei beni

L'aggregato si compone da un'area di sedime e pertinenza dei seguenti fabbricati:

- **Fabbricato residenziale composto da n. 2 abitazioni** bifamiliari disposte su due piani;
- **Piccolo edificio ad uso studio** staccato a Ovest ed eretto su di un piano;
- **Capannone agricolo con tettoia** in aderenza a Est, nell'area retrostante il fabbricato principale predetto.
- **Tre appezzamenti di terreno** prevalentemente alberati posti internamente oltre all'area di sedime e pertinenza dei fabbricati.

Confini verso terzi

L'area comune dei beni esaminati confina a Sud con strada comunale Via Caim, a Ovest con mappale 170 - 367 - 327 a Nord con Mappale 490, a Est con Mappali 573 - 239 - 369 - 100.

Descrizione dei singoli beni immobili secondo numerazione progressiva dal n. 1 al n. 7.

1) CAPANNONE CON TETTOIA

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92, sub. 4 – Via Caim n. 17 - piano T - cat. C/2 - cl. 1 m.q. 73, superficie catastale totale m² 74 - R.C. Euro 180,97;

Capannone agricolo eretto in pianta rettangolare avente lato maggiore direzionato Nord/Sud e formante un'unico vano semichiuso. Posizionato in distacco dal



principale e collocato in posizione maggiormente retrostante rispetto agli altri fabbricati, dispone di accesso dal vialetto interno. Risulta realizzato prevalentemente con strutture semplici in cemento e legno, tamponamenti e copertura in legno e materiali plastici apparentemente vetusti. Il pavimento è misto in ghiaia e cemento grezzo. In generale appare piuttosto in condizioni vetuste. Non è stato esibito alcun attestato di conformità per l'impianto luce.

Conformità impianti

Il vano dispone di impianto luce tuttavia, non è stato esibito alcun attestato di conformità.

Condizioni occupative

Dalle informazioni raccolte in loco l'immobile risulta in uso ad entrambi i comproprietari.

2) STUDIO

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 5 - VIA CAIM n. 17 piano T - cat. A/3 - cl. 1 - vani 1 superficie catastale totale escluse aree scoperte m. 30 - R.C. Euro 64,56;

Al momento del sopralluogo il locale risultava inaccessibile. Dalle osservazioni e dalle indicazioni raccolte in loco nonché dai documenti disponibili si evince quanto segue.

Trattasi di modesto edificio eretto in pianta rettangolare avente lato maggiore direzionato Est/Ovest composto da un unico vano.

Risulta posizionato in distacco a Ovest del fabbricato principale, dispone di porta di accesso sul lato Est dal vialetto interno. Risulterebbe realizzato con strutture perimetrali in laterizio o blocco di cemento, copertura a due falde in legno e coppi in cotto.

Il pavimento risulterebbe realizzato in cemento e rifinito in piastrelle di ceramica.

Conformità impianti



Il vano disporrebbe di impianto luce tuttavia, non è stato esibito alcun attestato di conformità.

Disponibilità occupativa

Dalle informazioni raccolte in sopralluogo l'immobile risulta in disponibilità alla famiglia del comproprietario Sig. [REDACTED]

3) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 8 - VIA CAIM n. 17, piano T-1 - cat. A/2 - cl. I - vani

8 superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 169 - R.C. Euro 723,04;

Descrizione edificato, condizione dei materiali e delle finiture

Trattasi di una porzione di un fabbricato bifamiliare semi-accostato e intersecato derivante da un progetto architettonico moderno e razionale assimilabile ad alcune ville di campagna realizzate intorno alla fine del secolo scorso, apprezzabile sia per l'ampia esposizione che per la dislocazione interna dei vani.

Condizioni strutturali

Le strutture portanti appaiono realizzate in calcestruzzo armato e laterizio; solai in laterocemento; pareti esterne / interne in laterizio intonacato; Al momento del sopralluogo l'intero edificato appare in buone condizioni strutturali

(escludendo eventuali effetti sismici sui fabbricati, che tuttavia in loco sono classificati dal 2022 , Zona 4 - Sismicità molto bassa).

Accesso, confini, esposizione

Dall'accesso porticato posto al piano terra si accede alla zona giorno, composta dai vani ingresso e soggiorno, cucina, lavanderia e vano scala. Dall'ampia scala a due rampe si accede alla zona notte composta dai vani corridoio, 2 bagni, 3 camere.

La porzione qui identificata risulta posta a Nord del fabbricato principale e beneficia di esposizioni e affacci a Sudovest, a Nordovest e Nordest e Sudest.

Accessibilità e dislocazione interna



Dall'accesso porticato posto al piano terra si accede alla zona giorno, composta dai vani ingresso e soggiorno, cucina, lavanderia e vano scala. Dall'ampia scala a due rampe si accede alla zona notte composta dai vani corridoio, 2 bagni, 3 camere.

Chiusure

I serramenti esterni risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di tipologia metallici al piano terra e i restanti in legno risultano dotati di vetrocamera. I serramenti interni sono in legno.

Impianti e finiture

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e gas. Non sono state reperite certificazioni di conformità e di manutenzione di legge per l'impianto gas e per l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne risultano regolarmente intonacate e rivestite, i pavimenti e i rivestimenti piastrellati.

Il manto di copertura in cotto risalente all'epoca della costruzione appare in discrete condizioni.

Le finiture di buon livello risalenti all'epoca della costruzione quali, pavimenti, rivestimenti e intonaci appaiono in buone condizioni di manutenzione.

Conformità impianti

Non è stato esibito alcun attestato di conformità per l'impianto luce.

Disponibilità occupativa

Dalle informazioni raccolte in loco l'immobile risulta in disponibilità alla famiglia del comproprietario Sig. [REDACTED]

4) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE

Catasto Fabbricati del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 9 - VIA CAIM n. 17 - piano T-1 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 7 superficie catastale totale escluse aree scoperte m.q. 167 - R.C. Euro 632,66;

Descrizione edificio, condizione dei materiali e delle finiture



Trattasi di una porzione di un fabbricato bifamiliare semi-accostato derivante da un progetto architettonico moderno e razionale assimilabile ad alcune ville di campagna realizzate intorno alla fine del secolo scorso, apprezzabile sia per la limitata aderenza e intersecazione delle unità, sia per l'ampia esposizione che per la dislocazione interna dei vani.

Condizioni strutturali

Le strutture portanti appaiono realizzate in calcestruzzo armato e laterizio; solai in laterocemento; pareti esterne / interne in laterizio intonacato; Al momento del sopralluogo l'intero edificato appare in buone condizioni strutturali (escludendo eventuali effetti sismici sui fabbricati, che tuttavia in loco sono classificati dal 2022 , Zona 4 - Sismicità molto bassa).

Orientamento / Esposizione

La porzione qui identificata risulta posta a Nord del fabbricato principale e beneficia di esposizioni e affacci a Sudovest, a Nordovest e Nordest e Sudest.

Accessibilità e dislocazione interna

Dall'accesso porticato posto al piano terra si accede alla zona giorno, composta dai vani ingresso e soggiorno, cucina, lavanderia e vano scala. Dall'ampia scala a due rampe si accede alla zona notte composta dai vani corridoio, 2 bagni, 3 camere.

Chiusure

I serramenti esterni risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di tipologia metallici al piano terra e i restanti in legno risultano dotati di vetrocamera. I serramenti interni sono in legno.

Impianti e finiture

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e gas. Non sono state reperite certificazioni di conformità e di manutenzione di legge per l'impianto gas e per l'impianto elettrico.



Le pareti esterne e interne risultano regolarmente intonacate e rivestite, i pavimenti e i rivestimenti piastrellati.

Il manto di copertura in cotto risalente all'epoca della costruzione appare in discrete condizioni

Le finiture di buon livello risalenti all'epoca della costruzione quali, pavimenti, rivestimenti e intonaci appaiono in discrete condizioni di manutenzione.

Disponibilità occupativa

Dalle informazioni raccolte in loco l'immobile risulta in disponibilità alla famiglia del comproprietario Sig. [REDACTED]

5) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12 - particella n. 455 - ha. 00.04.50 - semin arbor R.D. Euro 3,93 - R.A. Euro 2,32;

Situazione urbanistica

Dal C.D.U. emesso del Comune di Maserà di Padova (PD) , si evince :

Azzonamento

(ART. 39 – NTO) ZONE AGRICOLE DI BUONA INTEGRITA' PAESAGGISTICA-AMBIENTALE-AGRICOLA .

(ART. 58.1 – NTO) P.A.I. AREA INTERESSATA DA PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA (P1).

Disponibilità occupativa

Dalle informazioni raccolte in loco l'immobile risulta in disponibilità a entrambi i comproprietari.

6) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 89 - ha.00.63.00 semin arbor - R.D. Euro 55,01 - R.A. Euro 32,54



Situazione urbanistica

Dal C.D.U. emesso del Comune di Maserà di Padova (PD) , si evince :

Azzonamento

(ART. 39 – NTO) ZONE AGRICOLE DI BUONA INTEGRITA' PAESAGGISTICA-AMBIENTALE-AGRICOLA .

(ART. 58.1 – NTO) P.A.I. AREA INTERESSATA DA PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA (P1).

Disponibilità occupativa

Dalle informazioni raccolte in loco l'immobile risulta in disponibilità a entrambi i comproprietari.

7) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD)

- Foglio 12, particella n. 122 - ha.00.40.23 semin arbor - R.D. Euro 35,13 – R.A. Euro 20,78.

Disponibilità occupativa

Dalle informazioni raccolte in loco l'immobile risulta in disponibilità a entrambi i comproprietari.

Situazione urbanistica

Dal C.D.U. emesso del Comune di Maserà di Padova (PD) , si evince :

Azzonamento

PARTE (ART. 20 – N.T.O.) Z.T.O. "C1.R" NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO.

PARTE (ART. 39 – NTO) ZONE AGRICOLE DI BUONA INTEGRITA' PAESAGGISTICA-AMBIENTALE-AGRICOLA

(ART. 58.1 – NTO) P.A.I. AREA INTERESSATA DA PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA (P1) .

Disponibilità occupativa

Dalle informazioni raccolte in loco l'immobile risulta in disponibilità a entrambi i comproprietari.

Prestazioni energetiche fabbricati

Per i fabbricati soggetti alla normativa di cui ai decreti interministeriali del 26 giugno 2015 previsti dalla legge 90/2013, quali lo Studio e le Abitazioni, in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica. In generale, per le unità immobiliari comprese in questo lotto, si può affermare che i requisiti prestazionali energetici attuali siano piuttosto ridotti, in quanto le condizioni delle opere incidenti sul consumo energetico quali: l'involucro, le chiusure e i ponti termici e gli impianti di climatizzazione appaiono in condizioni mediocri.

VALUTAZIONE DEI BENI

Criterio di valutazione adottato

Osservata l'ubicazione, la tipologia, la vetustà, lo stato degli immobili e le possibilità commerciali attuali. Esaminate le fonti di valutazione pubbliche e specifiche indicate, utili alla raccolta delle informazioni in riferimento ai prezzi di mercato praticati di recente per la compravendita di immobili simili in buone condizioni generali. Applicati gli opportuni deprezzamenti dovuti alle condizioni di garanzia su vizi occulti, allo stato di manutenzione e conservazione dei beni esaminati, alle spese necessarie per la eventuali regolarizzazioni urbanistiche e per eventuali rimozioni di opere abusive; nonché alla mancanza di conformità delle opere e degli impianti, Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno pervenire all'accertamento del valore commerciale dei beni compresi nel presente lotto e conseguentemente al valore della quota vendibile come segue:

Esposizione consistenze e valori unitari dei beni

- 1) CAPANNONE CON TETTOIA - Foglio 12, particella n. 92, sub. 4 di circa 74 m²
- 2) STUDIO - Foglio 12, particella n. 92 sub. 5 di circa 30 m²



- 3) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE - Foglio 12, particella n. 92 sub. 8 di circa 169 m²
 4) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE - Foglio 12, particella n. 92 sub. 9 di circa 189 m²
 5) APPEZZAMENTO DI TERRENO - Foglio 12 - particella n. 455 di circa 450 m²
 6) APPEZZAMENTO DI TERRENO - Foglio 12, particella n. 89 di circa 6300 m²
 7) APPEZZAMENTO DI TERRENO - Foglio 12, particella n. 122 di circa 4023 m².

Calcolo dei valori di mercato

- 1) CAPANNONE CON TETTOIA - Foglio 12, particella n. 92, sub. 4

Valore commerciale unitario beni simili, € 200,00 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 74

Valore di mercato del subalterno 4 Euro 14.800,00

- 2) STUDIO

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 5

Valore commerciale unitario beni simili, € 400,00 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 30

Valore di mercato del subalterno 5 Euro 12.000,00

- 3) ABITAZIONE

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 8

Valore commerciale unitario beni simili € 1.200,00 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 169

Valore di mercato del subalterno 8 Euro 202.800,00

- 4) ABITAZIONE

- Foglio 12, particella n. 92 sub. 9

Valore commerciale unitario beni simili , € 1.200,00 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 167

Valore di mercato del subalterno 9 Euro 226.800,00

- 5) APPEZZAMENTO DI TERRENO

- Foglio 12 - particella n. 455



Valore commerciale unitario beni simili, € 6,00 /m²

Consistenza superficie catastale di circa m² 450.

Valore di mercato della particella 455	Euro	2.700,00
--	------	----------

6) APPEZZAMENTO DI TERRENO

- Foglio 12, particella n. 89

Valore commerciale unitario beni simili, € 6,00 /m²

Consistenza superficie di circa m² 6300

Valore di mercato della particella 89	Euro	37.800,00
---------------------------------------	------	-----------

7) APPEZZAMENTO DI TERRENO

- Foglio 12, particella n. 122

Valore commerciale unitario beni simili, € 8,00 /m²

Consistenza superficie di circa m² 4023

Valore di mercato della particella 122	Euro	32.184,00
--	------	-----------

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO	Euro	529.084,00
-------------------------------	------	------------

Calcolo del valore vendibile dei beni

Valore complessivo di mercato	Euro	529.084,00
-------------------------------	------	------------

Applicazione delle seguenti somme in deprezzamento:

Rimozione opere abusive	Euro	2.000,00
-------------------------	------	----------

Regolarizzazione edilizia e censuaria	Euro	5.000,00
---------------------------------------	------	----------

di garanzia per vizi occulti riduzione 15%	Euro	79.363,00
--	------	-----------

VALORE COMPLESSIVO DA APPLICARE IN RIDUZIONE	Euro	86.363,00
--	------	-----------

VALORE COMMERCIALE STIMATO DEI BENI	Euro	442.721,00
-------------------------------------	------	------------

CALCOLO VALORE DELLA QUOTA VENDIBILE

Beni in ditta [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

VALORE COMMERCIALE STIMATO DEI BENI	Euro	442.721,00
-------------------------------------	------	------------

VALORE QUOTA VENDIBILE PROPRIETÀ 1/2, PARI A	Euro	221.360,50
--	------	------------



**VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO DELLA QUOTA VENDIBILE DEL LOTTO A
BASE D'ASTA Euro 221.000,00 (duecentoventunomilavirgolazerozero).**

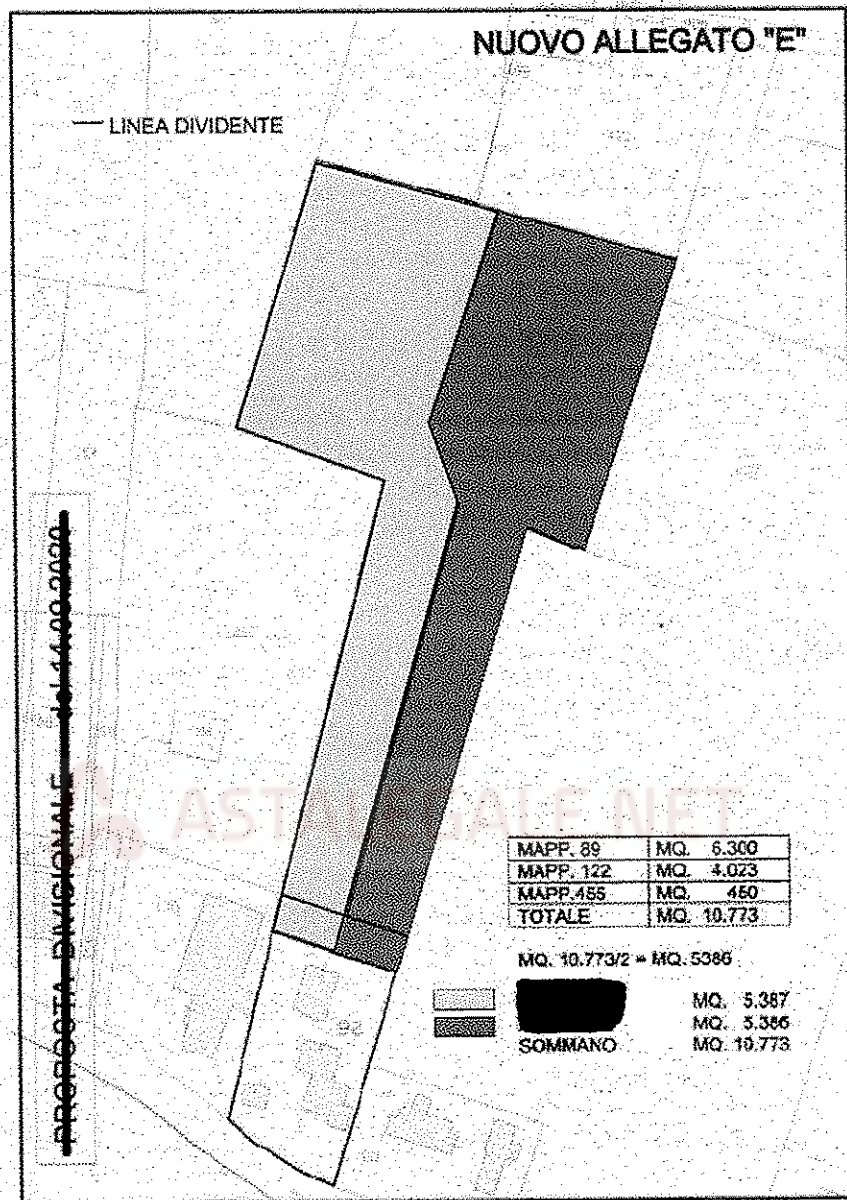
OPPORTUNITA' DI STRALCIO DELLA QUOTA VENDIBILE

In funzione delle disposizioni previste nel dispositivo di incarico in merito all'adozione delle migliori opportunità di vendita ovvero nel caso specifico, pervenire alla individuazione delle titolarità esclusive e possibilmente migliorare l'usufruzione dei beni in generale, appare evidente allo scrivente l'adozione della divisione in natura.

Pertanto, si ritiene che la proposta divisionale redatta dal Geometra [REDACTED] e già depositata agli atti procedurali in data 29/09/2020 per iniziativa della parte comproprietaria estranea all'azione esecutiva, può essere ritenuta valida adottando tuttavia alcune sostanziali modifiche, quali le nuove posizioni divisionali e la eventuale inversione Est/Ovest di attribuzione intestataria delle aree frazionate, il tutto meglio rappresentato nel rivisto Allegato "E" sostitutivo qui di seguito esposto, con le nuove linee dividenti tracciate di colore rosso, determinanti una maggiore ampiezza dell'area comune esistente e una migliore distribuzione delle superfici agricole di pertinenza.

Si consideri tuttavia che la posizione di tracciamento delle dividenti è puramente indicativa, l'esatta posizione sarà applicata solo dopo i dovuti rilievi strumentali e i conseguenti calcoli, mantenendo comunque strettamente le consistenze paritetiche.





DEPOSITO TELEMATICO

Questa relazione e i relativi allegati vengono depositati in cancelleria tramite strumenti telematici, con i seguenti nome-file:

- Relazione = RELAZIONE CTU EI 119_2020 PDF
- Prospetto riepilogativo = PROSPETTO RIEPILOGATIVO EI 119_2020 PDF
- Vari allegati = ALLEGATO RELAZIONE CTU EI 119_2020 PDF, Contenente:



Documenti catastali, Documenti concessori, Elaborati, Ispezioni ipotecarie, altri documenti utili alla procedura, collocati anche su più file di archivio che potranno assumere numerazione progressiva.

- Servizio fotografico = SERVIZIO FOTOGRAFICO EI 119_2020 PDF

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n. 35 pagine dattiloscritte, n. 2 prospetti riepilogativi e vari allegati, il consulente tecnico ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice della Procedura per qualsiasi ulteriore chiarimento o compimento.

Abano Terme, 15/01/2022

Consulente Tecnico D'Ufficio

(Geom. Pietro Zonato)

 ASTALEGALE.NET

