

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 205/2021

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA  
AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE DEI LOTTI NON ANCORA MESSI IN VENDITA

## INDICE

## FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 5
3. Regolarità del censimento catastale	p. 9
4. Sussistenza di diritti di comproprietà' e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 16
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 19
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 37
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 40
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 62
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 70
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 70
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 72
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 72
13. A.P.E.	p. 72
14. Conclusioni	p. 72

## ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie.
- Contratti di locazione

\*\*\*

## FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

\*\*\*

## FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



1, PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 19/01/2022 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva e con Ordinanza datata 13/05/2024 è stata incaricata a provvedere agli aggiornamenti ed integrazioni relativi ai Lotti 1, 2, 3, 4.

In particolare, l' Ordinanza così cita: *"Il giudice, vista l' ordinanza di rigetto dell' istanza sospensiva ex art 615 comma 2 cpc proposta da . Ritenuto di dover provvedere in ordine alle problematiche su cui vi era stata riserva di decisione all' udienza 23/01/2024, con riferimento ai lotti per i quali non è ancora stata disposta la vendita (trattasi dei lotti 1, 2, 3 e 4); considerato, quanto ai lotti 1,2,3 e 4, che all' udienza citata sono emerse criticità, anche alla luce di quanto osservato dal consulente di parte debitrice, su cui il giudice ritiene che l' esperto stimatore debba prendere adeguata posizione con modifica/integrale dell' elaborato peritale. Ci si riferisce a quanto riportato nella presente parte del verbale d' udienza: "Il custode rappresenta che con riferimento al lotto 1 effettivamente, come osservato dal geom. il mappale 300 del foglio 20, su cui insiste la stazione di servizio, è di proprietà di terzi, circostanza indicata in perizia ma non valorizzata dall' arch. Miotto al fine di verificare la possibile messa in vendita con espunzione di tale mappale.*

*L' arch. Miotto conferma la necessità di procedere a correzione dell' elaborato laddove riporta a pagina 22 quale beneficiario della servitù di passaggio sul lotto 2 invece che*

*. Il custode rappresenta che non risulta valorizzata in nessun lotto la particella 1133 foglio 13 Comune di Due Carrare, che costituisce strada di accesso ad una porzione del compendio di cui al lotto 3, che andrebbe valorizzata assieme al lotto 3. L' arch. Miotto conferma la circostanza. Il custode riferisce che il lotto 4 è stato decurtato a seguito di rinunce da parte del procedente e va quindi aggiornata la perizia.*

*Il custode rileva che la perizia non dà conto in modo esaustivo se i lotti 1 e 2 sono occupati con titolo opponibile alla procedura e rileva l' opportunità di un chiarimento sul punto." ;*

*Considerato che in udienza anche l' intervenuta ha chiesto procedersi ad aggiornamento dell' elaborato peritale con riferimento al lotto 4, dovendosi dar conto dei frazionamenti medio tempore disposti (peraltro senza autorizzazione) dal debitore esecutato e dell' intervenuta estinzione del pignoramento per taluni mappali;*

*Considerato infine che in data 9/2/2024 è stata depositata nota da parte dell' arch Miotto del presente tenore:*

*"dopo l' udienza ex 569, dove sono risultati alcuni problemi relativi alla distribuzione dei lotti e la messa in vendita dei Lotti 1,2,4, ho avuto modo di chiarire con l' Arch. quanto espresso dal Geom. in osservazione alla mia perizia ed in particolare:*

*- il mappale 300, occupato dall' impianto di distribuzione carburante, ma risultante di altrui proprietà, è stato di recente frazionato ulteriormente da per rimediare ad un errore grafico interessante tutta la zona, dovuto alla mancata rispondenza tra stato di fatto e mappe catastali originate dall' impianto meccanografico. Ora, quindi, il problema è stato risolto, ma occorre*



aggiornare la perizia con il recente frazionamento;

- per quanto riguarda l' ulteriore divisione in lotti richiesta da \_\_\_\_\_ durante l' udienza, contestata da me a causa della mancata rispondenza tra il Piano degli Interventi ed i mappali al Catasto terreni, l' arch. \_\_\_\_\_ ha chiarito che la mancata rispondenza è dovuta al sopra citato scostamento tra lo stato di fatto e l' impianto meccanografico catastale, ma che i mappali, di fatto sono stati frazionati da \_\_\_\_\_ proprio al fine di una corrispondenza con le aree urbanistiche. Fermo restando che si tratta di affermazioni date dalla parte esecutata, ma che derivano da uno storico di accordi tra \_\_\_\_\_ ed il Comune di Due Carrare (che anche il Comune trova difficile ricostruire a causa della mancanza dei Tecnici che allora hanno gestito le convenzioni), se Lei ritiene, posso provare a riformulare i Lotti 1 e 2 ove possibile sulla base della destinazione urbanistica, porre le correzioni evidenziate nelle osservazioni, integrare la perizia con la valutazione dei contratti di comodato e/o locazione insistenti sugli immobili pignorati ed aggiornare il Lotto 4 sulla base della recente vendita interessante una parte dei mappali.

Spero con ciò di poter contribuire a sbloccare la vendita dei Lotti in una situazione in continuo divenire, che rende la gestione della procedura molto difficile per tutti" ;

Ritenuto di dover a questo punto disporre le integrazioni peritali necessarie a seguito delle criticità rilevate dal custode e dalle parti in udienza e sopra riportate e, inoltre, delle ulteriori questioni indicate dall' esperto stimatore;

PQM

Fissa l' udienza del 1/10/2024 ore 12.10 con termine fino a 30 giorni prima all' arch. Miotto per depositare integrazione/aggiornamento dell' elaborato peritale in ordine ai lotti 1,2,3 e 4 al fine di dar conto e superare le criticità e dar conto dei fatti sopravvenuti alla perizia originaria indicati in parte motiva.

Intima a \_\_\_\_\_ di non procedere ad ulteriore attività di straordinaria amministrazione, quali sono i frazionamenti effettuati, senza espressa autorizzazione del GE, riserva in caso contrario l' adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni.

Si comunichi alle parti ed agli ausiliari.

Il presente aggiornamento della Consulenza Tecnica in relazione ai Lotti 1, 2, 3, 4, riguarda, quindi, la riformulazione dei Lotti 1 e 4 sulla base della nuova compravendita, delle modifiche catastali e degli ultimi aggiornamenti e la rivalutazione del Lotto 2 e 3. Si considereranno, inoltre, i contratti di locazione e comodato insistenti sui beni, la variazione catastale apportata all' ex mapp. 300 per risolvere il problema con i confini, l' inserimento del mapp. 1133 del foglio 13 nel Lotto 4.

Al fine di rendere più comprensibile la Perizia si è voluto descrivere in maniera più esaustiva i metodi di stima utilizzati e, al fine di rispondere alle obiezioni del Geom. \_\_\_\_\_, la sottoscritta ha verificato i valori con diversi sistemi di calcolo.

Gli immobili interessati si trovano nel Comune di Due Carrare ed in particolare:

- nella frazione di Cornegliana e di Santo Stefano (PD) è pignorato un impianto di distribuzione



carburante con annessi bar, magazzino, officina meccanica, una pista di automobiline radiocomandate costruita in una tensostruttura posti in viale dell' Industria con terreni agricoli e commerciali attigui;

- nella frazione Santo Stefano sono stati pignorati un lotto edificabile con crediti edilizi provenienti da una demolizione e terreni agricoli attigui in via Roma, dei posti auto scoperti, garage e cantine all' interno di un condominio in via Roma n° 102, terreni edificabili facenti parte dell' ampliamento della lottizzazione ;
- nella frazione di Carrara S. Giorgio (PD) è pignorata un' area in parte ceduta al Comune come verde pubblico ed in parte edificabile, in via Chiesa S. Stefano, cosiddetta "Boschetto" o area Monticello.

Si sottolinea che dopo il pignoramento sono intervenuti degli eventi che hanno portato ad una riduzione del compendio immobiliare pignorato, ed in particolare:

- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13 mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell' ;
- estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;
- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131;
- con l' ultima compravendita del 22/12/2023 a firma del Notaio Stefano Zanellato di Conselve rep. n. 46063/25761, trascritta a Padova il 03/01/2024 R.G. 328, R.P. 207 , sono stati stralciati dalla procedura esecutiva i terreni al fg. 24, mapp. 35, 65, parte ex 117 (ora 525), parte ex 90 (ora 524), parte ex 64 (ora 528) appartenenti al Lotto 4.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

Tale metodo potrà essere integrato con altri in caso di necessità, che verranno spiegati nel corso della perizia.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezzario dei Lavori pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.



Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE

Il Comune di Due Carrare nasce dalla fusione dei comuni di Carrara San Giorgio e Carrara Santo Stefano, stabilita con un referendum popolare il 26 febbraio 1995 e sancita con la successiva legge regionale del 21 marzo 1995. Siamo nella parte Sud della Provincia di Padova, lungo il tratto di autostrada A 13 che collega la città a Monselice, dividendo questa porzione di territorio dall'adiacente area di sedime dei Colli Euganei.

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in parte in zona centrale ed in parte nella zona artigianale di Cornegliana.

Nella riformulazione dei lotti si è dovuto prendere atto delle testimonianze del Tecnico che ha lavorato con il Comune di Due Carrare sulle convenzioni tra quest'ultimo e al fine di definire le zone edificabili e quelle da cedere al Comune, nonché i crediti edilizi derivanti dallo spostamento della cubatura edificabile da un terreno all'altro del compendio intestato all'Esecutata. La trattativa tra l'Ente Pubblico ed il privato è durata anni ed è ancora in continua evoluzione, elemento che rende difficile la comprensione dell'ex cursus storico che ha portato all'attuale assetto.

Il Tecnico (Architetto ) riferisce esserci una traslazione tra il Piano degli Interventi (corrispondente allo stato di fatto perché costruito sull'estratto aerofotogrammetrico dell'area) e l'impianto meccanografico catastale. Tale scostamento si rende manifesto quando si sovrappongono le due cartografie, operazione eseguita dalla sottoscritta per l'identificazione delle zone ed il calcolo delle superfici nonché per la conformazione dei lotti nella Perizia precedente. Lo scostamento ha influenzato il posizionamento del confine tracciato sull'asse del canale consortile oggetto di tombinamento che nel catastale non corrispondeva al limite del mappale 452; con il nuovo aggiornamento eseguito dal confinante è stato corretto l'errore, ma deve ancora essere aggiornato l'atto di cessione con la fusione nel 452.

Si sono riformulati i lotti lungo via dell'Industria a Cornegliana sulla base delle destinazioni d'uso date dalla pianificazione urbanistica, distinguendo, quindi, la parte inerente l'impianto di distribuzione carburante (Lotto 1A) dai terreni edificabili a destinazione commerciale/artigianale (Lotto 1B), dalla strada di penetrazione del compendio (Lotto 1C), eliminando dalla vendita (anche se compresa nel pignoramento) il lotto ove insiste l'ecocentro comunale (mapp. 425); si è mantenuto unito il Lotto 2 per non compromettere l'edificabilità,



vista la mancata corrispondenza tra mappe catastali e zone territoriali omogenee del Piano Interventi e la necessità di un Piano Urbanistico Attuativo. Per tale lotto si sono stimate le aree sulla base della loro destinazione, ma viene venduto in maniera unitaria anche perché tale soluzione, che permette una maggior libertà nella progettazione, ne aumenta l' appetibilità. Mentre il Lotto 3 è rimasto invariato nella sua conformazione, il Lotto 4A ha diminuito la sua superficie con la vendita della parte agricola, ed ha diminuito la capacità 8.2 – riduzione ambito di intervento C2Per/18a3 (mc 7628).

Appartenenti al compendio immobiliare di proprietà dell' Esecutata vi sono alcuni immobili che risultano invendibili perché già occupati da opere di urbanizzazione o da manufatti appartenenti a costruzioni già vendute o già ceduti al Comune; essi sono descritti in seguito:

- **mappale 242 del foglio 18** occupato da viabilità esistente e quindi da cedere al Comune;
  - **mappale 288 del foglio 18** occupato per una parte da un lotto residenziale e per una parte da zona agricola: sarà necessario cedere al lotto edificato la quota parte afferente alla sua proprietà. A tal proposito l' Arch. ritiene sia necessario verificare se tali mappali siano già stati inseriti nell' atto di cessione al Comune e al condominio, ma che per errore non siano stati riportati in Catasto. Tale verifica non potrà essere a carico della procedura, per la quale la sottoscritta ritiene semplicemente di escludere i mappali dal pignoramento.
  - **mapp. 425 del foglio 20** occupato dall' ecocentro costruito dal Comune di Due Carrare sulla base di una convenzione sottoscritta negli anni 2000;
  - Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 959**, qualità F/2, sup. 88 mq ;
- Questi immobili vengono stralciati dalla presente Perizia estimativa perché dovranno essere oggetto di trasferimento di proprietà e relative variazioni catastali delle quali la procedura non può prendersi onere.

In seguito si presenterà una breve descrizione dei lotti.

**Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.**

Il presente lotto costituisce una stazione di servizio composta da impianto di distribuzione carburante, autolavaggio ed aspirazione, edificio a servizi ospitante un officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini ed un appartamento. Si fa presente che in detto Lotto era compreso anche il mapp 300, che risultava essere stato prodotto da una errore grafico nel confinamento. Tale errore è stato corretto, il mappale frazionato in modo che l' edificato giacente su tale fascia di confine rientrasse in proprietà dell' Esecutata.

\*\*\*

**Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.**

A Est dell' impianto, oltre la strada di accesso al lotti successivi, c' è un lotto edificabile a destinazione commerciale/artigianale adiacente alla già esistente zona con medesima destinazione urbanistica. La parte Nord del lotto affaccia alla strada pubblica.





**Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.**

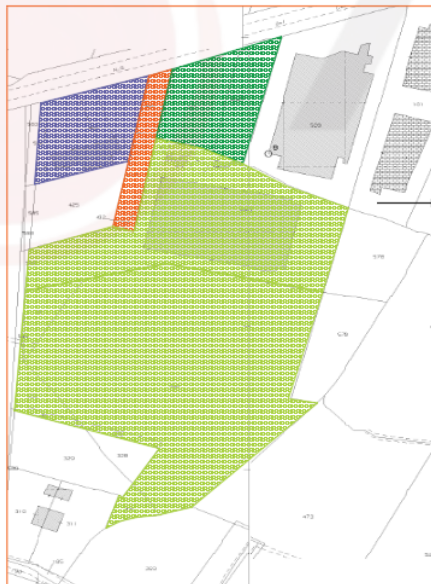
Il Lotto 1C costituisce la strada di accesso ai Lotti successivi (Lotti 2A e 2B) benchè non asfaltata e non definita nella sua conformazione. Per rendere completo l' accesso sino all' ultimo lotto (Lotto 2B) è stata istituita una servitù di passaggio sui mappali 550 e 580 presente nell' atto di cessione a .

Vi sono due possibili alternative nella gestione di questo lotto: il primo è di cointestarlo in quota parte ai proprietari dei lotti serviti così da mantenere la sua connotazione di strada privata, il secondo è trasferirlo al Comune di Due Carrare perché diventi a tutti gli effetti strada pubblica. Nel primo caso non sarà possibile la vendita prima di quella degli altri lotti, nel secondo potrebbe essere direttamente ceduta al Comune.





**Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria**

Nel lotto è compresa una tenso-struttura ospitante un impianto per auto radiocomandate, composta oltre che dalla pista in terreno battuto, anche da gradinate per la visione delle gare, da due gruppi servizio igienici, da una zona box per la preparazione delle auto, da un punto vendita di accessori, da un punto ristoro e da altri locali a servizio dell' attività. E' compreso, ovviamente il terreno pertinenziale alla struttura.

A Sud di via dell' Industria, oltre la pista di auto radiocomandate è situata un' ampia area suddivisa in sotto zone con diverse destinazioni urbanistiche: commerciale, ad attrezzature a parco e per lo sport ed agricola.



Comune di Due Carrare -Foglio 20

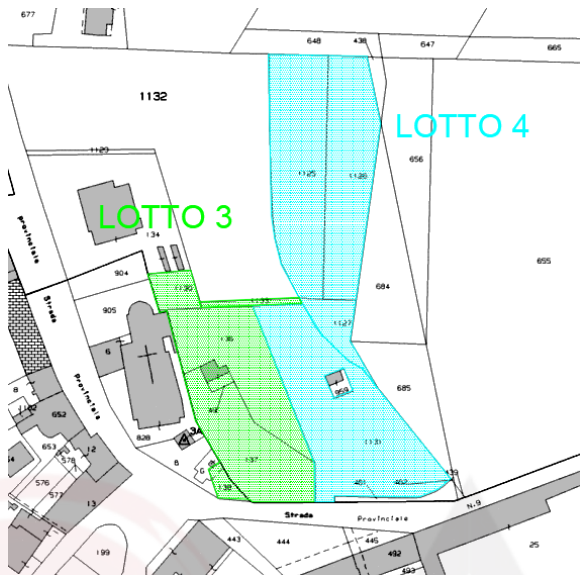
-  LOTTO 1A
-  LOTTO 1B
-  LOTTO 1C
-  LOTTO 2



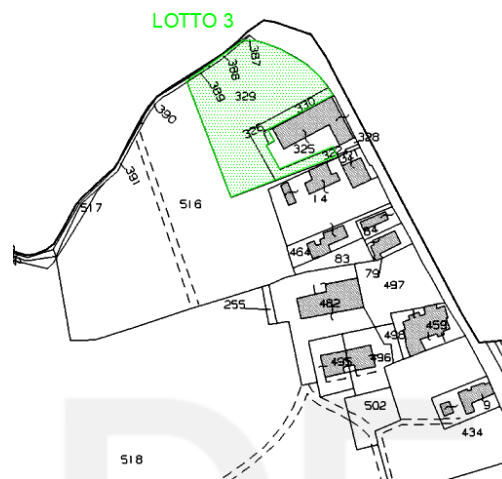
**Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).**

In via Roma, a Nord del condominio di cui ai civici 100-106, è presente un lotto con potenzialità edificatoria pari a 4.368 mc concordata a mezzo della cessione dell' area posta sul retro della Chiesa di San Giorgio Martire (cosiddetto Boschetto).

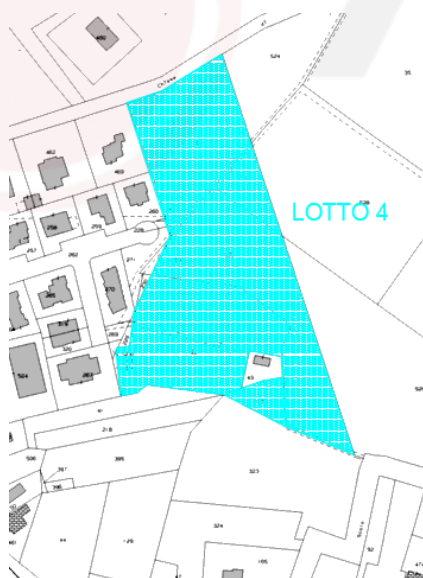
\*\*\*



Comune di Due Carrare - Foglio 13



Comune di Due Carrare - Foglio 24



Comune di Due Carrare - Foglio 24

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288





**Lotto 4A– Futuro completamento della lottizzazione Terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato**

I terreni costituenti questo lotto sono situati all' estremità Est della già esistente Lottizzazione di via Olivato (illustrati planimetria del foglio 24). A tale area, ridotta rispetto alla superficie del Lotto 4 della Perizia precedente perché la parte agricola è stata compravenduta a terzi, ha un potere edificatorio ad uso residenziale di 7.628 mc. Gli accordi con il Comune di Due Carrare prevedono la cessione all' Ente di terreni con destinazione sportiva in parte già occupati da un campo da calcio costruito dallo stesso, evidenziati nelle planimetrie del foglio 13.

**Lotto 4B – Crediti edilizi**

Crediti edilizi di mc 2.372 sfruttabili solo su aree A.T.O. 3.

\*\*\*

**3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE**

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

**Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.**

*Intestatario:*

, proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

*Catasto Fabbricati:*

- Foglio 20, mapp. **452 sub 11**, z.c. 2, cat. E/3, rendita € 2.960,64, via dell' Industria, piano S1-T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 8**, z.c. 2, cat. D/8, rendita € 358,00, via dell' Industria, piano T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 12**, z.c. 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 143 mq, sup. tot 147 mq rendita € 1.625,77, via dell' Industria, piano S1-T;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 13**, z.c. 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 241mq, sup. tot 274 mq rendita € 2.738,25, via dell' Industria, piano T-1;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 14**, z.c. 2, cat. C/3, classe 3, consistenza 287mq, sup. tot 335 mq rendita € 489,14, via dell' Industria, piano S1,T-1;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 15**, z.c. 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. tot 126 mq rendita € 284,05, via dell' Industria, piano T-1;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 16**, z.c. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 214mq, sup. tot 234 mq rendita € 320,51, via dell' Industria, piano S1;
- Foglio 20, mapp. **452 sub 17**, b.c.n.c. (piazzale-aree di manovra-rampa) ai sub 8, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

*Catasto Terreni:*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- Foglio 20, **mapp. 452**, qualità Ente Urbano, superficie 3.281;  
Il mapp. 300 del foglio 20 è stato frazionato nei map. 583, 584, 585, 586, 588, 589, 590 che risultano proprietà di terzi e quindi stralciati dalla presente procedura.

\*\*\*

**Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.**

*Intestatario:*

, proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

*Catasto Terreni:*

- Foglio 20, **mapp. 423**, qualità seminativo arboreo, classe 1, superf. 2.078 mq, reddito dominicale € 20,93 (deduz. A28), reddito agrario € 11,81 (lotto edificabile D2),
- Foglio 20, **mapp. 307**, qualità seminativo arboreo, classe 1, superf. 1.570 mq, reddito dominicale € 15,81 (deduz. A28), reddito agrario € 8,921 (lotto edificabile D2).

\*\*\*

**Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.**

*Intestatario:*

, proprietà 1/1 Comune di Due Carrare (PD)

*Catasto Terreni:*

- Foglio 20, **mapp. 422**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 538 mq, reddito dominicale €5,42 (deduz. A28), reddito agrario € 3,06, (passaggio per accedere a lotti limitrofi)
- Foglio 20, **mapp.427**, sup. mq 365, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 6,34 (deduz. A28), reddito agrario € 3,96;
- Foglio 20, **mapp.432**, sup. mq 66, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 0,55 (deduz. A28), reddito agrario € 0,34.

\*\*\*

**Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.**

*Intestatario:*

, proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

*Catasto Fabbricati:*

- Foglio 20, **mapp. 550** sub 2, z.c. 2, cat. D/6, rendita € 12.528,30, via dell' Industria n° 2, piano T-1-2

*Catasto Terreni:*

- Foglio 20, Sez. Santo Stefano ,, **mapp. 550**, qualità Ente Urbano, sup. 10.063 mq
- Foglio 20, **mapp. 552**, sup. mq 140, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale €

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- 1,16 (deduz. A28), reddito agrario € 0,72;  
- Foglio 20, **mapp. 556**, sup. mq 187, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 1,55 (deduz. A28), reddito agrario € 0,97;  
- Foglio 20, **mapp. 331**, sup. mq 365, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 3,02 (deduz. A28), reddito agrario € 1,89;  
- Foglio 20, **mapp. 399**, sup. mq 192, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 1,59 (deduz. A28), reddito agrario € 0,99;  
- Foglio 20, **mapp.400**, sup. mq 622, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 5,14 (deduz. A28), reddito agrario € 3,21;  
- Foglio 20, **mapp.401**, sup. mq 158, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 1,31 (deduz. A28), reddito agrario € 0,82;  
- Foglio 20, **mapp. 580** sup. mq 18.429, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 166,56 (deduz. A28), reddito agrario € 95,18;  
- Foglio 20, **mapp. 551**, sup. mq 844, qualità seminativo arboreo, classe 2, reddito dominicale € 6,97 (deduz. A28), reddito agrario € 4,36;

\*\*\*

**Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).**

*Intestatario:*

, proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

*Catasto Fabbricati:*

- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 49**, z.c. 1, cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 108,46, via Roma, p.t.-1 ;

*Catasto Terreni:*

Terreni da cedere al Comune di Due Carrare

- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 49**, qualità Ente Urbano, sup. 116 mq;  
- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 136**, qualità vigneto, classe 2, sup. 1.708 mq, reddito dominicale (deduz. A33) € 17,26, reddito agrario € 10,59;  
- Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 137**, qualità bosco ceduo, classe 1, sup. 1634 mq, reddito dominicale (deduz. A33) € 3,07, reddito agrario € 0,42;  
- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 138**, qualità prato, classe 3, sup. 140 mq, reddito dominicale (deduz. A33) € 0,39, reddito agrario € 0,22;  
- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 1130**, qualità seminativo, classe 2, sup. 325 mq, reddito dominicale € 2,67 (deduz. A33), reddito agrario € 1,68;  
- Sez. San Giorgio, Foglio 13, **mapp. 1133**, qualità seminativo, classe 2, sup. 115 mq, reddito dominicale € 0,95 (deduz. A33), reddito agrario € 0,59;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto edificabile

- Foglio 24, **mapp. 329**, , qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 3358 mq, reddito dominicale € 33,14 (deduz. A33), agrario € 19,08;
- Foglio 24, **mapp. 326**, qualità area rurale, sup. 45 mq;
- Foglio 24, **mapp. 330**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 503 mq, reddito dominicale € 4,96 (deduz. A33), agrario € 2,86;
- C.F., Foglio 24, **mapp. 322**, z.c. 2, cat. F/1, cons. 20 mq, via Roma n. 6-8, p.T.;
- Foglio 24, **mapp. 328**, cat. Ente Urbano, sup. 71 mq.

\*\*\*

Lotto 4A– Futuro completamento della lottizzazione Terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato*Intestatario:*

, proprietà 1/1

Comune di Due Carrare (PD)

*Catasto Terreni:*Terreni da cedere al Comune di Due Carrare

- Foglio 13, **mapp. 1125**, qualità seminativo, classe 2, sup. 2430 mq, reddito dominicale € 19,99 (deduz. A33), reddito agrario € 12,55;
- Foglio 13, **mapp. 1126**, qualità seminativo, classe 2, sup. 2108 mq, reddito dominicale € 17,34 (deduz. A33), reddito agrario € 10,89;
- Foglio 13, **mapp. 1127**, qualità seminativo, classe 2, sup. 426 mq, reddito dominicale € 3,50 (deduz. A33), reddito agrario € 2,20;
- Foglio 13, **mapp. 1131**, qualità seminativo, classe 2, sup. 3.528 mq, reddito dominicale € 29,02 (deduz. A33), reddito agrario € 18,22;

Terreni edificabili

- Foglio 24, **mapp. 228**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 52 mq, reddito dominicale € 0,51 (deduz. A33), agrario € 0,30;
- Foglio 24, **mapp. 523**, qualità seminativo arboreo, classe 2, sup. 4420, reddito dominicale € 39,95, reddito agrario € 22,83;
- Foglio 24, **mapp. 526**, qualità seminativo arboreo, classe 2, sup. 5520, reddito dominicale € 49,89, agrario € 28,51;
- Foglio 24, **mapp. 527**, qualità seminativo, classe 1, sup. 848 mq, reddito dominicale € 8,37, reddito agrario € 4,82;
- Foglio 24, **mapp. 38**, qualità seminativo (AA) seminativo arboreo (AB), classe 1 (AA) 2 (AB), sup. 4800 (AA) 558 (AB), reddito dominicale € 47,37 (AA) € 4,59 (AB) (deduz. A33), reddito agrario € 27,27 (AA) € 2,88 (AB);
- Foglio 24, **mapp. 188**, qualità seminativo (AA) seminativo arboreo (AB), classe 1 (AA) 2 (AB),

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



sup. 200 (AA) 360 (AB), reddito dominicale € 1,97 (AA) € 2,96 (AB) (deduz. A33), reddito agrario € 1,14 (AA) € 1,86 (AB);

- Foglio 24, **mapp. 304**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 50 mq, reddito dominicale € 0,49 (deduz. A33), agrario € 0,28.

\*\*\*

#### Lotto 4B Crediti edilizi

*Intestatario:*

, proprietà 1/1.

Crediti edilizi (mc 2372) senza terreni.

\*\*\*

#### Dati Catastali Atto di Pignoramento

Dal confronto tra i dati presenti nell' atto di pignoramento n° rep. 2022/2021 del 13/05/2021, trascritto a Padova il 15/06/2021 RG 25689 RP 16875 e quelli effettivamente oggetto della presente perizia vanno precisate le seguenti variazioni:

- gli immobili citati nel Comune di Abano Terme sono stati stralciati con atto di restrizione di beni del 28/10/2021, rep. 205/2021;

- gli immobili siti nel Comune di Albignasego sono stati compravenduti con atto del 05/08/2021 a firma del Notaio Clarizio Giulia, n° rep. 306/206;

- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13

mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell'

- estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;

- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131;

- con l' ultima compravendita del 22/12/2023 a firma del Notaio Stefano Zanellato di Conselve rep. n. 46063/25761, trascritta a Padova il 03/01/2024 R.G. 328, R.P. 207 , sono stati stralciati dalla procedura esecutiva i terreni al fg. 24, mapp. 35, 65, parte ex 117 (ora 525), parte ex 90 (ora 524), parte ex 64 (ora 528) appartenenti al Lotto 4.

Il succitato pignoramento è stato integrato con gli immobili di Monselice, attraverso un nuovo atto del 13/05/2021 rep. 2022/2021, trascritto Este il 15/06/2021, RG 3301, RP 2385.

Vi sono, inoltre immobili risultanti invendibili perché occupati da opere già realizzate . Essi sono:

- **mappale 242 del foglio 18** occupato da viabilità esistente e quindi da cedere al Comune;

- **mappale 288 del foglio 18** occupato per una parte da un lotto residenziale e per una parte da zona agricola: sarà necessario cedere al lotto edificato la quota parte afferente alla sua proprietà;

- mapp. **425 del foglio 20** occupato dall' ecocentro costruito dal Comune di Due Carrare;

- Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 959**, qualità F/2, sup. 88 mq (**proprietà ½**

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



I restanti immobili vengono univocamente identificati.

\*\*\*

#### Dati Catastali Istanza di Vendita

Dal confronto tra i dati presenti nell' istanza di vendita e quelli oggetto della presente relazione tecnica, si sottolineano le seguenti variazioni:

- gli immobili citati nel Comune di Abano Terme sono stati stralciati con atto di restrizione di beni del 28/10/2021, rep. 205/2021;
- gli immobili siti nel Comune di Albignasego sono stati compravenduti con atto del 05/08/2021 a firma del Notaio Clarizio Giulia, n° rep. 306/206;
- l' immobile accatastato al N.C.E.U. Comune di Due Carrare – fg. 13 mapp. 959, nat. F2 unità collabenti è stato stralciato dal pignoramento con atto di rinuncia parziale del 20 ottobre 2021 a firma dell' estinzione della procedura esecutiva RG205 /2021 limitatamente al bene così censito: Comune di Due Carrare (PD) San Giorgio, foglio 13 particella 1132 e particella 1129;
- con l' ultimo provvedimento di estinzione parziale si è provveduto al frazionamento dell' ex mapp 48 dividendolo nei mapp. 1132, 1129 (stralciati dalla procedura), 1125, 1126, 1130, 1131;
- con l' ultima compravendita del 22/12/2023 a firma del Notaio Stefano Zanellato di Conselve rep. n. 46063/25761, trascritta a Padova il 03/01/2024 R.G. 328, R.P. 207 , sono stati stralciati dalla procedura esecutiva i terreni al fg. 24, mapp. 35, 65, parte ex 117 (ora 525), parte ex 90 (ora 524), parte ex 64 (ora 528) appartenenti al Lotto 4.

Il succitato pignoramento è stato integrato con gli immobili di Monselice, attraverso un nuovo atto del 13/05/2021 rep. 2022/2021, trascritto Este il 15/06/2021, RG 3301, RP 2385.

- **mappale 242 del foglio 18** occupato da viabilità esistente e quindi da cedere al Comune;
- **mappale 288 del foglio 18** occupato per una parte da un lotto residenziale e per una parte da zona agricola: sarà necessario cedere al lotto edificato la quota parte afferente alla sua proprietà;
- **mapp. 425 del foglio 20** occupato dall' ecocentro costruito dal Comune di Due Carrare;

#### Catasto Fabbricati:

- Sez. San Giorgio , Foglio 13, **mapp. 959**, qualità F/2, sup. 88 mq , ;
- Gli immobili vengono comunque univocamente identificati.

\*\*\*

#### Estratto di mappa e planimetrie catastali.

#### Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.

Le difformità riscontrate nella precedente Relazione estimativa sono state legittimate

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288





catastalmente il 16/01/2024, in assenza però di una corrispondente pratica edilizia in sanatoria.

**Conclusioni:**

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

**Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.**

Dalla sovrapposizione tra mappa catastale e Piano degli interventi si è riscontrata una traslazione, originata già nell' impianto meccanografico catastale. Sembra comunque che i frazionamenti successivi ed i relativi dimensionamenti delle particelle siano stati eseguiti proprio al fine di creare una corrispondenza con le zone territoriali omogenee e la normativa urbanistica.

**Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.**

Dalla sovrapposizione tra mappa catastale e Piano degli interventi si è riscontrata una traslazione, originata già nell' impianto meccanografico catastale. Sembra comunque che i frazionamenti successivi ed i relativi dimensionamenti delle particelle siano stati eseguiti proprio al fine di creare una corrispondenza con le zone territoriali omogenee e la normativa urbanistica.

**Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria .**

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità: la disposizione esterna dei locali accessori alla pista è stata lievemente modificata, in particolare la tettoia B è collocata a Est della E. Per un allineamento catastale è necessaria una pratica di modifica planimetrica il cui costo è stimabile in € 500,00 comprensivi di diritti catastali. Internamente alla tensostruttura ospitante la pista i locali seguono le indicazioni delle planimetrie catastali, quindi si possono definire conformi.

**Conclusioni:**

**A causa delle difformità suddette NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

**Il costo per allineare i documenti catastali è di complessivi € 500,00.**

**Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).**

Non sono presenti planimetrie catastali.

**Lotto 4A– Futuro completamento della lottizzazione Terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato**

Non sono presenti planimetrie catastali.

**Lotto 4B Crediti edilizi**

Non sono presenti planimetrie catastali.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEITitolo di provenienza .

Gli immobili siti a Carrara Santo Stefano e appartenenti in parte al **Lotto 1A, 1B, 1C** ed in parte al **Lotto 2**, sono pervenuti alla proprietà in forza dell'atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 2 aprile 1993 ai nn. 8062/5710, da

, quanto alle originarie particelle 299 di are 80.89, 126 di are 0.1 O e 298 di are 66.50;  
- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Magliulo, da , quanto all'originaria particella 11 di 3.19.60;  
- in forza dell'atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. stesso Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5387/3916, da ,  
quanto all'originaria particella 99 di are 35.50 del catasto terreni, ora corrispondente alle particelle 422 e 423;  
- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 14 febbraio 1996 n. 20.838 rep. Notaio Magliulo, trascritto a Padova il 4 marzo 1996 ai nn. 5388/3917, , quanto alla particella 307.

Gli immobili appartenenti al **Lotto 1A al mapp. 452** sono stati compravenduti grazie ai seguenti atti:

- in forza del sopra citato atto in data 18 marzo 1993 n. 4.170 rep. Notaio Federico Magliulo, quanto all'originaria particella 299, Foglio 6 del catasto terreni del Comune di Santo Stefano;  
- in forza del sopra citato atto di compravendita in data 14 luglio 1996 n. 20.838 rep. Notaio Magliulo, quanto all'originaria particella 99, Foglio 6 del Comune di Carrara Santo Stefano;  
- in forza dell'atto di compravendita in data 20 giugno 2003 n. 7.184 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova il 3 luglio 2003 ai nn. 29489/18661, ,

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



, quanto all'originaria particella 98, Foglio 20 del Comune di Due Carrara;  
A favore di non risulta trascritta alcuna provenienza a partire dal 2 gennaio 1974; tuttavia le relative risultanze catastali evidenziano, già dall'1 luglio 1970, l'intestazione, per la piena proprietà, in capo allo stesso.

Iscrizione **servitù di passaggio** a favore del fondo .

Atto Notaio Marco Silva n. 39.469 rep. 17.924 del 23/03/2021, atto di compravendita nel quale è sancita la servitù a servizio dei fondi 578, 579 e 41 del foglio 20 in Comune di Due Carrare, insistente sui mappali 452, 422, 427, 432, 550 e 580 del foglio 20 del medesimo Comune.

Gli immobili ai **Lotti 3 e 4A** sono stati compravenduti in forza dell'atto in data 23 dicembre 1991 n. 81.859 rep. Notaio Luciano Prosperi di Conselve, trascritto a Padova il 14 gennaio 1992 ai nn. 1771/1503, quanto all'originaria particella 2 di are 8.59, Foglio 1 O del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (corrispondente all'attuale particella 326, Foglio 24 del catasto terreni), , e in forza dell'atto in data 5 novembre 1990 n. 71.526 rep. Notaio Luciano Prosperi di Conselve, trascritto a Padova il 14 novembre 1990 ai nn. 27171/18736, quanto alle residue particelle descritte al n. 7),

Gli immobili ai mapp. **49 e 959 (rinuncia al pignoramento) del foglio 13 di Carrara San Giorgio appartenenti al Lotto 3**, all' epoca identificati con le particelle 49 di are 1.16 E.U. e 151 di are 0.88, in forza dell' atto di compravendita in data 30/12/2002 n. 6.106 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a Padova il 15/01/2003 ai nn. 2045/1472, rispettivamente per la piena proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, " ; nella nota di trascrizione di detto atto è indicato quanto segue " sugli immobili in oggetto grava la trascrizione in data 09/09/1983 ai nn. 16915/13189 relativa all' annotazione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo della società di fatto . La società venditrice ha garantito che tale formalità non è pregiudizievole in quanto relativa ad una procedura conclusasi con l' atto di provenienza in data 06/09/1990 n. 70.279 di rep. Notaio Luciano Prosperi di Conselve, registrato a Padova il 18/09/1990 al n. 7215 serie 1V atti pubblici, ivi trascritto in data 21/09/1990 ai nn. 22371/15423; alla Società detta area era pervenuta, rispettivamente per la piena proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà, come sopra precisato, in forza dell'atto in data 6 settembre 1990 n. 70.279 rep. Notaio Luciano Prosperi di Conselve, trascritto a Padova il 21 settembre 1990 ai nn. 22371/15423, da



Alcuni degli immobili dei **Lotti 3 e 4A** sono stati compravenduti in forza dell'atto di compravendita in data 30 dicembre 2002 n. 6.106 rep. Notaio Marco Si Iva sopra citato, dalla Società " " ;  
alla Società " " detta area era pervenuta in forza del sopra citato atto in data 6 settembre 1990 n. 70.279 rep. Notaio Luciano Prosperi,

-in forza dell'atto in data 5 novembre 1990 n. 71.526 rep. Notaio Prosperi sopra citato, da , quanto alle particelle 65, 228 e 245, Foglio 1 O del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano;

-in forza dell'atto in data 23 dicembre 1991 n. 81.859 rep. stesso Notaio Prosperi sopra citato, da , quanto all'originaria particella 1/b, Foglio 10 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (ora corrispondente, tra le altre, alle particelle 329 e 330, Foglio 24);

-in forza della compravendita del 22/12/2023 a firma del Notaio Stefano Zanellato di Conselve rep. n. 46063/25761, trascritta a Padova il 03/01/2024 R.G. 328, R.P. 207 , sono stati stralciati dalla procedura esecutiva i terreni al fg. 24, mapp. 35, 65, parte ex 117 (ora 525), parte ex 90 (ora 524), parte ex 64 (ora 528) appartenenti al Lotto 4.

**Gli immobili invendibili al foglio 18, mapp. 242 e 288 del Comune di Due Carrare (Santo Stefano)** sono stati compravenduti:

- in forza dell'atto di compravendita in data 30 dicembre 1991 n. 82.289 rep. stesso Notaio Prosperi, registrato a Padova il 17 gennaio 1992 al n. 1931 Serie 1V, trascritto a Padova il 2 marzo 1992 ai nn. 6532/4741, ,  
quanto all'originaria particella 23, Foglio 4 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano ( ora corrispondente all'attuale particella 242, Foglio 18 del Comune di Due Carrare);  
- in forza dell'atto di compravendita in data 25 settembre 1995 n. 18. 707 rep. Notaio Federico Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 2 ottobre 1995 ai nn. 23289/15389, dalla Società " ,  
quanto all'originaria particella 288, Foglio 4 del catasto terreni del Comune di Carrara Santo Stefano (ora corrispondente all'attuale particella 288, Foglio 18 del Comune di Due Carrara).

**Gli immobili siti ad Albignasego ed a Carrara Santo Stefano al foglio 20 mapp. 578** non risultano più essere in proprietà della Società esecutata in quanto sono stati ceduti dalla stessa a terzi, rispettivamente in forza dell'atto di compravendita in data 5 agosto 2021 n. 306 rep. Notaio Giulia Clarizio di Padova, trascritto a Padova il 6 agosto 2021 ai nn. 35956/23894 e dell'atto di compravendita in data 23 marzo 2021 n. 39.469 rep. Notaio Marco Silva di Rubano, trascritto a



Padova il 26 marzo 2021 ai nn. 12594/7942.

In merito all'immobile a Carrara Santo Stefano al foglio 20 mapp. 578 si precisa che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è stata indicata la particella 550 sub. 1, Foglio 20 del catasto dei fabbricati; detta particella è stata poi soppressa (giusta variazione del 17/2/2021 prot. PD0014085) e ha dato origine alle attuali particelle 550 sub. 2, sopra descritta alla lettera c) punto 6), e 578 (quest'ultima non più in proprietà della Società eseguita).

\*\*\*

#### 5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

CDU DUE CARRARE (Carrara Santo Stefano e Carrara San Giorgio) ricostruito dal Perito sulla base della documentazione fornita dall' Ente e dal colloquio con i tecnici comunali.

#### Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 20, mapp. 452	F2 – aree per attrezzature di interesse comune (art. 40.3 NTO) - attuale	Esistente impianto carburante ed edificio a servizi		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA	Area già edificata

#### Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 20, mapp. 423	Z.T.O. D2 - Aree commerciali - artigianali consolidate Art_23 NTO ATO2Numero4	Area edificabile D2/4,2 a destinazione commerciale / artigianale		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTO Numero2 – CORNEGLIANA vincolo sismico (art. 54.1 NTO)	Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 307	Z.T.O. D2 - Aree commerciali - artigianali consolidate Art_23 NTO ATO2Numero4	Area edificabile D2/4,2 a destinazione commerciale / artigianale		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa	Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



					numerazione Art_10 NTONumero2 – CORNEGLIANA vincolo sismico (art. 54.1 NTO)	
--	--	--	--	--	--	--

Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 20, mapp. 422	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport (art. 40.4) - progetto	Viabilità esistente/progetto con relative fasce di rispetto(D.I. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.) (art. 47 NTO)	Delibera C.C. n° 15 del 29/04/2003 – allegato C. Formazione strada di accesso a servizio dell’ ecocentro e delle aree intercluse.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art.10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico	Parametri edificatori: – indice di copertura: area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria impianti sportivi: 30% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti DUE CARRARE P.I. aggiornamento variante n. 4 – altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività; – distanza minima dalle strade: m 10,00 – distanza minima dai confini: 1/2 dell’ altezza con un minimo di m 10,00, anche per le coperture stagionali.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 427	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4	Viabilità esistente/progetto con relative fasce di	Delibera C.C. n° 15 del 29/04/2003 – allegato C.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con	Parametri edificatori: – indice di copertura: area a





		Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11	rispetto(D.I. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.) (art. 47 NTO)	Formazione strada di accesso a servizio dell' ecocentro e delle aree intercluse.	relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	parco urbano: 1% della superficie fondiaria area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria impianti sportivi: 30% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti DUE CARRARE P.I. aggiornamento variante n. 4 – altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività; – distanza minima dalle strade: m 10,00 – distanza minima dai confini: 1/2 dell' altezza con un minimo di m 10,00, anche per le coperture stagionali.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 432	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11	Viabilità esistente/progetto con relative fasce di rispetto(D.I. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.) (art. 47 NTO)	Delibera C.C. n° 15 del 29/04/2003 – allegato C. Formazione strada di accesso a servizio dell' ecocentro e delle aree intercluse.	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Parametri edificatori: – indice di copertura: area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria impianti sportivi: 30% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti DUE CARRARE P.I. aggiornamento

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



						variante n. 4 – altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività; – distanza minima dalle strade: m 10,00 – distanza minima dai confini: 1/2 dell’ altezza con un minimo di m 10,00, anche per le coperture stagionali.
--	--	--	--	--	--	---

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell’ Industria .

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Stefano	Fg 20, mapp. 550	PARTE F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11  PARTE Z.T.O. D3 - Aree produttive - commerciali - direzionali di trasformabilità perequata Art_NTO24 ATO 2 Numero3 Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11	Tensostruttura con pista di macchinette elettriche		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Edificato parzialmente  Da edificare Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 552	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Da edificare

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



S. Stefano	Fg 20, mapp. 556	F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11	Occupato parzialmente ed abusivamente da una tenda con locali accessori alla pista		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Da edificare
<b>Sezione</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Z.T.O. Piano degli Interventi</b>	<b>Previsioni di piano/esistente</b>	<b>Convenzioni</b>	<b>P.A.T. A.T.O.</b>	<b>Volume edificabile</b>
S. Stefano	Fg 20, mapp. 331	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_10 NTO Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico (Art_NTO54.1)	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 399	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 400	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 401	Sottozona agricola Art_NTO38	Zona agricola		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 20, mapp. 551	PARTE Z.T.O. D3 - Aree	Occupato abusivamente		Limiti degli Ambiti Territoriali	Da edificare Rapporto

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



		produttive - commerciali - direzionali di trasformabilità perequata Art_NTO24 ATO 2 Numero3 Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11  PARTE Sottozona agricola Art_NTO38	da una tenda con locali accessori alla pista		Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.
S. Stefano	Fg 20, mapp. 580	PARTE F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato Progetto Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO11  PARTE Sottozona agricola Art_NTO38	Terreno libero con qualche baracca non licenziata		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero2 - CORNEGLIANA Vincolo sismico Art_NTO54.1	Da edificare Rapporto massimo di copertura 30% della superficie fondiaria.

**Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).**

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/ esistente	Convenzioni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 49	Credito edilizio (rif. scheda n°8) Art_NTO 8 Numero 8  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b  Rilievi collinari Art_NTO54.2	Area da cedere al Comune	<b>Origine del credito</b> a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



		<p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p>		<p>insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p><b>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio</b> Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 136	<p>Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b</p> <p>Rilievi collinari Art_NTO54.2</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco</p>	Area da cedere al Comune	<p><b>Origine del credito</b> a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da</p>	<p>Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p>	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3



		<p>e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p>		<p>trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p><b>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio</b> Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 137	<p>Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b</p> <p>Rilievi collinari Art_NTO54.2</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p>	Area da cedere al Comune	<p><b>Origine del credito</b> a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque</p>	<p>Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p>	<p>Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3</p>





		Limite centri storici Art_NTO16.2		<p>piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO</p> <p>f) compensazione urbanistica: SI</p> <p>Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p><b>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio</b> Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 138	<p>PARTE Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b</p> <p>Rilievi collinari Art_NTO54.2</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p>	Area da cedere al Comune	<p><b>Origine del credito</b></p> <p>a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI</p> <p>b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO</p> <p>c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI</p> <p>d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO</p> <p>e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO</p>	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3



		<p>PARTE Rilievi collinari Art_NTO54.2 Viabilità esistente (D.l. n° 14004/68 - D.P.R. n°495/92 - D. Lgs n°285/92 e s.m.i.)Art_NTO47 Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville VeneteArt_NTO57 Limite centri storiciArt_NTO16.2</p> <p>Vincolo sismicoArt_NTO54.1</p>		<p>f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p><b>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio</b> Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1130	<p>Credito edilizio (rif. scheda n° 8) Art_NTO 8 Numero 8</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11</p> <p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 15b</p> <p>Rilievi collinari Art_NTO54.2</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40. Stato: Progetto</p> <p>Limite centri storici Art_NTO16.2</p>	Area da cedere al Comune	<p><b>Origine del credito</b> a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfettezioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona</p>	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO	Mc 2372 da utilizzare solo in ATO 3



				<p>C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372</p> <p><b>Estremi catastali dell' immobile che ha generato il credito edilizio</b> Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150</p>		
S. Giorgio	Fg. 13, mapp. 1133	<p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto</p> <p>Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57</p>	<p>Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato</p> <p>Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco</p> <p>Ditta proprietaria cedente</p> <p>approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018</p>		<p>Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_ NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p>	<p>Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11</p> <p>F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40 .4 Stato: Progetto</p> <p>Contesti figurativi degli immobili di</p>



						valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57
S. Stefano	Fg 24, mapp. 329	<p>PARTE Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero15a</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.)Art_NTO 11</p> <p>PARTE Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11</p> <p>Limite centri storici Art_NTO 16.2</p>	Lotto edificabile		<p>PARTE Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO54.1</p> <p>PARTE Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO</p> <p>Vincolo sismico Art_NTO5 4.1</p>	Mc 4368
S. Stefano	Fg 24, mapp. 326	<p>Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b</p> <p>Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11</p>	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del fabbricato		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 -	



		Limite centri storici Art_NTO 16.2			CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 330	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Limite centri storici Art_NTO 16.2	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del fabbricato		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 322	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Limite centri storici Art_NTO 16.2	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del fabbricato		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 328	Z.T.O. A1 - Centri storici Art_NTO 16.2 ATO 3 Numero 4b  Piano urbanistico attuativo	Area da cedere al condominio: non vendibile perché costituisce il sedime del		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione	



		obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Limite centri storici Art_NTO 16.2	fabbricato		Art_NTO10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO5 4.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 228	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	
Lotto 3						Mc 4368

**Lotto 4A– Futuro completamento della lottizzazione Terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato**

Sezione	Dati catastali	Z.T.O. Piano degli Interventi	Previsioni di piano/ esistente	Conv enzi oni	P.A.T. A.T.O.	Volume edificabile
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1125	Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11  F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4	Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco Ditta proprietaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	





		Stato: Progetto  Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57			
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1126	Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11  F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto  Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57	Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco Ditta propretaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Giorgio	Fg 13, mapp. 1127	Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11  F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto  Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57	Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco Ditta propretaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S.Giorgio	Fg 13, mapp. 1131	Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero1 8b  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_ NTO 11	Area da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato Convenzione per la cessione al Comune di Due Carrare dell' uso da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco Ditta	Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO	

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



		F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO40.4 Stato: Progetto  Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete Art_NTO57	proprietaria cedente approvato con Deliberazione Giunta Comunale n° 82 del 28/06/2018		STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 24, ex mapp. 90 ora mapp. 524	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO20 ATO 3 Numero 18a  Cimitero / Fasce di rispetto (R.D. 27/07/1934 n°1265) Art_NTO41			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 7.628
S. Stefano	Fg 24, ex mapp. 64 ora mapp. 528	PARTE Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO20 ATO 3 Numero 18a  Cimitero / Fasce di rispetto (R.D. 27/07/1934 n°1265) Art_NTO41  PARTE Sottozona agricola Art_NTO 38  Cimitero / Fasce di rispetto (R.D. 27/07/1934 n°1265) Art_NTO 41			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 7.628
S. Stefano	Fg 24, mapp. 117 ora mapp. 523	PARTE Aree a verde privato Art_NTO56.1  Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di			Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO	Mc 7.628



		trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a  Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 - art. 142 lettera 'c') Art_NTO 52  PARTE F3 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport Art_NTO 40 .4 Stato: Progetto		Vincolo sismico Art_NTO54.1	
S. Stefano	Fg 24, mapp. 38	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 7.628
S. Stefano	Fg 24, mapp. 188	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 7.628
S. Stefano	Fg 24, mapp. 304	Piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) Art_NTO 11  Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata Art_NTO 20 ATO 3 Numero 18a		Limiti degli Ambiti Territoriali Omogenei di P.A.T. con relativa numerazione Art_NTO 10 Numero 3 - CARRARA SAN GIORGIO - CARRARA SANTO STEFANO  Vincolo sismico Art_NTO54.1	Mc 7.628

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



Lotto 4A						Mc 7.628
----------	--	--	--	--	--	-------------

Lotto 4B crediti edilizi

	Crediti edilizi senza ubicazione esatta del terreno di giacenza	Credito edilizio (rif. scheda n°8) Art_NTO 8 Numero 8 Approvazione di deliberazione del Consiglio Comuna le n° 38 del 14/10/2019	<b>Origine del credito</b> a) elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.: SI b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono :NO c) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.): SI d) demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell' attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire: NO e) realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica: NO f) compensazione urbanistica: SI Note: riduzione capacità edificatoria zona C2PER/15a.3 già connessa all' attuazione del comparto satellite C2PER/15b.3. Si prescrive l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio qui riconosciuto. mc 2.372  <b>Estremi catastali dell' immobile che ha</b>			Mc 2372
--	---	--	---	--	--	---------



			<b>generato il credito edilizio</b> Comune di DUE CARRARE Località: Carrara San Giorgio, via Pontemanco Foglio 13, sezione A Mappali: 49, 136, 137 Superficie mq 4.150			
--	--	--	--	--	--	--

\*\*\*

6 . CONFORMITÀ TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell’ Industria 2b.

- Permesso di Costruire n. 14 del 04/02/2005, prot. n. 1204 del 28/10/2003 pratica n. 2003/103, intestata a \_\_\_\_\_, per la costruzione di nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia “stazione di servizio” in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Permesso di Costruire n. 107 del 28/07/2006, prot. 6566 del 26/05/2006 pratica n. 2006/091, intestato a \_\_\_\_\_, per variante in corso d’ opera al P.C. n. 14 del 04/02/2006 per costruzione nuovo impianto di distribuzione carburanti tipologia “stazione di servizio” in località Cornegliana S.P. n. 9.
- Richiesta del Certificato di Agibilità del 07/08/2008 prot. 9612 at. 10, intestata a \_\_\_\_\_, relativo all’ immobile sito in viale dell’ Industria 2/A adibito ad uso commerciale – distribuzione carburanti in riferimento al PC n. 14 del 04/08/2005 e variante PC n. 107 del 28/07/2006.
- D.I.A. ai sensi L.R. 14/2009 detta “Piano Casa” , n° 173/10 del 01/09/2010 prot. n. 826, intestata a \_\_\_\_\_, per ampliamento della stazione di servizio ed installazione di pannelli forovoltaiici parzialmente integrati in copertura.

Dal confronto tra le planimetrie allegate all’ ultimo stato concesso si evincono le seguenti difformità:

**piano interrato**

- non è stato denunciato un volume coperto che va dall’ edificio fino al muro confinante di superficie di circa 160 mq,
- le ripartizioni interne sono in alcune parti leggermente diverse,
- non sono denunciati i locali (un wc ed un vano tecnologico) lungo il lato Ovest

**piano terra**

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



- non è licenziato il volume retro bar di 30 mq
- alcune difformità nelle disposizioni interne dei locali,
- non è denunciata la pensilina sui fronti Est e Nord di 87 mq;

**piano primo**

- è stato ricavato un appartamento con 2 camere, 2 wc e zona giorno anziché il denunciato locale open-space a soffitta/magazzino.

Per rettificare tali importanti difformità sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo sarà dato dalla somma della sanzione amministrativa (pari al doppio del valore venale dell' abuso), del contributo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione e della parcella di un tecnico.

\* per la pratica edilizia si stima un importo pari a **€ 2.000,00**;

\* per la sanzione amministrativa con abusi non conformi alla normativa attuale e quella dell' epoca (comma 1 art. 37 DPR 380/2001) di costruzione è calcolata con la seguente formula:  
doppio del valore venale

in cui

AVV = Aumento del valore venale = VUR x SC

VUR = valore unitario di riferimento dato dall' Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate

SC = superficie convenzionale;

nel nostro caso abbiamo:

SC = 160 (accessori) x 0,35 + 30 mq (commerciali) x 1,00 + 87,31 (pensilina) x 0,25 = mq 108

VUR medio di €/mq 1099 x 0,85 (zona periferica) = €/mq 934

AVV = €/mq 934 x 108 mq = € 100.872,00

**sanzione amministrativa = 2x 100.872,00 = € 201.744,00**

\* contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

<b>DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI.</b>					
<b>Ditta:</b>					
<b>Superficie lorda edificio mq.</b>		<b>108,00</b>			
			<b>€</b>		
1	Verde pubblico (40% sup. lorda degli edifici previsti)	€ 43,2	32	3,75 %	€ 51,84
2	Parcheggi (40% sup. lorda degli edifici previsti)	€ 43,2	35	3,75 %	€ 56,70
3	Rete stradale (30% sup. complessiva insediamento)	€ 32,4	35	3,75 %	€ 42,53
					<b>€ 151,07</b>
		<b>Importo €</b>			
4	Rete fognante: come da computo metrico estimativo	€ 5.000,00		3,75 %	€ 187,50
5	Rete idrica: come da computo metrico estimativo	€ 1.000,00		3,75 %	€ 37,50
6	Rete elettrica: come da computo metrico estimativo	€ 5.000,00		3,75 %	€ 187,50
7	Pubblica illuminazione: come da computo metrico estimativo	€		3,75 %	€ 0,00
8	Rete del gas: come da computo metrico estimativo	€		3,75 %	€ 0,00
			<b>TOTALE</b>		<b>€ 563,57</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE</b>					
1	Costo documentato di costruzione	€ 150.000,00	x 5%		€ 7.500,00
				A scomputo parziale	€
				A scomputo parziale	€
				<b>Totale €</b>	<b>8.214,63</b>

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288





### Conclusioni

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL' IMMOBILE a causa di abusi edilizi di notevole entità Per allineare le difformità è necessaria una pratica in sanatoria il cui costo complessivo ammonta ad € 211.959,00.

\*\*\*

### Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

\*\*\*

### Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

\*\*\*

### Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria .

- S.C.I.A. n. 290-12 del 08/10/2012, prot. n. 8851, cat. 10, intestata a , per modifiche interne nell' area box piloti del circuito "indoor buggy race" per automodelli radiocomandati.
- Piano Casa D.I.A. alternativa al permesso di costruire domanda n. 12 – 036 del 24/02/2012, prot. 1887 cat. 10, intestata a , per il progetto di ampliamento del circuito "Indoor Buggy Race" per automodelli radiocomandati con annesse strutture di supporto.
- Licenza di agibilità provvisoria dei locali ed attrezzature di pubblico spettacolo, intestata a per conto della , per adibire i locali all' effettuazione di pubblici trattenimenti in un impianto sportivo per circuito indoor per modelli radiocomandati con annesse strutture. Nel locale non possono essere ammessi più di 105 spettatori. L' autorizzazione è soggetta a verifica dell' espletamento delle prescrizioni riportate nell' allegato A entro il 28/02/2012.
- S.C.I.A. del 10/11/2011 prot. 11200, intestata a per la costruzione di recinzione lungo il confine Ovest e di un recinto per animali domestici con posa di una baracca per il ricovero degli animali stessi, da realizzarsi in via Dell' Industria 2/C.
- Comunicazione di inizio attività libera per variante al P.C. n° 29 del 23/04/2010 consistente in opere di manutenzione straordinaria, aperture di porte interne o lo spostamento di pareti interne.
- Comunicazione di impiego area identificata in zona D3/3 sita in prossimità di zona artigianale il località Cornegliana di Due Carrare, intestata a , come area di deposito/ stoccaggio di materiale di risulta.
- Permesso di Costruire n° 29 del 23/04/2010, pratica n° 200/147, intestato a per la realizzazione di un circuito indoor per modelli off road radiocomandati con annesse strutture di supporto in località Cornegliana. Rispetto delle prescrizioni fissate dalla convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° 63 del 20/04/2010 per la realizzazione e l' utilizzo



dell' impianto sportivo.

Dal confronto tra le planimetrie allegate all' ultimo stato concessionato si evincono alcune difformità:

- i piccoli locali accessori posti a Nord della tensostruttura hanno una lieve incongruenza nella loro disposizione (il locale B è spostato a Est del locale E); l' edificio "C" (indicato nelle planimetrie catastali) presenta una tettoia non denunciata; il fabbricato "B" contiene anziché la sala logistica , la biglietteria;
- al posto dell' edificio B è stata realizzata una pista più ristretta coperta da una tenda confinante con il piazzale a parcheggio.
- la restante area agricola circostante la tensostruttura è interessata da movimento terra di indecifrabile natura ed uso e piccole baracche e tettoie abusive.

Per allineare lo stato di fatto con i progetti licenziati è necessario provvedere alla demolizione di tettoie, tende ed opere non licenziate con un costo forfettario stimabile in complessivi € 5.000,00.

#### Conclusioni

La tensostruttura è conforme a quanto denunciato, alcune opere esterne di lieve entità sono di tipo abusivo. Per la loro demolizione si stima un costo forfettario di € 5.000,00.

\*\*\*

#### Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

\*\*\*

#### Lotto 4A– Futuro completamento della lottizzazione Terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

#### Lotto 4B – Crediti edilizi

In questo lotto di vendita non sono presenti edifici di cui accertare la conformità edilizia.

\*\*\*

### 7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

#### Consistenza

La **superficie commerciale** è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali,



- quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
  - 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
  - 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

\*\*\*

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
- 3) *calcolo della superficie commerciale dei portici*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) *calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza*: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) *calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie)*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) *calcolo della superficie commerciale dei box per auto* al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 7) *calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio*: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
- 8) *calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato*: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.



\*\*\*

**Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.***Descrizione degli immobili*

L' impianto di distribuzione carburante è situato in adiacenza alla zona artigianale di Cornegliana, lungo via dell' Industria. Si tratta di un impianto fornito di autolavaggio, con un edificio ospitante un officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini ed un appartamento.

I terreni posti sul retro del fabbricato, anch' essi pignorati, costituiscono un area ceduta al Comune attraverso una convenzione per la realizzazione di un eco-centro.

*Confini*

Il lotto 1A confina a Nord con via dell' Industria, a Sud con il mappale 425 dove è situato l' ecocentro, a Est con i mappali 422 e 427 costituenti la strada di accesso ai lotti successivi, ad Ovest con i mappali 583 e 584.

*Distribuzione interna dei locali*

L' edificio a servizi è composto da due piani fuori terra ed un' interrato, ospitante per un terzo un punto vendita con bar, per un terzo un ristorante e per l' altro terzo da un' officina meccanica. Sopra al bar al primo piano giace un appartamento ad uso residenziale, mentre il secondo livello dell' officina è composto da un soppalco interno. Gli impianti del distributore prevedono una zona aspiratori, tre pompe di benzina ed un autolavaggio con parte automatica e parte self-service e serbatoi interrati. Il piazzale è circondato da parcheggi scoperti.

*Finiture*

L' edificio è stato costruito di recente (2010). La parte a bar ha serramenti in alluminio, pavimenti in mattonelle in ceramica, controsoffitto in cartongesso, la parte a ristorante ha serramenti metallici apribili a libro, pavimenti in ceramica e solaio in legno. La parte ad officina è costruita in pannelli prefabbricati in cemento armato, solaio in legno, pavimenti in cemento e serramenti metallici.

L' interrato, costruito con muri in cemento armato o in blocchi, presenta ambienti di servizio ai piani superiori ed è accessibile con una rampa posta sul retro del fabbricato .

*Impianti*

L' impianto di riscaldamento: nell' appartamento , così come nel bar e nel ristorante è a pavimento con caldaia a gas; l' autofficina non è riscaldata, mentre l' ufficio ed il wc sono scaldati con split inverter.

L' impianto elettrico comune tra bar ed appartamento, esterno per autofficina, sottotraccia nei restanti dei casi.

Impianto di climatizzazione: assente

L' impianto fognario : eseguito di recente.

L' impianto di distribuzione carburante è composto da:



n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,  
 n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,  
 n° 1 accettatore self-service,  
 n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,  
 n° 1 erogatore tipo doppio D,  
 n°1 pensilina.

#### *Stato di conservazione*

Gli immobili sono in buono stato di conservazione, tranne la parte dell' interrato abusivo che sembra essere stato costruito con materiale povero.

#### *Giudizio sintetico*

Il Lotto 1A è facilmente vendibile poiché accorpa immobili con funzioni interconnesse tra loro: il distributore carburanti con autolavaggio, l' officina meccanica, il locale bar-ristorante con appartamento.

#### *Calcolo della superficie degli immobili*

Impianto distributori carburante

distributori con pensilina

locali tecnici (deposito oli, locale gestore)

$$\text{mq } 346,40 \times 1,00 = \text{mq } 346,40$$

$$\text{mq } 12,22 \times 1,00 = \underline{\text{mq } 12,22}$$

$$\text{mq } 358,62$$

Bar

magazzini p.int.

bar p.t.

pensilina plateatico

$$\text{mq } 125,50 \times 0,35 = \text{mq } 43,92$$

$$\text{mq } 111,00 \times 1,00 = \text{mq } 111,00$$

$$\text{mq } 34,13 \times 0,25 = \underline{\text{mq } 8,53}$$

$$\text{mq } 163,45$$

Ristorante – pizzeria

piano terra

soppalco hm 2,93

$$\text{mq } 245,00 \times 1,00 = \text{mq } 245,00$$

$$\text{mq } 126,40 \times 1,00 = \underline{\text{mq } 126,40}$$

$$\text{mq } 371,40$$

Officina

p. interrato

p. terra

soppalco hm 2,74

$$\text{mq } 150,40 \times 0,35 = \text{mq } 5,40$$

$$\text{mq } 157,70 \times 1,00 = \text{mq } 157,40$$

$$\text{mq } 39,40 \times 1,00 = \underline{\text{mq } 39,40}$$

$$\text{mq } 202,50$$

Appartamento

ingresso p.t.

appartamento 1° piano hm 2,97

$$\text{mq } 15,26 \times 1,00 = \text{mq } 15,26$$

$$\text{mq } 113,00 \times 1,00 = \text{mq } 113,00$$

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



ripostiglio		$\text{mq } 13,87 \times 0,35 = \text{mq } 4,85$ $\text{mq } 133,11$
Magazzino interrato		$\text{mq } 233,58 \times 0,35 = \text{mq } 82,00$
<b>totale superficie edificio</b>	<b>residenziale</b>	<b>mq 133,11</b>
	<b>commerciale</b>	<b>mq 534,85</b>
	<b>laboratorio</b>	<b>me 284,00</b>

**totale superficie distributore** (3 pompe di carburante con pensilina, 3 aspirazione, lavaggio automatico, lavaggio manuale, 4 serbatoi interrati) **mq 2.868,00**

#### Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Per la stima dell' impianto di carburante, dove il metodo comparativo non può essere applicato a causa della mancanza di prezzi di riferimento, si può procedere con il calcolo del valore catastale dell' immobile attraverso la rendita, unico dato certo. Il valore catastale si ricava moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l' immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale:

- 115,5 per gli immobili adibiti ad abitazione principale (escluse A/1 A/7 A/8)
- 126 per gli immobili di categoria catastale A (esclusa cat. A/10) e C (esclusa cat. C/1)
- 176,4 per gli immobili di categoria catastale B
- 63 per gli immobili di categoria A/10 (uffici) e gli immobili categoria di D
- 42,84 per gli immobili di categoria C/1 (negozi/botteghe) e gli immobili di categoria E
- 112,5 per Terreni agricoli, da moltiplicare al reddito dominicale

La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è quindi la seguente:

$[\text{rendita catastale} + (5\% \text{ della rendita catastale})] \times \text{coefficiente di merito.}$

#### Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario





di immobili ristrutturati (non nuovi perché non corrispondenti alle caratteristiche degli immobili da stimare) a Due Carrare della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso commerciale €/mq 900,00

uso residenziale €/mq 1.200,00

uso laboratorio €/mq 610,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

*Indici immobili pignorati*

Edificio a servizi del distributore

#### Parte commerciale

- <i>Caratteristiche posizionali medie: area periferica</i>	0,90
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra ed interrato</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : buone</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: negozio</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale</i>	0,90
- <i>Vetustà fisica: .15 anni</i>	0,92
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,67</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 900,00 X 0,67 = €/MQ 603,00

Il valore dell' immobile a destinazione commerciale di superficie pari a mq 535,85 risulta di € 322.117,00

#### Parte a laboratorio

- <i>Caratteristiche posizionali medie: zona periferica</i>	0,90
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra ed interrato</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : buone</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: autofficina</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale</i>	0,95

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- <i>Vetustà fisica: .15 anni</i>	0,92
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,70</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 610,00 X 0,70.= €/MQ 427

Il valore della parte a laboratorio dell' immobile di superficie pari a mq 284 risulta di € 121.268,00

#### Parte residenziale

- <i>Caratteristiche posizionali medie: periferica</i>	0,90
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: primo</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : buone</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale</i>	1,00
- <i>Vetustà fisica: 15 anni</i>	0,92
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: buone</i>	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,74</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 1.200,00 X 0,74= €/MQ 888,00

Il valore della parte residenziale dell' immobile di superficie pari a mq 133,11 risulta di € 118.202,00.

Il valore complessivo del fabbricato è di € 561.587,00

#### Distributore carburante

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito.

La rendita catastale del mapp. 452 sub 7 di categoria E3 è di € 6.782,00, mentre la rendita del mapp. 458 sub 8 di categoria D8 è di € 358,00.

Valore mapp. 452 sub 7: € 6.728,00 + (5% di 6.728,00) x 42,84 = € 305.068,00

Valore mapp. 452 sub 8: € 358,00 + (5% di 358,00) x 63 = € 23.682,00  
= € 328.750,00

Valore del terreno del distributore di mq 2862 x €/mq 12,00 = € 34.344,00  
tot valore distributore = € **363.094,00**

Il valore complessivo del Lotto 1A e' di € 924.681,00

\*\*\*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



**Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.***Descrizione degli immobili*

L' area edificabile in oggetto è sita a Cornegliana di Due Carrare (PD) via dell' Industria, accanto all' impianto di distribuzione carburanti di cui al Lotto 1A.

*Confini*

l' area confina a Nord con via dell' Industria, a Sud con i mappali 552 e 556 del foglio 20, a Est con il mappale 509, ed a Ovest con la strada di accesso ai lotti posti a Sud di cui al mappale 422.

*Giudizio sintetico*

Il Lotto è facilmente vendibile ed appetibile perchè si colloca tra la zona artigianale e quella commerciale, posizione molto comoda per qualsiasi attività si voglia instaurare.

*Calcolo della superficie degli immobili*

Superficie terreni edificabili ad uso artigianale: mq 3.648,00.

*Valutazione*

Per i terreni edificabili si utilizzeranno due diversi metodi estimativi per via sintetico comparativa al fine di verificare la correttezza dei risultati.

Il primo metodo stabilisce che:

**Valore dell' area edificabile = Valore dell' immobile da costruire – Costo di Costruzione.**

Il **Valore dell' immobile** viene ricavato dalla ricerca del prezzo medio di mercato della zona per edifici nuovi.

Valutando una media di 6 immobili nuovi o ristrutturati siti a Due Carrare si hanno i seguenti valori:

- capannoni artigianali/commerciali €/mq 750,00
- residenze nuove di varia tipologia €/mq 1.850,00

Si fa presente che tali valori risultano più alti rispetto quelli considerati per il Lotto 1A perché in questo caso si sono presi a campione edifici al nuovo (soprattutto residenziali) costruiti con criteri eco-sostenibili completamente diversi da quelli costruiti anche solo 20 anni fa, categoria alla quale appartengono i fabbricati del Lotto 1A.

Il **costo di costruzione** di ricava dalla tabelle pubblicate dalla **Regione Veneto** sui costi parametrici dell' edilizia residenziale e industriale aggiornati al 2021.

Si riportano di seguito le scale di valori riferite alle destinazioni d' uso di nostro interesse:

- residenziale €/mq da 1.534,00 a 1.972,00, €/mc da 376,00 a 579,00
- industriale €/mq da 555,00 a 1256,00, €/mc da 74 a 168

Il secondo metodo è la **ricerca di mercato di terreni edificabili comparabili** i cui parametri si riferiscono alla superficie o cubatura edificabile.



Anche in tale ricerca si sono riscontrati almeno 6 immobili simili a quelli da stimare, la cui media è servita come parametro di calcolo.

La valutazione delle aree D3 prende indicazioni dall' Articolo 24 - Z.T.O. "D3" – Aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. I parametri urbanistici di zona indicano come superficie edificabile il 60% della superficie fondiaria del lotto.

#### *Indagini di mercato*

Le risultanze delle indagini sopra descritte hanno riportato i seguenti risultati:

1° metodo

Valore lotto industriale/commerciale = €/mq 750,00 - €/mq 650,00 = €/mq 100,00 di superficie edificabile.

2° metodo

Valore lotto industriale/commerciale = da 90 a 100 €/mq edificabile

Applicando il valore di €/mq 100,00 alla superficie edificabile del Lotto, pari al 60% della superficie fondiaria (Norme Tecniche Operative del Piano interventi per le zone D3) si ha:

- superficie edificabile mq  $3.468 \times 60\% = \text{mq } 2.189$

**Valore Lotto 1B: €/MQ 100,00 X 2.189 = € 218.900,00**

\*\*\*

#### **Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.**

##### *Descrizione degli immobili*

Il Lotto 1C costituisce la strada di accesso ai Lotti successivi (Lotti 2A e 2B) benchè non asfaltata e non definita nella sua conformazione. Per rendere completo l' accesso sino all' ultimo lotto (Lotto 2B) sarà necessario instaurare un servitù di passaggio insistente sul mappale 550 e 580 con direzione e dimensioni medesime.

Vi sono due possibili alternative nella gestione di questo lotto: il primo è di cointestarlo in quota parte ai proprietari dei lotti serviti così da mantenere la sua connotazione di strada privata, il secondo è trasferirlo al Comune di Due Carrare perché diventi a tutti gli effetti strada pubblica.

**Nel primo caso non sarà possibile la vendita prima di quella degli altri lotti, nel secondo potrebbe essere direttamente ceduta al Comune.**



*Confini*

Il Lotto 1C confina a Nord con via dell' Industria, a Sud con il mappale 550, a Est con i mappali 423, 552 e 550, a Ovest con i mappali 452 e 425.

*Giudizio sintetico*

Tale Lotto, come sopra citato, dovrebbe essere trasformato in Ente Comune al fine di servire come accesso a tutti i lotti confinanti.

*Calcolo della superficie degli immobili*

La superficie complessiva del Lotto 1B (mappali 422, 427, 432) corrisponde a mq 969.

*Valutazione*

La valutazione finì eseguita non sulla situazione dello stato di fatto, che la definisce come strada sterrata, ma sulle risultanze catastali che censiscono i terreni come agricoli.

Quindi sulla superficie complessiva di mq 969 andrà applicato un valore medio di zona per terreni agricoli, pari a €/mq 6,50.

Valore Lotto 1C: €/MQ 6,50 X 969 = € 6.300,00

\*\*\*

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria .

*Descrizione degli immobili*

Nella località di Cornegliana a Due Carrare (PD) è sita la tenso-struttura che ospita una pista di automobili radiocomandate in terra battuta per gare indoor e tutti i servizi necessari a tale disciplina compresi gli spalti, locali di ristoro, servizi igienici, locali commerciali, questi ultimi costruiti in muratura.

*Confini*

La pista auto al mappale 550 appartenente al foglio 20 confina a Nord con i mappali 423, 307 e 509, a Sud con il mapp. 580 e 551, a Est con il mapp. 578, a Ovest con i mapp. 427, 432, 586.

*Distribuzione interna dei locali*

La struttura ospita oltre alla pista anche alcune gradinate per la visione delle gare, due gruppi servizio igienici, una zona box per la preparazione delle auto, un punto vendita di accessori, punto ristoro ed altri locali a servizio dell' attività, la quale dopo il covid è rimasta chiusa e mai più riaperta.

*Finiture*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288





Tensostruttura composta da travi reticolari metalliche con copertura in telo plastificato. Parte dedicata a servizi costituita da struttura a telaio con solaio in cemento armato prefabbricato e murature in pannelli. Pavimentazione in terra battuta (pista), cemento e mattonelle in ceramica (servizi igienici e punto vendita).

#### *Impianti*

L' impianto di riscaldamento : la parte riscaldata è solo quella dedicata a servizi e punto vendita accessori macchinine, composta da una caldaia per ogni corpo servizi (n°2) e termosifoni.

L' impianto elettrico : esterno

Impianto di climatizzazione: non presente

L' impianto fognario : presente

#### *Stato di conservazione*

La pista è in stato di abbandono, ma non è ancora in degrado. Può essere sistemata con opere di normale manutenzione.

#### *Destinazione urbanistica*

Si rimanda al capitolo relativo alla catalogazione dei terreni in base ai Piani di Zona ed alle convenzioni con il Comune di Due Carrare.

#### *Giudizio sintetico*

La tensostruttura, benchè dismessa, può essere riconvertita a palestra coperta, come previsto dal carattere dell' area.

#### *Calcolo della superficie degli immobili*

Pista	mq . 2.074,00 x 1,00= mq
2.074,00	
locali a servizio interni	mq .1.726,00 x 1,00= mq
1.726,00	
locali accessori esterni	
edificio A	mq .4,22 x 1,00 = mq 4,22
edificio D	mq .35,00 x 1,00= mq 35,00
edificio C	mq .73,00 x 1,00= mq 73,00
edificio B	mq .33,40 x 1,00= mq 33,40
edificio E (abusivo)	mq 195,30 x 1,00 = mq 195,30
area scoperta pertinenziale	mq .7314,00 x 0,10= <u>mq .731,40.</u>
<b>tot sup. commerciale</b>	<b>mq 4.872,00</b>



*Valutazione*

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

*Indagini di mercato*

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati** di tipologia simile a quelli pignorati risulta essere pari a:

**uso sportivo/ palestra €/mq 180,00**

Vista la peculiarità dell' immobile, costituito in buona parte dalla pista in terra battuta ed in parte da strutture in cemento armato e metalliche per i locali accessori e per la copertura dell' area, il valore unitario sopra citato è stato ottenuto dalla media tra quello delle palestre coperte e quello delle strutture sportive all' aperto.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

*1) Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

*2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

*3) Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

*4) caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
--------	------

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

## INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Pista per macchinine telecomandate

- <i>Caratteristiche posizionali medie: ottima posizione</i>	1,10
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : medie</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: tenso-struttura</i>	0,70
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: mediocri</i>	0,80
- <i>Vetustà fisica: 15 anni</i>	0,92
- <i>Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime</i>	<u>1,05</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,53</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
 e-mail: studio.miotto@gmail.com  
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
 p.i.: 02718510288



€/MQ 180,00 X 0,53.= €/MQ 95,40

Il valore della pista di superficie commerciale pari a mq 4872 risulta di € 464.789,00.

Area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria .

*Descrizione degli immobili*

L' area è costituita da terreni con differenti destinazioni urbanistiche: in piccola parte commerciale e la restante ad attrezzature a parco e per lo sport ed agricola. Al momento non è possibile un ulteriore frammentazione del lotto poiché non vi è corrispondenza tra frazionamento e zonizzazione urbanistica; inoltre la vendita unitaria permette all' acquirente di progettare un intervento che comprenda non solo l' attività prevalente (sport), ma anche attività a servizio complementari.

*Confini*

L' area commerciale, attrezzatura per lo sport e a parco, agricola, appartenente al foglio 20 confina a Nord con il mappali 550, a Sud con il mapp. 311, 328 e 269, a Est con i mapp. 473, 579, a Ovest con i mapp.589, 328, 329.

*Stato di conservazione*

I terreni circostanti l' edificio hanno subito lavori di movimento terra per scopi non conosciuti. La parte a destinazione commerciale, posta a Ovest della tensostruttura, non è stata interessata da alcuna opera. E' necessario un Piano Urbanistico di sistemazione dell' area per definire i tipi di intervento realizzabili.

*Destinazione urbanistica*

Si rimanda al capitolo relativo alla catalogazione dei terreni in base ai Piani di Zona ed alle convenzioni con il Comune di Due Carrare.

*Giudizio sintetico*

L' area è ricca di potenzialità edificatorie, che vanno prima delineate e programmate sulla base dei vincoli urbanistici e delle convenzioni con il Comune di Due Carrare.

*Calcolo della superficie degli immobili*

terreno impianti sportivi mq 9.326,00

terreno commerciale mq 2.546,00

terreno agricolo mq 8.348,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



*Valutazione*

Per i terreni edificabili si utilizzeranno due diversi metodi estimativi per via sintetico comparativa al fine di verificare la correttezza dei risultati.

Il primo metodo stabilisce che:

**Valore dell' area edificabile = Valore dell' immobile da costruire – Costo di Costruzione.**

Il **Valore dell' immobile** viene ricavato dalla ricerca del prezzo medio di mercato della zona per edifici nuovi.

Valutando una media di 6 immobili nuovi o ristrutturati siti a Due Carrare si hanno i seguenti valori:

- capannoni artigianali/commerciali €/mq 750,00
- residenze nuove di varia tipologia €/mq 1.850,00

Si fa presente che tali valori risultano più alti rispetto quelli considerati per il Lotto 1A perché in questo caso si sono presi a campione edifici al nuovo (soprattutto residenziali) costruiti con criteri eco-sostenibili completamente diversi da quelli costruiti anche solo 20 anni fa, categoria alla quale appartengono i fabbricati del Lotto 1A.

Il **costo di costruzione** si ricava dalle tabelle pubblicate dalla **Regione Veneto sui costi parametrici** dell' edilizia residenziale e industriale aggiornati al 2021.

Si riportano di seguito le scale di valori riferite alle destinazioni d' uso di nostro interesse:

- residenziale €/mq da 1.534,00 a 1.972,00, €/mc da 376,00 a 579,00
- industriale €/mq da 555,00 a 1256,00, €/mc da 74 a 168

Il secondo metodo è la **ricerca di mercato di terreni edificabili comparabili** i cui parametri si riferiscono alla superficie o cubatura edificabile.

Anche in tale ricerca si sono riscontrati almeno 6 immobili simili a quelli da stimare, la cui media è servita come parametro di calcolo.

La valutazione delle aree D3 prende indicazioni dall' Articolo 24 - Z.T.O. "D3" – Aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. I parametri urbanistici di zona indicano come superficie edificabile il 60% della superficie fondiaria del lotto.

Per quanto concerne i terreni per attrezzature a parco per gioco e sport, non essendo queste strutture comprese nei costi parametrici del Prezzario dei Lavori Pubblici del Veneto, non è possibile utilizzare i metodi sopra esposti.

Il metodo più facilmente utilizzabile è quello del calcolo del valore del terreno edificabile sulla base dell' incidenza media sul valore del fabbricato insistente su di esso, stabilito dal D.L. 223/2006 pari al 20-30% (ammortamento minimo del terreno in rapporto al costo dell'immobile che viene considerato).

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Per la stima dei terreni agricoli si esegue un' interpolazione tra i valori stabiliti dall' Agenzia dell' Entrate (Valori Agricoli Medi delle zone agrarie della Regione Veneto) ed il valore di mercato di beni simili.

#### *Indagini di mercato*

#### **Terreni ad uso artigianale/commerciale**

##### **1° metodo**

Valore lotto industriale/commerciale = €/mq 750,00 - €/mq 650,00 = €/mq 100,00 di superficie edificabile.

##### **2° metodo**

Valore lotto industriale/commerciale = da 90 a 100 €/mq edificabile

Applicando il valore di €/mq 100,00 alla superficie edificabile del Lotto, pari al 60% della superficie fondiaria (Norme Tecniche Operative del Piano interventi per le zone D3) si ha:

- superficie edificabile ad uso commerciale mq 2.546 x 60% = mq 1.527,00

- **valore del terreno edificabile ad uso commerciale: €/mq 100,00 x mq 1.527,00 = € 152.700,00**

#### **Terreno per attrezzature a parco per gioco e sport.**

Considerata l' estensione complessiva del terreno, pari a mq 21.350, i parametri edificatori di zona, pari al 30% della superficie fondiaria e quanto già costruito (la tensostruttura ha superficie di .3800,00), restano da edificare ulteriori mq 2.605,00.

La ricerca di mercato relativa ai valori medi per impianti sportivi di tipologia aperta e chiusa, ha portato ad un parametro di €/mq 180,00, che applicato alla superficie edificabile porta ad un valore dell' edificio da costruire pari a € 468.900,00.

Applicando a tale valore il 25% si ha, infine, che la stima del terreno per attrezzature a parco per gioco e sport di € € 117.225,00.

#### **Terreno agricolo**

Sulla base di indagini dirette di mercato e del valore VAM dell' Agenzia del Territorio si hanno €/mq 6,50.

valore terreno agricolo: €/mq 6,50 x mq 8.348,00 = € 54.262,00

**IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 E' DI € 788.976,00**

\*\*\*



**Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).**

*Descrizione degli immobili*

Il lotto di via Roma, posto a Nord del condominio di cui ai civici 100-106, ha una superficie di mq 3.358 ove è possibile edificare a destinazione residenziale un volume massimo di 4.368 mc cedendo al Comune l' area sul retro della Chiesa di San Giorgio Martire (cosiddetto Boschetto).

*Confini*

Il lotto edificabile del Lotto 3 (fg 24, mapp. 329) confina a Nord con i mappali 387, 388, 389, a Sud con i mapp. 14 e 516, a Ovest con il 516 ed a Est con via Roma.

I terreni da cedere al Comune al fg 13 (mapp. 1130,136,137,138,49) confinano a Nord con il mappale 648, a Sud con il 1131, a Est con i mapp. 684, 685, 438, ad Ovest con 1131, 1133.

\*\*\*

*Destinazione urbanistica*

Residenziale C2 il lotto edificabile.

\*\*\*

*Giudizio sintetico*

Il Lotto risulta facilmente vendibile.

*Calcolo della superficie degli immobili*

Terreno edificabile (fg 24 mapp. 329) di mq 3.358 con possibilità edificatoria di 4.368 mc.

Terreni da cedere al Comune (fg 13 mapp. 1130, 1133, 136, 137, 138, 49) di complessivi mq 4038.

*Valutazione*

Per i terreni edificabili si utilizzeranno due diversi metodi estimativi per via sintetico comparativa al fine di verificare la correttezza dei risultati.

Il primo metodo stabilisce che:

**Valore dell' area edificabile = Valore dell' immobile da costruire – Costo di Costruzione.**

Il **Valore dell' immobile** viene ricavato dalla ricerca del prezzo medio di mercato della zona per edifici nuovi, valutando una media di 6 immobili nuovi o ristrutturati siti a Due Carrare

Si fa presente che tali valori risultano più alti rispetto quelli considerati per il Lotto 1A perché in questo caso si sono presi a campione edifici al nuovo (soprattutto residenziali) costruiti con criteri eco-sostenibili completamente diversi da quelli costruiti anche solo 20 anni fa, categoria alla quale appartengono i fabbricati del Lotto 1A.

Il **costo di costruzione** di ricava dalle tabelle pubblicate dalla **Regione Veneto** sui costi parametrici dell' edilizia residenziale e industriale aggiornati al 2021.





Il secondo metodo è la **ricerca di mercato di terreni edificabili comparabili** i cui parametri si riferiscono alla superficie o cubatura edificabile, analizzando almeno 6 immobili.

Il terzo metodo è quello del calcolo del valore del terreno edificabile sulla base dell' incidenza media sul valore del fabbricato insistente su di esso, stabilito dal D.L. 223/2006 pari al 20-30% (ammortamento minimo del terreno in rapporto al costo dell'immobile che viene considerato).

#### *Indagini di mercato*

Valore dell' immobile per residenze nuove di varia tipologia €/mq 1.850,00

Il costo di costruzione residenziale €/mq da 1.534,00 a 1.972,00

Valore di zona per edilizia residenziale pari a €/mc 110,00

#### **1°metodo**

Il valore del terreno edificabile è: €/mq 1850,00 - €/mq 1.534,00 = €/mq 316,00

Applicando tale valore alla superficie edificabile, pari a mc 4.368 / hm 3,00 = mq 1.456,

si ha un valore di **€ 460.096,00**

#### **2° metodo**

Valore del lotto: €/mc 110,00 x mc edificabili 4.368 = **€ 480.480,00**

#### **3° metodo**

Valore unitario del lotto edificabile: €/mq 1.850,00 x 20% = €/mq 370,00

Il valore del lotto edificabile è: €/mq 370,00 x mq 1.456= **€ 546.120,00**

Osservando i valori risultati dai 3 metodi di stima si nota che Il valore massimo e minimo si discostano del 16% l' uno dall' altro, mentre nelle stime lo scostamento massimo dal valore calcolato ha un intervallo del +o- il 10%. Da tali considerazioni si evince che il valore da applicare al lotto sarà quello medio calcolato con il secondo metodo, pari a € 480.480,00.

**IL LOTTO 3 HA UN VALORE DI € 480.480,00**

\*\*\*

#### **Lotto 4 A– Futuro completamento della lottizzazione Terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato**

##### *Descrizione degli immobili*

I terreni costituenti questo lotto sono situati all' estremità Est della già esistente Lottizzazione di via Olivato. A tale area, ridotta rispetto alla superficie del Lotto 4 della Perizia precedente, ha un potere edificatorio ad uso residenziale di 10.000 mc; ad esso va collegata la cessione al comune di terreni con destinazione sportiva in parte già occupati da un campo da calcio.

Sulla sopracitata area edificabile è stato presentato un progetto preliminare per la costruzione di case "green" , rappresentato nelle tavole urbanistiche, ma il proprietario ha comunicato la

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



rinuncia al progetto.

#### *Confini*

I terreni da cedere al Comune al foglio 13 confinano a Nord con il mappale 648, a Sud con il 1131, a Est con il 684 e 438, a Ovest con il 1132.

La lottizzazione al foglio 24 confina a Nord con via Chiesta S. Stefano, a Sud con i mappali 41, 323, a Est con i mappali 524, 525, 528, ed a Ovest con i mappali 469, 260, 277, 271, 229, 230, 270, 229, 231, 268, 304.

#### *Stato di conservazione*

Il terreno denominato "lottizzazione " , sul quale non è stata realizzata alcuna opera, ha un buono stato manutentivo.

#### *Destinazione urbanistica*

C2 per aree residenziali di trasformabilità perequata.

#### *Giudizio sintetico*

Gli immobili sono facilmente vendibili.

#### *Calcolo della superficie degli immobili*

Ampliamento lottizzazione mq 16.756

Possibilità edificatoria: 7.628 mc

#### *Valutazione*

Per i terreni edificabili si utilizzeranno tre diversi metodi estimativi per via sintetico comparativa al fine di verificare la correttezza dei risultati.

Il 1° metodo stabilisce che:

**Valore dell' area edificabile = Valore dell' immobile da costruire – Costo di Costruzione.**

Il **Valore dell' immobile** viene ricavato dalla ricerca del prezzo medio di mercato della zona per edifici nuovi, valutando una media di 6 immobili nuovi o ristrutturati siti a Due Carrare

Si fa presente che tali valori risultano più alti rispetto quelli considerati per il Lotto 1A perché in questo caso si sono presi a campione edifici al nuovo (soprattutto residenziali) costruiti con criteri eco-sostenibili completamente diversi da quelli costruiti anche solo 20 anni fa, categoria alla quale appartengono i fabbricati del Lotto 1A.

**Il costo di costruzione** si ricava dalle tabelle pubblicate dalla **Regione Veneto sui costi parametrici** dell' edilizia residenziale e industriale aggiornati al 2021.

Il 2° metodo è la **ricerca di mercato di terreni edificabili comparabili** i cui parametri si riferiscono alla superficie o cubatura edificabile, analizzando almeno 6 immobili.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Il 3° metodo è quello del calcolo del valore del terreno edificabile sulla base dell' incidenza media sul valore del fabbricato insistente su di esso, stabilito dal D.L. 223/2006 pari al 20-30% (ammortamento minimo del terreno in rapporto al costo dell'immobile che viene considerato).

#### *Indagini di mercato*

Valore dell' immobile per residenze nuove di varia tipologia €/mq 1.850,00

Il costo di costruzione residenziale €/mq da 1.534,00 a 1.972,00

Valore di zona per edilizia residenziale pari a €/mc 110,00

#### 1° metodo

Il valore unitario del terreno edificabile è: €/mq 1850,00 - €/mq 1.534,00 = €/mq 316,00

La superficie edificabile è: 7.628 mc / hm 3,00 = mq 2.542

Il valore del Lotto 4A è di €/mq 316 x mq 2.542 = € 803.272,00

#### 2° metodo

Il valore del Lotto 4A è di €/mc 110,00 x mc 7.628 = € 839.080,00

#### 3° metodo

Valore unitario del lotto edificabile: €/mq 1.850,00 x 20% = €/mq 370,00

Il valore del Lotto 4A è di €/mq 370 x mq 2.542 = € 940.540,00

Osservando i valori risultati dai 3 metodi di stima si nota che Il valore massimo e minimo si discostano del 14,5% l' uno dall' altro, mentre nelle stime lo scostamento massimo dal valore calcolato ha un intervallo del +o- il 10%. Da tali considerazioni si evince che il valore da applicare al lotto sarà quello medio calcolato con il secondo metodo, pari a € 839.080,00

**IL LOTTO 4A HA UN VALORE DI € 839.080,00.**

\*\*\*

### Lotto 4B – Crediti edilizi

#### *Descrizione*

L' operazione tra la cessione del suolo ed il potenziale edificatorio ha portato alla generazione di ulteriori crediti edilizi ancora non associati a relativi terreni per un totale di 2372 mc vincolati al posizionamento in Ambito Territoriale Omogeneo 3.

#### *Confini*

-

#### *Stato di conservazione*

-

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



*Destinazione urbanistica*

C2 per aree residenziali di trasformabilità perequata.

Crediti da utilizzare in A.T.O. 3.

*Giudizio sintetico*

I crediti sono facilmente vendibili.

*Calcolo della superficie degli immobili*

Possibilità edificatoria: 2.372 mc

*Valutazione*

Per i crediti edilizi si utilizzeranno due diversi metodi estimativi per via sintetico comparativa al fine di verificare la correttezza dei risultati.

Il 1° metodo stabilisce che:

**Valore del credito edilizio = Valore dell' immobile da costruire – Costo di Costruzione.**

Il **Valore dell' immobile** viene ricavato dalla ricerca del prezzo medio di mercato della zona per edifici nuovi, valutando una media di 6 immobili nuovi o ristrutturati siti a Due Carrare

Si fa presente che tali valori risultano più alti rispetto quelli considerati per il Lotto 1A perché in questo caso si sono presi a campione edifici al nuovo (soprattutto residenziali) costruiti con criteri eco-sostenibili completamente diversi da quelli costruiti anche solo 20 anni fa, categoria alla quale appartengono i fabbricati del Lotto 1A.

Il **costo di costruzione** di ricava dalle tabelle pubblicate dalla **Regione Veneto sui costi parametrici** dell' edilizia residenziale e industriale aggiornati al 2021.

Il 2° metodo è quello del calcolo del valore del terreno edificabile sulla base dell' incidenza media sul valore del fabbricato insistente su di esso, stabilito dal D.L. 223/2006 pari al 20-30% (ammortamento minimo del terreno in rapporto al costo dell'immobile che viene considerato).

*Indagini di mercato*

Valore dell' immobile per residenze nuove di varia tipologia €/mq 1.850,00

Il costo di costruzione residenziale €/mq da 1.534,00 a 1.972,00

Valore di zona per edilizia residenziale pari a €/mc 110,00

*1° metodo*

Il valore unitario del credito edilizio è: €/mq 1850,00 - €/mq 1.534,00 = €/mq 316,00

La superficie edificabile è: 2.372 mc / hm 3,00 = mq 790

Il valore del Lotto 4B è di €/mq 316 x mq 790 = € 249.640,00

*2° metodo*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Valore unitario del credito edilizio: €/mq 1.850,00 x 20% = €/mq 370,00

Il valore del Lotto 4B è di €/mq 370 x mq 790 = € 292.300,00

Osservando i valori risultati dai 2 metodi di stima si nota che Il valore massimo e minimo si discostano del 15% l' uno dall' altro, mentre nelle stime lo scostamento massimo dal valore calcolato ha un intervallo del +o- il 10%. Da tali considerazioni si evince che il valore da applicare al lotto sarà quello medio calcolato con la media tra i due valori, pari a € 270.970,00.

**IL LOTTO 4B HA UN VALORE DI € 270.970,00.**

\*\*\*

#### 8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

##### Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D' AZIENDA AUTENTICATA DAL NOTAIO MARCO SILVA DI PADOVA.

Registrato all' Agenzia delle Entrate di Padova il 19/09/2006 n. 4583 serie 2

- Contraenti: (società concedente, proprietaria del ramo d' azienda per l' esercizio della stazione di servizio di distribuzione carburanti) Amministratore unico (società affittuaria) Presidente del Consiglio di Amministrazione .

- Oggetto: concede in affitto a il ramo d' azienda per l' attività di esercizio della stazione carburante comprensiva di tutti i beni costituendi la stazione compresa l' area ove è eretto l' impianto carburanti.

- crediti e debiti aziendali antecedenti alla stipula a favore e a carico della società concedente restano obbligo di , così come la stessa rimane estranea alla gestione dell' attività affittuaria, la quale dovrà accollarsi tutte le spese relative alla gestione del ramo di' azienda.

- durata: 15 anni e 8 giorni con scadenza il 30/09/2021 e rinnovo di anno in anno se non interverrà disdetta almeno 6 mesi prima.

- affitto €/annui 150.000,00, pari a €/mese 12.500,00

- subaffitto: solo su consenso del concedente.

##### **Verifica opponibilità alla procedura del contratto**

Il contratto è antecedente al pignoramento, quindi è da reputarsi **opponibile alla procedura**. La sua scadenza ufficiale è trascorsa e quindi è possibile sospendere il rinnovo annuale 6 mesi prima della scadenza .

Il canone in vigore dovrebbe essere di €/annui 90.000,00, pari a €/mese 7.500,00

Sulla base del mercato odierno di beni simili si identifica un valore di locazione pari €/annui 156.000,00. Il canone stabilito nel contratto di affitto di ramo d' azienda , pari a **€ 150.000,00 è congruo**, mentre la riduzione a **€/annui 90.000,00** stabilita con scrittura privata **non è congrua**.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



SCRITTURA PRIVATA PER RIDUZIONE DEL CANONE IN PRECEDENTE CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D' AZIENDA DEL 28/02/2020

Contraenti:

Oggetto: nel precedente contratto era stato concordato un canone annuo di € 150.000,00, modificato con scrittura privata del 30/05/2014 in base all' andamento del mercato ad €/annui 90.000,00. Si richiede l' ulteriore diminuzione del canone in conseguenza allo stato di emergenza legato all' epidemia COVID 2019.

Canone: riduzione da €/annui 90.000,00 a €45.000,00.

Durata: sino alla fine dello stato di emergenza proclamato a livello nazionale.

**La scrittura privata oggi non è più valida in conseguenza della fine dell' epidemia.** CONTRATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL'USO .DI UN IMPIANTO DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI PETROLIFERI

del 08/08/2016, registrato ad Este il 08/08/2016 n° 1697 serie3.

Tra:

il quale

dichiara di agire non in proprio ma quale Amministratore Unico della  
con sede in iscritta al Registro delle Imprese  
di Padova e Codice Fiscale e Partita Iva,  
e:

la quale dichiara di agire non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di  
Amministrazione della società  
con sede in , codice  
fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Padova  
iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Padova al n. (Comodataria),  
premesso

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel Comune di Due Carrare (PD), Via dell'Industria, 2/b, costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006 rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a la gestione del punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



gradimento della e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

si conviene e stipula quanto segue

- le attrezzature di proprietà della Comodante date ad uso gratuito alla Comodataria sono le seguenti:

n° 2 serbatoi SSP di mc 25 cad,

n° 2 serbatoi D di 25 cm cad,

n° 1 accettatore self-service,

n° 2 erogatori tipo multi SSP/SSP/D/D,

n° 1 erogatore tipo doppio D,

n°1 pensilina,

ufficio del gestore,

piazzale e terreno;

- la durata del contratto è fissata in 6 anni (dal 10/08/2016 al 09/08/2022) + ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta (08/08/2028);

- l' efficacia del contratto è subordinata al mantenimento di tutte le autorizzazioni , permessi e licenze necessari per la gestione del punto vendita;

- la dichiarazione di fallimento della Comodataria o la sua sottoposizione a procedura liquidatoria o concorsuale provocherà immediata risoluzione del contratto;

- la Comodataria si impegna a mantenere il punto vendita curato e manutentato, potrà porre modifiche a colori, insegne e pubblicità senza l' approvazione dell' accomodante, obbligo del rispetto degli orari e divieto di manomissione dei bolli metrici dello stato.

- la Comodataria è libera di fissare il periodi di riposo annuo in linea con le prescrizioni dell' autorità regionale;

- la Comodataria si impegna a mantenere con diligenza e prudenza nell' uso e nella custodia tutte le attrezzature che compongono il punto vendita, a far rispettare tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene nel lavoro;

- la Comodataria si impegna a mantenere in funzione tutti i dispositivi dati in comodato;

- eventuali danni dovranno essere denunciati e comunicati alla Comodataria;

- le spese di esercizio sono a carico della Comodataria;

- le spese di manutenzione straordinaria meccanica ed elettrica dei beni mobili ed immobili sono a carico della Comodataria;

- la Comodante può accedere al punto vendita.

Clausola risolutiva espressa: la risoluzione del contratto avverrà in caso di comprovata alterazione e manipolazione da parte della Comodataria dei prodotti commercializzati con intenti fraudolenti, manomissione fraudolenta dei sigilli, violazione contestata alla Comodataria delle disposizioni di legge.

Sospensione o risoluzione del contratto: in caso in cui la Comodataria abbia commesso reati anche fiscali. In caso di assoluzione il contratto può riprendere, in caso di condanna vi è diritto di recesso con effetto immediato.

La riconsegna del punto vendita avverrà con la liberazione di cose e persone dai locali

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288





dell' impianto e con l' inventario delle merci di proprietà della Comodataria; in caso di ritardo nella consegna si applicherà una penale di €/giorno 10,00.

#### Verifica opponibilità alla procedura dei contratti

Tale contratto non riguarda direttamente l' eseguita in liquidazione, ma il suo ramo d' azienda . Il contratto è datato ante pignoramento.

Nulla la sottoscritta può dichiarare sull' opponibilità alla procedura in quanto necessitano valutazioni da parte di un Legale.

#### ACCORDO DI CONVENZIONAMENTO

del 25/09/2019

Tra la Società petrolifera . e la Società  
rappresentata da (ramo d' azienda della società )  
premessi

- che la Comodante dispone di un'azienda sita nel Comune di Due Carrare (PD), Via dell'Industria, 2/b, costituita da un'organizzazione per la vendita di carburanti e lubrificanti, con relative attrezzature (d'ora in poi "Punto di Vendita");
- che al punto vendita afferiscono tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati dall' Autorità Amministrativa competente, necessari per l' organizzazione e l' esercizio dell' azienda predetta ed in particolare la Concessione Petrolifera n° 4/2005 del 20/09/2006 rilasciata dal Comune di Due Carrare (PD);
- che la Comodataria ha chiesto alla Comodante di poter acquisire, a norma di Legge, la gestione del punto vendita;
- che la Convenzionata ha concesso a la gestione del punto vendita con contratto di comodato regolarmente sottoscritto;
- che la gestione, in caso di interruzione, verrà rinnovata ad altro operatore solo previo gradimento della e comunque sottoscrivendo con la stessa formale contratto di fornitura tra la Società petrolifera ed il nuovo gestore;

si conviene e stipula quanto segue

- durata della convenzione anni 5 (dal 01/10/2019) + anni 5 in caso di mancata disdetta;
- che la fornitura petrolifera completa dei prodotti, anche in caso di gestione a terzi dell' impianto, verrà garantita a ;
- che un terzo gestore accetti le forme di pagamento indicate dalla Società petrolifera;
- di mantenere costante mente rifornito il punto vendita di carburanti e lubrificanti;
- il prezzo di vendita verrà comunicato dalla Società petrolifera al gestore;
- il corrispettivo per la Convenzionata sarà: minimo €/anno 36.000,00 + integrazione di € 25 per ogni 1000 litri ulteriori ai 1.100.000 litri da liquidarsi una volta l' anno;
- i corrispettivi saranno vincolati al mantenimento delle autorizzazioni necessarie all' esercizio, al permanere dell' intestazione della licenza a ditte diverse dalla Convenzionata, alla mancanza

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



di variazioni della viabilità, tali da comportare notevoli variazioni di traffico. In caso di mutamenti di mercato la Società può richiedere modifiche dei listini o dei costi con variazioni dei compensi; in caso di mancato accordo tra le parti il contratto può interrompersi anticipatamente senza penali o danni.

I costi di adeguamento delle attrezzature di straordinaria manutenzione in caso di interventi normativi sono a carico della Convenzionata che dovrà occuparsene entro 48 ore dalla segnalazione ed in caso di inottemperanza la società petrolifera potrà provvedere addebitando alla prima le spese. I casi di acquisto da parte della Società petrolifera di nuovi beni estranei a quelli dati in comodato, alla soluzione del contratto questi saranno rimossi.

I costi relativi all' impianto, di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno a carico della società petrolifera.

#### **Verifica opponibilità alla procedura dei contratti**

Tale contratto non riguarda direttamente l' eseguita in liquidazione, ma il suo ramo d' azienda Il contratto è datato ante pignoramento.

Nulla la sottoscritta può dichiarare sull' opponibilità alla procedura in quanto necessitano valutazioni da parte di un Legale.

La **scadenza è prevista per il 01/10/2024.**

Per quanto concerne la verifica della congruità del canone di comodato, essa non è riscontrabile a causa della mancanza di valori di riferimento e di dati con cui si possa calcolare la parte variabile del canone stesso, connesso con l' importo di carburante venduto annuo. L' unica considerazione estimativa in merito è che la parte fissa del canone (pari a €/mese 3.000,00) è proporzionalmente alta rispetto al valore dell' impianto e quindi che non sia da considerarsi vile.

#### **CONTRATTO DI COMODATO D' USO GRATUITO DI IMMOBILI COMMERCIALI**

Registrato all' Agenzia delle Entrate di Rovigo il 30/06/2021 n. 1014 serie 3.

Contraenti:

Oggetto: occupazione di locale ad uso officina ed accessori e piazzale con impianto lavaggio, via dell' Industria 2A, per servizi di lavaggio ed igienizzazione autoveicoli, riparazione/sostituzione pneumatici e piccole riparazioni meccaniche.

Durata: 6 anni dal 10/06/2021 con scadenza il 09/06/2027 + 6 anni.

Subaffitto non concesso.

#### **Verifica opponibilità alla procedura dei contratti**

Il contratto essendo di comodato **non è opponibile** alla procedura.

#### **CONTRATTO DI NOLEGGIO MACCHINARI ED ATTREZZATURE VARIE**

Registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Rovigo il 30/06/2021 n. 1015 serie 3.

Contraenti:

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Oggetto: noleggio macchinari riferiti al lavaggio e igienizzazione autoveicoli

Durata: anni 6 dal 10/06/2021 con scadenza il 09/06/2027 con rinnovo di ulteriori 6 anni salvo disdetta.

Subnoleggio non permesso

Canone: €/annui 24.000,00 +IVA, pari a €/mensili 2.000,00.

#### **Verifica opponibilità alla procedura dei contratti**

Il contratto **non è opponibile** alla procedura perché registrato (30/06/2021) successivamente alla trascrizione del pignoramento (15/06/2021).

\*\*\*

#### **Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.**

Sul Lotto 1B non insistono contratti di locazione e/o comodato.

\*\*\*

#### **Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.**

Sul Lotto 1C non insistono contratti di locazione e/o comodato.

\*\*\*

#### **Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria.**

#### **CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO DI BENI IMMOBILI**

Registrato all' Agenzia delle Entrate di Padova il 15/06/2015

Contraenti: in qualità di legale rappresentante di .

Oggetto: porzione di immobile collocato al piano terra del blocco "Fabbricato A" di un immobile a destinazione impianto sportivo indoor per modelli radiocomandati sito a Cornegliana (Due Carrare), via dell' Industria 2B, composto da punto vendita, servizio igienico e ripostiglio, di superficie pari a mq 115, accatastato al foglio 20, mapp. 550 sub 1, con utilizzo punto espositivo/punto vendita per accessori e oggettistica legata al mondo del modellismo oltre che articoli regalo.

Durata: tempo indeterminato, con restituzione immediata in caso di necessità.

Stima del bene per risarcimento: € 35.000,00.

#### **Verifica opponibilità alla procedura dei contratti**

Il contratto di comodato **non è opponibile** alla procedura.

#### **CONTRATTO DI LOCAZIONE del 18/09/2020**

Registrato telematicamente all' Agenzia delle Entrate di Este il 31/03/2021, n. 2907 serie 3T

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Contraenti:

Oggetto: lotto di terreno di circa 64 mq all' interno del mapp. 550 del foglio 20, ad uso installazione stazione per telecomunicazioni con concessione di passaggio dalla pubblica via sino al lotto con cavi, persone e mezzi

Durata: 9 anni con rinnovo di ulteriori 9 anni se non viene disdetto 6 mesi prima della prima scadenza, a decorrere dal 18/09/2020 al 18/09/2029.

Canone annuo di € 8.500,00.

Sublocazione e cessione a terzi permessa con maggiorazione di € 2.000,00 per ogni operatore dovesse servirsi dell' impianto.

#### Verifica opponibilità alla procedura dei contratti

Il contratto di locazione è **opponibile** alla procedura in quanto registrato prima del pignoramento .

Sulla base delle indagini di mercato per locazioni simili si ritiene che la media per l' installazione di antenne di telecomunicazione è da stimarsi pari a €/mese 800,00 per ciascun operatore. Dal confronto tra il canone in oggetto (€/mese 708,00) e quello medio (€/mese 800,00) si evince esserci una differenza inferiore ad un terzo della cifra maggiore e quindi si può definire **congruo**.

#### CONTRATTO DI LOCAZIONE del 01/12/2011

Registrato all' Agenzia delle Entrate di Paodva 2 il 15/12/2011, n. 8001 serie 3.

Contraenti:

Oggetto: affitto pista auto radiocomandate e di tutti i locali accessori inerenti.

Condizioni: la proprietà si riserva la facoltà di impiegare l' impianto autonomamente per 5 manifestazioni l' anno della durata di 5 giorni massimo cadauna.

Durata: 6 anni a decorrere dal 01/12/2011 con scadenza 30/11/2017 con rinnovo di ulteriori 6 anni (scadenza 30/11/2023).

Sublocazione non accettata senza il consenso scritto della proprietà.

Canone: € anno 18.000,00 + IVA, pari a €/mese 1.500,00

Deposito cauzionale : € 3.000,00

Manutenzione ordinaria a carico del Locatario, manutenzione straordinaria a carico della proprietà.

#### Verifica opponibilità alla procedura dei contratti

Il contratto di locazione in oggetto **non è opponibile alla procedura perché scaduto il 31/11/2023.**

#### CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO AD OGGETTO TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Contraenti:

Oggetto comodato dei seguenti terreni:

fg. 13, mapp. 48, 136, 137, 138 (Lotto 3)

fg. 20 mapp. 41, 331, 399, 400, 401, 565 (Lotto 2B+565)

fg. 24, mapp. 35, 38AA, 38AB, 64, 65, 90AA, 117AA, 117AB, 188AA, 188AB, 228, 304 (Lotto 4A)

totale mq 102.167

Attività: agricola

Durata: dal 10/05/2017 senza scadenza, ma restituzione beni in qualsiasi momento.

#### Verifica opponibilità alla procedura dei contratti

Il contratto di comodato gratuito **non è opponibile alla procedura.**

\*\*\*

Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

#### CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO AD OGGETTO TERRENI AGRICOLI

Contraenti:

Oggetto comodato dei seguenti terreni:

fg. 13, mapp. 48, 136, 137, 138 (Lotto 3)

fg. 20 mapp. 41, 331, 399, 400, 401, 565 (Lotto 2B+565)

fg. 24, mapp. 35, 38AA, 38AB, 64, 65, 90AA, 117AA, 117AB, 188AA, 188AB, 228, 304 (Lotto 4A)

totale mq 102.167

Attività: agricola

Durata: dal 10/05/2017 senza scadenza, ma restituzione beni in qualsiasi momento.

#### Verifica opponibilità alla procedura dei contratti

Il contratto di comodato gratuito **non è opponibile alla procedura.**

\*\*\*

Lotto 4A– Futuro completamento della lottizzazione e terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

#### CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO AD OGGETTO TERRENI AGRICOLI

Contraenti:

Oggetto comodato dei seguenti terreni:

fg. 13, mapp. 48, 136, 137, 138 (Lotto 3)

fg. 20 mapp. 41, 331, 399, 400, 401, 565 (Lotto 2B+565)

fg. 24, mapp. 35, 38AA, 38AB, 64, 65, 90AA, 117AA, 117AB, 188AA, 188AB, 228, 304 (Lotto 4A)

totale mq 102.167

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Attività: agricola

Durata: dal 10/05/2017 senza scadenza, ma restituzione beni in qualsiasi momento.

#### Verifica opponibilità alla procedura dei contratti

Il contratto di comodato gratuito **non è opponibile** alla procedura.

\*\*\*

#### 9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Il compendio immobiliare è stato suddiviso, ove possibile, in lotti omogenei.

La divisione dei Lotti 4A, 4B si è resa necessaria per permettere la vendita separata dei crediti edilizi.

Per quanto concerne il Lotto 2, per esso non è stata possibile un' ulteriore suddivisione sulla base delle zone territoriali omogenee identificate dal Piano degli Interventi, in quanto non corrispondenti all' attuale frazionamento dei terreni. Inoltre, la vendita per intero del sopra descritto lotto permette all' acquirente di progettare un intervento completo che preveda edifici con destinazioni d' uso diverse ma compatibili.

\*\*\*

#### 10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro, ipoteca volontaria accesa in data 19 novembre 2002 ai nn. 48905/9902, a favore della " Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in , con domicilio ipotecario eletto in ", a carico di - danti causa della Società " , limitatamente agli immobili sopra descritti alla lettera c) n. 11) - per Euro 165.266 (centosessantacinquemiladuecentosessantasei), capitale Euro 82.633 (ottantaduemilaseicentotrentatré), tasso di interesse annuo del 5,40% ( cinque virgola quaranta per cento) variabile, in forza dell'atto di mutuo fondiario - ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 5 novembre 2002 n. 6.721 rep. Notaio Elena Bressan di Conselve, gravante le particelle 3 sub. 1, Foglio 28 del catasto dei fabbricati e le particelle 3 e 352, Foglio 28 del catasto terreni del Comune di Due Carrara (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni); ipoteca il cui relativo credito la Società " " si era accollata in quota parte giusta atto di compravendita in data 2 agosto 2005 n. 13.547 rep. Notaio Silva sopra citato; in merito si precisa che a margine di detta formalità ipotecaria risulta la seguente comunicazione: **"Comunicazione n. 2913 del 11/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2007. Cancellazione totale non eseguibile"**;



- Iscrizione contro del 04/11/2006 R.G.59908, R.P.15577, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Marco Silva di Rubano, rep. 16803/5059 del 31/10/2006, a favore di ;  
importo capitale € 1.500.000,00, importo totale € 3.000.000,00 ipoteca gravante su parte degli immobili pignorati, quali: Comune di Due Carrare, foglio 20, mapp. 452 sub 1, 2, 3, 4, 5,.
- Iscrizione contro del 30/07/2014 R.G.23202, R.P.3606, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Daria Righetto di Due Carrare, rep. 5872/2981 del 14/07/2014, a favore di .  
importo capitale € 1.900.000,00, importo totale € 1.900.000,00 ipoteca gravante sui seguenti immobili, in parte pignorati dalla presente procedura, quali: Comune di Due Carrare, foglio 20, mapp. 41, 307, 400, 422, 423, 432, 551, 552, 556, 550, 550 sub. 1.
- Iscrizione contro del 24/10/2017 R.G.41034, R.P.7050, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Daria Righetto di Due Carrare, rep. 8302/4213 del 29/09/2017, a favore di ;  
importo capitale € 1.900.000,00, importo totale € 1.900.000,00 ipoteca gravante sui seguenti immobili, in parte pignorati dalla presente procedura, quali: Comune di Due Carrare, foglio 24, mapp. 35, 38, 64, 90, 117, 188, 326, foglio 10, mappali 35, 38, 64, 90, 117, 188, 326.
- Iscrizione contro del 15/06/2021 R.G.25689, R.P. 16875, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 13/05/2021, rep. 2022/2021, a favore di ,  
gravante su parte degli immobili pignorati nella presente perizia.
- Iscrizione contro del 15/06/2021 R.G.3301, R.P. 2385 Ufficio Provinciale di , atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 13/05/2021, rep. 2022/2021, a favore di ,  
gravante su parte degli immobili pignorati nella presente perizia, in particolare quelli siti a Monselice, foglio 31, mapp. 1242, 947, 950, 952.
- Annotazione del 21/01/2022 R.G. 2087, R.P. 297, atto giudiziario – annotazione a trascrizione –restrizione di beni del 28/10/2021, a firma del Tribunale di Padova, rep. 205/2021, a favore di

contro relativamente agli immobili siti ad  
Abano Terme, foglio 8, mapp. 42 sub 2, 3, 4, 5.





- Trascrizione contro del 06/08/2021 R.G. 35956, R.P. 23894 a firma del Notaio Giulio Clarizio di Padova, del 05/08/2021, rep. 306/206, atto di compravendita a favore di ,  
vendita dei seguenti beni pignorati siti ad Albignasego: fg 21, mapp. 69 sub  
29, 45.

\*\*\*

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE  
SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non risultano formalità suscettibili di cancellazione.

\*\*\*

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE  
CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Rimangono a carico dell' acquirente i contratti non opponibili alla procedura e con canone congruo.

\*\*\*

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

\*\*\*

14.CONCLUSIONI

I Lotti vengono come di seguito stimati:

Lotto 1A – Distributore, bar, ristorante, officina – Due Carrare (PD), via dell' Industria 2b.

Valore	€ 924.681,00
Spese tecniche	€ 211.959,00(-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 138.702,00 (-)
Valore di vendita	€ 574.020,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO € 574.020,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E OCCUPATI

il distributore di carburante, occupato con contratto di

comodato e di fornitura da , non viene

svalutato poiché l' attività di gestione può essere interrotta facilmente,

mentre la fornitura è comunque da ritenersi necessaria per continuare

l' attività.

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1 € 574.020,00

\*\*\*



Lotto 1B - Area edificabile a destinazione commerciale/artigianale fronte via dell' Industria.

Valore	€ 218.900,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 32.835,00(-)
Valore di vendita	€ 186.065,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO € 186.065,00

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1 € 186.065,00

\*\*\*

Lotto 1C – Strada di accesso ai lotti.

Valore	€ 6.300,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 945,00(-)
Valore di vendita	€ 5.355,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO € 5.355,00

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1 € 5.355,00

\*\*\*

Lotto 2 – Pista auto radiocomandate, area commerciale, area attrezzatura per lo sport ed a parco, sottozona agricola, Due Carrare (PD) loc. Cornegliana, via dell' Industria .Pista

Valore	€ 464.789,00
Spese tecniche	€ 5.500,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 69.718,00(-)
Valore di vendita	€ 389.571,00

Area a destinazione mista

Valore	€ 324.187,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 48.628,00(-)
Valore di vendita	€ 275.559,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO € 665.130,00

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1 € 665.130,00

\*\*\*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



Lotto 3 – Lotto edificabile in via Roma ed aree da cedere al Comune nell' intorno della Chiesa di San Giorgio Martire (area denominata boschetto), Comune di Due Carrare (PD).

Valore	€ 480.480,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 72.072,00 (-)
Valore di vendita	€ 408.408,00
 VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 408.408,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 408.408,00

\*\*\*

Lotto 4A– Futuro completamento della lottizzazione terreni da cedere al Comune per impianti sportivi, Due Carrare (PD), via Olivato

Valore	€ 1.360.920,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 204.138,00 (-)
Valore di vendita	€ 1.156.782,00
 VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 1.156.782,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 1.156.782,00

\*\*\*

Lotto 4B – Crediti edilizi

Valore	€ 270.970,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 40.645,00 (-)
Valore di vendita	€ 230.325,00
 VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 230.325,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 230.325,00

Con la presente Relazione Estimativa si ritiene di aver adempito all' incarico conferito.  
Si ringrazia per la fiducia accordata.

Teolo, 26/08/2024

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto



Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

