

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 116/2025 G.E. dott.ssa Pasqualetto A.

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN COMUNE DI CITTADELLA (PD)

VIA CASARETTA 174

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice - PD, Via Cava delle More 8, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 256, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :



vista aerea



estratto google maps

BENI COME INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

proprietà per :

la quota di 1/1 [redacted] siti in Cittadella (PD) e censiti in detto Comune come segue:

- ❖ Al Catasto Terreni
 - Foglio 22, particella 35 – Natura Terreno, consistenza 31 are 2 centiare;
 - Foglio, particella 172 – Natura Terreno, consistenza 5 are 40 centiare;
 - Foglio 22, particella 173 – Natura Terreno, consistenza 1 are 65 centiare;
 - Foglio 22, particella 180 – Natura Terreno, consistenza 45 are 40 centiare;
 - Foglio 22, particella 181 – Natura Terreno, consistenza 45 are 40 centiare;
- ❖ Al Catasto Fabbricati:
 - Foglio 22, particella 262- Cat. D10Fabbricati per attività agricole;
 - Foglio 22, particella 333, subalterno 1;
 - Foglio 22, particella 333, subalterno 5, cat. C2, consistenza 158 mq;
 - Foglio 22, particella 333, subalterno 6, cat. A2, consistenza vani 17.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di un complesso di immobili costituito da:

- un fabbricato ad uso residenziale e parte agricolo
- capannoni rurali ad uso allevamento avicolo
- terreni agricoli

tutti ubicati in Comune di Cittadella, via Casaretta n. 174, in zona agricola, a circa tre chilometri dal centro del paese.

L'accesso al complesso avviene sia direttamente da via Casaretta che dalla strada vicinale sterrata a sud del complesso.

Per la tipologia dei beni si ritiene proporre la vendita in tre lotti, in particolare:

LOTTO 1 - fabbricato ad uso residenziale/ agricolo e terreno:

trattasi di un fabbricato in parte a destinazione residenziale, in parte agricola, di cui una porzione è realizzata su due piani fuori terra e una porzione su tre piani fuori terra, edificato in epoca ante 1967 e oggetto di ultima ristrutturazione intorno agli anni 90.

Il lato ovest è in aderenza ad altro fabbricato, fatiscente, di terzi.

Le strutture portanti sono realizzate in parte in laterizio e c.a, in parte in pietra e parte in legno per quanto attiene la copertura e i solai.

Manto in coppi.

Si compone di:

al piano terra: portico, ingresso con vano scale, cucina, due camere, bagno, studio; ulteriore ingresso con vano scala, cantina, lavanderia, garage, deposito attrezzi.

Al piano primo tre camere, un bagno, un wc, ripostiglio, disimpegno, soggiorno/cucina/salotto open space, soffitta,

al piano secondo: soffitta.

Di fatto risultano due appartamenti collegati da scale interne.

E' dotato di scoperto di pertinenza di circa mq 500,00.

Le finiture sono:

Pareti esterne intonacate e tinteggiate, in parte in scadente stato di manutenzione, scuri in legno, alcune finestre sono dotate di inferriate.

Internamente : pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in parte in ceramica, in parte in legno, al grezzo in garage, nel deposito attrezzi e nelle soffitte.

I bagno sono rivestiti in gres e completi di accessori.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con vetrocamera nella parte residenziale.

La parte abitativa è dotata degli impianti elettrico, idrico, riscaldamento a gas con elementi radianti in ferro.

Le soffitte, il sottotetto la cantina e gli annessi, sono sostanzialmente al grezzo.

Il tutto meglio rappresentato nell'allegato fotografico doc. 10 .

LOTTO 2 - Capannoni

Trattasi di complesso di capannoni rurali destinati ad allevamento avicolo asseritamente dismesso dal 2020. Le condizioni attuali confermano lo stato di abbandono.

Il complesso si compone sostanzialmente di quattro capannoni con magazzini, pulcinaia, stoccaggio pollina, locali motori, silos e relativa impiantistica, anche specifica di settore di settore allo stato da verificare.



I capannoni sono realizzati in epoche diverse; da ante 1967 agli ultimi interventi con rilascio di agibilità nel 2006. Sono edificati in parte in blocchi di cemento, in parte in pannelli tipo sandwich e parti della copertura in eternit che in alcuni punti presenta degrado. Condizione di cui si terrà conto nella valutazione. Lo scoperto è in gran parte pavimentato in cemento, in parte ghiaio. Come detto, l'attività avicola è attualmente dismessa, con evidente stato di abbandono. Il tutto rappresentato nell'allegato fotografico doc. 11.

LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI

Trattasi di terreni agricoli limitrofi al complesso dei capannoni, pianeggianti, di forma regolare rettangolare coltivati a seminativo, con accesso da strada vicinale.

a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini (doc. 1):



part. Estratto mappa

Comune di CITTADELLA

CATASTO TERRENI – foglio 22

- 1- part. 35 semin. Irrig., classe 2, sup. are 31.02, RD € 32,84, RA € 18,42
 2 – part. 172 semin. Irrig., classe 2, sup. are 5.40, RD € 5,72, RA € 3,21
 3 – part. 173 semin. Irrig., classe 2, sup. are 1.65, RD € 1,75, RA € 0,98
 4 – part. 180 semin. Irrig., classe 2, sup. are 45.40, RD € 48,07, RA € 26,96
 5 – part. 181 semin. Irrig., classe 2, sup. are 45.40, RD € 48,07, RA € 26,96

CATASTO FABBRICATI – foglio 22

- 6 – part. 262 cat. D/10 rendita € 10.714,00 Via Casaretta piano T.
 7 – part. 333 sub 1 – bcnc Via Casaretta 174
 8 – part. 333 sub 5 – cat. C/2 classe 3, cons. 158 mq, sup. catastale mq 174, rendita € 236,64 , via Casaretta 174 piano T.
 9 – part. 333 sub 6 – cat. A/2, classe 2, cons. 17 vani , sup. catastale mq 413, escluse aree scoperte mq 399, rendita € 2.151,04 via Casaretta 174 piano T-1-2
 - I fabbricati di cui alla part. 262 insistono sull'area censita al Catasto Terreni , foglio 22 part. 262 EU di ha. 1.02.54
 - I fabbricati di cui alla part. 333 insistono sull'area censita al Catasto Terreni , foglio 22 part. 333 EU di are 8.85.

- Intestazione catastale :

██████ nato a ████████ il ████████
 ████████ - Proprietà 1/1.

Confini:

part. 35: nord part. 132 e 315, ovest via Casaretta, sud part. 333 e 269.

part. 172: nord. Part. 315, est part. 262, ovest part. 35.

part. 333: sud strada vicinale, est part. 172, ovest part. 269.

part. 262 sud strada vicinale. Est part. 180, ovest part. 172.

part. 180: ovest part. 262, sud strada vicinale, est part. 181

part. 181: sud strada vicinale, ovest part. 180, est part. 182.

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

I beni riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata il 17/06/2025, corrispondono alle risultanze catastali e a quanto indicato nell'istanza di vendita.

Per quanto attiene alla consistenza, lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali. Nelle planimetrie dell'abitazione non sono identificati alcuni locali. (doc. 2).

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

All'atto del sopralluogo, il fabbricato abitativo risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

I capannoni e i terreni agricoli risultavano liberi (assenza contratti ecc.). I capannoni sono occupati da impianti e attrezzature destinati all'attività di allevamento avicolo, asseritamente in disuso da almeno un quinquennio.

Per la tipologia dei beni si ritiene proporre la vendita in più lotti, considerato che il fabbricato residenziale/agricolo non è più funzionale alla conduzione del fondo come risulta dal CDU.

Pertanto si propone:

LOTTO 1 – fabbricato ad uso abitativo/agricolo con terreno agricolo

Part. 333 sub 1 – 333 sub 5 – 333 sub 6 – part. 35 – part. 173

LOTTO 2 - CAPANNONI e terreno part. 262 e part. 172

LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI part. 180 e 181

Provenienza:

Come da certificazione notarile :

Cittadella Foglio 22 Particella 181

* A [REDACTED] le quote pari a 50/54 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, pari a 4/54 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Cittadella Foglio 22 Particella 181 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 17/12/2010 Numero di repertorio 125611/31085 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) trascritto il 23/12/2010 nn. 10970/7194 da potere di [REDACTED]

Si segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CITTADELLA (PD) - DICH.SOST.CERT.MORTE [REDACTED] Voltura n. 5505.2/2017 - Pratica n. PD0058655 in atti dal 05/05/2017

Si Segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CITTADELLA (PD) - DICH.SOST.CERT.MORTE [REDACTED] Voltura n. 4670.3/2017 - Pratica n. PD0051186 in atti dal 14/04/2017

* A [REDACTED] la propria quota di spettanza è pervenuta per atto di donazione accettata del 20/07/1993 Numero di repertorio 50278 Notaio GALLO LINO trascritto il 23/07/1993 nn. 4777/3664 da potere di [REDACTED]

Cittadella Foglio 22 Particella 180

* A [REDACTED], le quote pari a 50/54 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, pari a 4/54 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Cittadella Foglio 22 Particella 180 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 17/12/2010 Numero di repertorio 125610/31084 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) trascritto il 23/12/2010 nn. 10969/7193 da potere di [REDACTED]

Si segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] - DICH.SOST.CERT.MORTE [REDACTED] Voltura n. 5505.2/2017 - Pratica n. PD0058655 in atti dal 05/05/2017

Si Segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] - DICH.SOST.CERT.MORTE [REDACTED] Voltura n. 4670.3/2017 - Pratica n. PD0051186 in atti dal 14/04/2017.

* A [REDACTED] la propria quota di spettanza è pervenuta per atto di donazione accettata del 20/07/1993 Numero di repertorio 50278 Notaio GALLO LINO trascritto il 23/07/1993 nn. 4777/3664 da potere di [REDACTED]

Tutti gli altri immobili

A [REDACTED], le quote pari a 50/54 di nuda proprietà e la quota pari a 4/54 di piena proprietà degli immobili in oggetto, nella loro originaria identificazione catastale, sono pervenute per atto di donazione accettata del 20/07/1993 Numero di repertorio 50278 Notaio GALLO LINO trascritto il 23/07/1993 nn. 4777/3664 da potere di [REDACTED]

Si segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] - DICH.SOST.CERT.MORTE [REDACTED] Voltura n. 5505.2/2017 - Pratica n. PD0058655 in atti dal 05/05/2017

Si Segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] - DICH.SOST.CERT.MORTE [REDACTED] Voltura n. 4670.3/2017 - Pratica n. PD0051186 in atti dal 14/04/2017

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

Al momento dell'acquisto, [REDACTED] era in regime di separazione dei beni.

All'atto del pignoramento, [REDACTED] era in regime di separazione dei beni.

Si segnala costituzione di vincolo del 15.02.1996 Numero di repertorio 56752 Notaio GALLO LINO trascritto il 04/03/1996 ai nn. 1563/1242 a favore di COMUNE DI CITTADELLA degli immobili Cittadella Foglio 22 Particelle 35-37-82-171-172-173-170-179 contro [REDACTED]

Il quadro "D" riporta: "codesta nota viene presentata a favore del Comune di Cittadella al fine del rilascio da parte del sindaco del comune di Cittadella della concessione edilizia per l'ampliamento di un fabbricato ad uso agricolo (stoccaggio pollina secca) del volume fuori terra di mc. 2830" (doc. 3)

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

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 4650/772 del 19/06/2020 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/06/2020 Numero di repertorio 229657/89235 Notaio FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI)

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 600.000,00 Totale € 900.000,00 Durata 12 anni
Grava su Cittadella Foglio 22 Particella 262 Particella 333 Sub. 1 Particella 333 Sub. 5 Particella 333 Sub. 6, Cittadella Foglio 22 Particella 172 Particella 173 Particella 180 Particella 181 Particella 35

- **ISCRIZIONE NN. 8030/1089 del 04/08/2023 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/05/2023 Numero di repertorio 2889 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 142.163,54 Totale € 142.163,54

Grava su Cittadella Foglio 22 Particella 262 Particella 333 Sub. 5 Particella 333 Sub. 6, Cittadella Foglio 22 Particella 172 Particella 173 Particella 180 Particella 181 Particella 35, Cittadella Foglio 22 Particella 253, Cittadella Foglio 28 Particella 1046 Particella 1048.

- **ISCRIZIONE NN. 2053/242 del 06/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/11/2023 Numero di repertorio 6263 emesso da TRIBUNALE Sede PADOVA

A favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

capitale € 158.678,56 Totale € 200.000,00

Grava su Cittadella Foglio 22 Particella 253, Cittadella Foglio 22 Particella 262 Particella 333 Sub. 5 Particella 333 Sub. 6, Cittadella Foglio 22 Particella 172 Particella 173 Particella 180 Particella 181 Particella 35, Cittadella Foglio 28 Particella 1046 Particella 1048

- **ISCRIZIONE NN. 4349/550 del 14/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2023 Numero di repertorio 1005 emesso da TRIBUNALE DI PORDENONE Sede PORDENONE

A favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

capitale € 26.845,04 Totale € 46.600,00

Grava su Cittadella Foglio 22 Particella 253, Cittadella Foglio 22 Particella 262 Particella 333 Sub. 6 Particella 333 Sub. 5, Cittadella Foglio 22 Particella 172 Particella 173 Particella 180 Particella 181 Particella 35, Cittadella Foglio 28 Particella 1046 Particella 1048

ISCRIZIONE NN. 8806/1257 del 30/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2023 Numero di repertorio 5298 emesso da GIUDICE DI PACE DI BOLOGNA Sede BOLOGNA

A favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

capitale € 6.223,01 Totale € 10.000,00

Grava su Cittadella Foglio 22 Particella 253, Cittadella Foglio 22 Particella 262 Particella 333 Sub. 6 Particella 333 Sub. 5, Cittadella Foglio 22 Particella 172 Particella 173 Particella 180 Particella 181 Particella 35, Cittadella Foglio 28 Particella 1046 Particella 1048.

- **TRASCRIZIONE NN. 5495/4079 del 17/06/2025** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 07/05/2025 Numero di repertorio 2497 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

A favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Grava su Cittadella Foglio 22 Particella 262 Particella 333 Sub. 1 Particella 333 Sub. 5 Particella 333 Sub. 6, Cittadella Foglio 22 Particella 172 Particella 173 Particella 180 Particella 181 Particella 35

Successive: nessuna (doc. 4)

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

A seguito dei complessi accertamenti esperiti presso l'UTC del Comune di Cittadella, sulla base di quanto esibito e, acquisito il CDU, risulta quanto segue:

CAPANNONI:

Le prime pratiche reperite partono a far data dal 1969 e sino al 2006 risultano presentate, rilasciate, decadute, varie pratiche edilizie per ampliamenti, varianti ecc. che qui si omettono.

- **in data 08 febbraio 2006 risulta Permesso di Costruire n. 34** che ha riguardato l'intero complesso dei capannoni per sanatoria per parziale ristrutturazione con modifiche interne, prospettiche, installazione impianti tecnologici, installazione impianti pesatura, installazione scala esterna e camini.

- **in data 15 marzo 2006 risulta rilasciato Certificato di Agibilità n. 031/2006** relativo alle CE/PC nn. 362/90 – 370/90 – 247/94 – 204/95 – 148/98 – 066/91 – 125/95 – 232/96 – 142/98 – 055/96 – 159/2000 – **034/2006** (sanatoria).

- **in data 22 dicembre 2011** è stato rilasciato permesso di costruire n. 313 al quale non è stato dato seguito.

- in data 20 marzo 2014 è stata presentata SCIA n. 361/2011 per modifiche interne e prospettiche a cui è seguita comunicazione di fine lavori in data 14/05/2014.

Le autorizzazioni utili sono prodotte in allegato doc. 5.

Per quanto potuto accertare data la presenza degli impianti e delle attrezzature interne, è possibile affermare che vi è sostanziale conformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

FABBRICATO RESIDENZIALE/AGRICOLO

la costruzione originaria è ante '67.

- in data 17/10/1977 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 196/77 per ampliamento fabbricato rurale.

- in data 18/05/1987 risulta rilasciata Concessione n. 174 per ristrutturazione e modifica prospetti di fabbricato ad uso residenziale e rurale.

- in data 25/01/1988 risulta rilasciata concessione n. 26 per variante in corso d'opera alla ristrutturazione e modifica prospetti di fabbricato ad uso residenziale e rurale con inizio lavori 09/02/1988.

- in data 03/08/1988 è stata rilasciata concessione n. 289 per costruzione recinzione.

Le autorizzazioni utili sono prodotte in allegato doc. 6.

Risultano presentate altre pratiche non rilasciate. Non risulta il certificato di abitabilità.

Rispetto a quanto autorizzato, il fabbricato presenta difformità urbanistico/edilizie riguardanti il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da uso agricolo a residenziale, la realizzazione di una scala di collegamento al piano primo, modifiche di partizioni interne



e forometriche. Le planimetrie catastali doc. 2 rappresentano sostanzialmente lo stato attuale, salvo la mancata descrizione di alcuni locali, stato come detto, in parte non autorizzato.

Gli interventi ammissibili sono disciplinati dalla scheda n. 49 (doc. 7).

Si ricorda inoltre la costituzione di vincolo del 15.02.1996 Numero di repertorio 56752 Notaio GALLO LINO trascritto il 04/03/1996 ai nn.

1563/1242 a favore di COMUNE DI CITTADELLA degli immobili Cittadella Foglio 22 Particelle 35-37-82-171-172-173-170-179 contro

Il quadro "D" riporta: " *codesta nota viene presentata a favore del Comune di Cittadella al fine del rilascio da parte del sindaco del comune di Cittadella della concessione edilizia per l'ampliamento di un fabbricato ad uso agricolo (stoccaggio pollina secca) del volume fuori terra di mc. 2830*" (doc. 3).

Sentito al riguardo l'utc di Cittadella, veniva riferito che a loro parere le difformità non sono sanabili per mancanza di doppia conformità e per la presenza del vincolo.

Per l'eventuale regolarizzazione si prevede quindi la messa in pristino.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica classifica gli immobili come segue (doc. 8):

le aree censite al Catasto Terreni/Catasto Fabbricati di questo Comune al: **Foglio 22 Mappali nn.**

35-172-333-173-262-180-181 sono così classificate dal P.I. vigente ed adottato:

– **Foglio 22 Mappale n. 35**

Zona Agricola, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92) e compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo.

– **Foglio 22 Mappale n. 172**

Zona Agricola compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92).

Foglio 22 Mappale n. 333

Zona Agricola, individuazione di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo Scheda n° 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92) parzialmente ricadente in **Sede stradale**.

– **Foglio 22 Mappale n. 173**

Zona Agricola, compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92) parzialmente ricadente in **Sede stradale**.

– **Foglio 22 Mappale n. 262**

Zona Agricola, con individuazione di edifici per allevamenti zootecnici e compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92).

– **Foglio 22 Mappale n. 180**

Zona Agricola, compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92).

– **Foglio 22 Mappale n. 181**

Zona Agricola, compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92).

In sostanza la destinazione urbanistica è agricola.

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

Non risultano diritti di comproprietà sui beni oggetto della procedura.

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

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per quanto potuto accertare, i capannoni sono sostanzialmente regolari.

Le difformità accertate al fabbricato residenziale/agricolo , secondo l'utc, non sono sanabili.

Il costo per l'eventuale messa in pristino si quantifica in circa € 20.000,00,00 comprese le pratiche di aggiornamento catastale.

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

Non sussistono.

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

Per la valutazione del compendio si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un

determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della vetustà, delle finiture, dei vincoli, delle condizioni di abbandono dei capannoni, consultato l'Osservatorio Immobiliare e sentite agenzie della zona, considerata anche la complessità della situazione urbanistica, si è giunti alla seguente determinazione:

Calcolo delle consistenze e valutazione

LOTTO 1 - Fabbricato e terreni part. 333 sub 1 – 333 sub 5 – 333 sub 6 – part. 35 – part. 173

- piano terra ad uso residenziale mq 180,00 commerciali
- piano primo ad uso residenziale mq 198,00 commerciali
- piano secondo ad uso residenziale mq 38,00 commerciali

TOTALE mq residenziali attuali mq. 416,00 commerciali.

- annesso agricolo mq 170,00
- scoperto di pertinenza mq 500,00 circa - comm. mq 10,00
- terreno agricolo part. 35 – part. 173 mq 3.267,00 catastali

Valutazione

fabbricato uso residenziale mq 416,00 x € 800,00/mq = € 332.800,00

fabbricato uso agricolo mq 170 x € 200,00/mq = € 34.000,00

scoperto mq 500,00 x € 10,00/mq = € 5.000,00

terreni agricoli mq 3.267,00 x € 7,00/mq = € 22.869,00

TOTALE VALORE LOTTO 1: € 394.000,00 arr.



LOTTO 2 – PART. 262-172 CAPANNONI e terreno

capannoni mq 3.950,00 circa e terreno su cui insistono ha. 1.02.54
terreno agricolo are 5.40

Valutazione

capannoni e scoperto di pertinenza mq 3.950,00 circa x € 150/mq =

€ 592.500,00

terreno mq 540,00 x € 6,00/mq = **€ 3.240,00**

TOTALE VALORE LOTTO 2: € 595.000,00 arr.

LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI

part. 180 -181 mq 4.540,00 + 4.540,00 =mq 9.080,00

Valutazione

mq 9.080,00 x € 6,00/mq = **€ 54.500,00 arr.**

Deprezzamenti:

LOTTO 1 - fabbricato residenziale/agricolo € 394.000,00 – 15%

(assenza garanzia vizi) = **€ 334.900,00**

– € 20.000,00 (regolarizzazione urbanistica)

VALORE DEPREZZATO LOTTO 1 € 315.000,00 arr

LOTTO 2 – CAPANNONI € 595.000,00 – 15 % (assenza garanzia vizi)

VALORE DEPREZZATO LOTTO 2 € 506.000,00 arr

LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI € 54.500,00 – 10% (assenza garanzia vizi)

VALORE DEPREZZATO LOTTO 3 € 49.000,00

Si allegano su pagine separate i prospetti riepilogativi.

La presente relazione è stata trasmessa in copia a mezzo mail pec ai
creditori costituiti , all'esecutato costituito e al custode.

In allegato separato si producono le ricevute di invio della relazione.

Monselice, Padova, lì 29 dicembre 2025

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. visure catastali
2. planimetrie catastali
3. vincolo
4. ispezione ipotecaria aggiornata
5. doc. Edilizia capannoni
6. doc. Edilizia fabbricato residenziale e annesso
7. scheda n. 49
8. Certificato destinazione urbanistica
9. Quotazioni immobiliari
10. foto fabbricato
11. foto capannoni
12. VAM

