TRIBUNALE DI PADOVA

GIUDIZIO DIVISIONALE: R. G. Nr. 5806/2024

Rif.: ***Esecuzione Immobiliare N. 60/2020 Tribunale di Padova***

PROMOSSO DA [ ] *- Attore principale -*

rappresentata da [ ]

con Avv. [ ]

CONTRO [ ] *- Convenuto principale -*

con Avv [ ]

[ ] *- Convenuto secondario -*

[ ] *- Convenuto secondario -*

****

GIUDICE: **Dott.ssa Paola ROSSI**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Ing. Leonardo Vinante**

****

A seguito della procedura di cui in epigrafe, l'Ill.mo Giudice nominava lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio e, nell'udienza del 17-12-2025, assegnava al medesimo l'incarico di ***aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima*** *(Lotto 7)* ***in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia dell'esecutato che del comproprietario . di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale; di verificare l'attuale valore del diritto parziario, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero.***

S | Pag.02- ***Rapporto Introduttivo → AGGIORN. RELAZIONE LOTTO 7***

O | Pag.02- ***A - Beni Immobili:*** Descrizione stato di fatto

M | Pag.04- Elementi identificativi catastali

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

M | Pag.04- ***B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni:*** Provenienza – Proprietà
A | Pag.05- Diritti – Vincoli – Oneri
R | Pag.05- ***C - Determinazione Valore Immobili:***
I | Pag.07- Stima degli immobili
O | Pag.07- ***D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni***

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti e la documentazione prodotta nell'ambito della Esecuzione Immobiliare N. 60/2020 relativamente al Lotto 7 (relazione peritale del 04-01-2021 ed Integrazione del 31-08-2023 in allegato [All. **1**]), compiute le opportune verifiche catastali di aggiornamento presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie di aggiornamento presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni di aggiornamento circa la situazione urbanistica agli Uffici competenti del Comune di Cittadella, il C.T.U. effettuava sopralluogo ai beni in data 05-01-2026 alle ore 10.45. In tale occasione lo scrivente ispezionava i beni soggetti a giudizio e rilevava lo stato dei luoghi in riferimento a quanto riscontrato nell'ambito della procedura esecutiva (vedi allegate foto [All. **2**]).

AGGIORNAMENTO RELAZIONE LOTTO 7

A – BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Si riprende quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**].

Composizione

Per l'aggiornamento si sostituisce quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**] *con:*

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

Il terreno, di giacitura praticamente piana, – di discreto/buon impasto – privo di fabbricati e relativi annessi/attrezzature di qualsiasi tipo salvo un piccolo manufatto con struttura e copertura/tamponamento leggeri facilmente amovibile e materiale leggero vario a terra situati su porzione di terreno a SudOvest del fondo – non ancora urbanizzato – delimitato in parte dalle recinzioni fisse di diversa tipologia dei lotti edificati confinanti e con gli altri lati aperti, risulta attualmente coltivato e seminato con colture stagionali.

Occupazione

Per l'aggiornamento si sostituisce quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**] *con:*

Il bene risulta coltivato da un terzo soggetto in assenza di titoli e comunque senza alcuna autorizzazione da parte del Custode giudiziario.

Destinazione Urbanistica

Per l'aggiornamento si sostituisce quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**] *con:*

Come riportato nel C.D.U. n. 25CDU180 del 16-01-2026 ed allegati grafici [All. **3**], i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni come:

Partic. NCT 42/129:

- ***Zona C2/67 - Residenziale di espansione**, compresa nella perimetrazione per interventi soggetti a PUA Piano Urbanistico Attuativo,*

Partic. NCT 42/841:

- *parte **Zona C2/67 - Residenziale di espansione**, compresa nella perimetrazione per interventi soggetti a PUA Piano Urbanistico Attuativo,*
- *parte interessata da viabilità di previsione del PI,*
- *parte **Zona C1/73 - Residenziale nei centri.***

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

Potenzialità edificatoria

Per l'aggiornamento si sostituisce quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**] *con:*

In assenza di un preciso rilievo strumentale dell'area, per semplice confronto tra l'elaborato grafico del Piano degli Interventi del Comune di Cittadella e la planimetria catastale dei luoghi, tenuto conto del Repertorio Normativo e della Normativa comunale vigenti, assumendo quindi una Densità territoriale pari a 1,3 mc/mq per l'area edificabile, si può ragionevolmente ipotizzare che il lotto in oggetto abbia le seguenti parziali estensioni superficiali e potenzialità massime edificatorie:

- ***Area edificabile C2/67***: Superficie = 5.602,50 mq,

Volumetria max = 5.602,50 x 1,3 = **7.283,25 mc**;

- ***Area C1/73***: Superficie = **402,50 mq**

(Volumetria max = 402,05 x 1,3 = 523,25 mc).

Si precisa che la volumetria relativa all'area ***C1/73***, se in disponibilità, non è in realtà sviluppabile direttamente sui terreni stessi viste le loro dimensioni e conformazioni.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

A quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**], *per l'aggiornamento si deve modificare esclusivamente l'intestato* [redacted] *che*, come mostra la documentazione aggiornata riportata in allegato [All. **4**], è stato sostituito da:

[redacted] con sede in [redacted] – 1/2 Propr. .

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI BENI

Si riprende quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**]

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

portando l'aggiornamento al 02-01-2026.

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per l'aggiornamento si sostituisce quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**] *con:*

Per **Compravendita** del 03-08-1968, Atto Notaio [redacted] di Cittadella Rep. 20178, **trascritto** a Bassano del Grappa il 05-09-1968 ai nn. 3856/3265, le *Ex NCT Fg. B/32, Partic. 129/C e 129/A, Sup. 4080 e 6370* mq passavano rispettivamente da [redacted] a [redacted] (sposato ante 20-09-1975) e [redacted] ognuno per la **quota** di **1/2**.

Per **Compravendita** del 14-02-2024, Atto Notaio [redacted] di Cittadella Rep. 43024/19711, **trascritto** a Bassano del Grappa il 20-02-2024 ai nn. 1579/1253, le attuali *NCT Fg. 42, Partic. 129-841* passavano da [redacted] a [redacted] per la **quota** di **1/2**.

[redacted] risulta deceduto il 15-03-2022 a Cittadella, come da Certificato di Morte del 2022 N. 14 Parte I Ufficio 1, agli atti della procedura di cui la presente.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

Si riprende quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**]. Nell'ambito del presente procedimento di giudizio divisionale si precisa che il titolo di paragrafo "**Diritto venduto**" della relazione peritale del 04-01-2021 deve essere inteso come "**Diritto parziario**".

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Ai fini di una maggior comprensione, per l'aggiornamento si sostituisce quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 ed Integrazione del 31-08-2023

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

[All. **1**] *con:*

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni similari, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Considerando poi che l'area in zona ***C1/73*** è esclusivamente utilizzata a servizio (strada d'accesso) anche di altre proprietà limitrofe, si ritiene che tale area possa essere valutata come superficie accessoria ad altri beni.

Pur essendo mutata parzialmente la destinazione urbanistica delle aree in oggetto (vedi C.D.U. [All. **3**]) rispetto a quanto descritto nella Relazione peritale del 04-01-2021 ed Integrazione del 31-08-2023, essendo ancora valide, anche se in parte (non essendoci più zone agricole nel lotto), le considerazioni riportate nella stessa Integrazione del 31-08-2023, è parere dello scrivente che non siano individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni del Lotto 7.

Non risulta l'esistenza di rapporti di locazione opponibili alla procedura esecutiva incidenti sul godimento del bene pignorato.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **1.000,00** per *demolire il manufatto sul lato SudOvest del fondo, con conferimento in discarica anche del materiale a terra, e ripristinare lo stato originario*, comprensivo di spese ed oneri relativi,
- *la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni* con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **10%** del valore di mercato dell'immobile,

tenuto conto che l'edificabilità nella Zona C2/67 è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, che nell'area edificabile devono ancora essere realizzate le opere di

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

urbanizzazione,

per la max potenzialità edificatoria consentita, per la consistenza, per le superfici accessorie, per l'ubicazione e l'accessibilità, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini di una maggior comprensione, per l'aggiornamento si sostituisce quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**] *con:*

Volumetria sviluppabile ***Zona C2/67***	mc	7.283,25
Superficie ***Area Zona C1/73***	mq	402,50

Ne consegue pertanto la seguente stima:

Zona C2/67: €/mc 30,00 x 7.283,25 mc =		€	218.497,50
Area Zona C1/73: €/mq 10,00 x 402,50 mq =		€	4.025,00
- Costo Lavori Demolizione di manufatto e ripristino	-	€	1.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 7 =		€	221.522,50
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 10%	-	€	22.152,25
TOTALE VALORE Lotto 7 (arrot.)		€	**199.400,00**
VALORE DIRITTO PARZIARIO Quota 1/2 Lotto 7		€	**99.700,00**

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Si riprende quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**] portando l'aggiornamento al 02-01-2026.

ISCRIZIONI

Si riprende quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**].

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A quanto riportato nella Relazione peritale del 04-01-2021 [All. **1**], *per l'aggiornamento si deve aggiungere, come da allegato* [All. **5**]:

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

- **Domanda Giudiziale – Ordinanza introduttiva di divisione** del 20-02-2025 ai nn. 1463/1085, in virtù di Atto del 26-11-2024 Rep. 58067/2024 Tribunale di Padova, a favore/contro [redacted], *riguarda le Partic. NCT 129-841, Fg. 42 Comune Cittadella.*

Tanto riferisce, espone e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova

Il C.T.U. Ing. Leonardo Vinante

ID Leonardo Vinante
26/01/2026 19:25:45 UTC+0100

Allegati :

1) Relazione peritale del 04-01-2021 e Integrazione del 31-8-2023 Esec. Imm. 60/20 Lotto 7,
2) Documentazione fotografica: N. 4 foto,
3) C.D.U. N. 25CDU180 del 16-01-2026 con n.2 elaborati grafici,
4) Documentazione catastale: Estratto mappa, Visure storiche NCT Fg. 42 Partic. 129-841,
5) N. 2 Ispezioni telematiche (NCT Partic. 129-841) dal 24-11-2020 al 02-01-2026, con Nota di Trascrizione e Titolo (Compravendita) trascritti il 20-02-2024 ai nn. 1579/1253 – Nota di Trascrizione (Domanda Giudiziale) trascritta il 20-02-2025 ai nn. 1463/1085.

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 60/20

PROMOSSA DA :

CONTRO :

****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : **Dott.ssa Paola ROSSI**

ESPERTO NOMINATO : **Ing. Leonardo Vinante**

****

A seguito della procedura in epigrafe, in data 03-07-2020, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

Visto il numero di beni sottoposti alla procedura, valutando l'opportunità di una vendita separata, il C.T.U., suddividendo i beni in **più lotti** in riferimento alla loro ubicazione e accessibilità, considerando la loro diversa destinazione urbanistica – il loro attuale utilizzo e occupazione – la loro semplice divisione e facile separazione, nella presente relazione peritale sottopone a stima gli immobili siti in **Cittadella – Via Santa Maria**, denominati **Lotto 7**.

S	Pag.02-	***Rapporto Introduttivo → RELAZIONE LOTTO 7***
O	Pag.02-	***A - Beni Immobili Pignorati :*** Descrizione stato di fatto
M	Pag.04-	Elementi identificativi catastali
M	Pag.05-	***B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati :*** Provenienza – Proprietà
A	Pag.06-	Diritti – Vincoli – Oneri
R	Pag.07-	***C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :***
I	Pag.07-	Stima degli immobili
O	Pag.08-	***D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati***

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la situazione urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Cittadella, vista la facile accessibilità dell'immobile da peritare, sentito il Custode nominato ed il sig. [redacted] che ne favorivano l'accesso, l'Esperto effettuava sopralluogo il 20-10-2020 alle ore 10.30. In tale occasione lo scrivente ispezionava i luoghi individuando i beni soggetti a pignoramento.

RELAZIONE LOTTO 7

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un **appezzamento di terreno**, di forma irregolare, per la maggior parte con potenzialità edificatoria residenziale, che si sviluppa su superficie catastale complessiva di **6.005 mq**.

Il terreno è sito nel Comune di Cittadella (Pd), in Via Santa Maria, in corrispondenza del civico n. 129.

L'immobile risulta ubicato tra i centri delle località di Facca e Santa Maria, sul lato Nord della SP 67 che si diparte dalla SS 47 (Padova-Cittadella) e distante circa 200 m dalla chiesa di Santa Maria posta ad Est. Il terreno è situato internamente rispetto alla Via Santa Maria ed attualmente l'accesso dalla pubblica via avviene attraverso una stradina asfaltata in parte appartenente al lotto, ma di uso promiscuo, sul lato Est del lotto stesso.

Composizione

Il terreno, di giacitura praticamente piana, di discreto/buon impasto, privo di fabbricati e relativi annessi/attrezzature di qualsiasi tipo, salvo un piccolo manufatto con struttura e copertura/tamponamento leggeri facilmente amovibile e situato su terreno a SudOvest del fondo (in uso al conduttore del confinante ***Lotto 6*** della procedura che dovrà demolirlo prossimamente in quanto a scadenza di contratto di locazione), non ancora urbanizzato, delimitato in parte dalle recinzioni fisse di diversa tipologia dei lotti edificati confinanti e con gli altri lati aperti, risulta attualmente coltivato ed appena seminato con colture stagionali.

Occupazione

Il bene risulta coltivato da un terzo soggetto in assenza di titoli, come dichiarato anche da [ ]

In assenza di titoli risulta anche l'occupazione del piccolo manufatto descritto.

Destinazione Urbanistica

Come riportato nel C.D.U. Prot. R.E.D. n. 114/2020 del 28-08-2020, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come:

Partic. NCT 42/129:

- *parte **Zona C2/67**, Residenziale di espansione, totalmente inclusa nel PEEP "Nucleo 5 - Fraz. Santa Maria O." approvato con DCC n. 63 del 29-09-97,*
- *parte **Zona Agricola** (a Nord), individuata in Ambito Trasformabile (delimitato da Limiti Fisici alla nuova edificazione);*

Partic. NCT 42/841:

- *parte **Zona C2/67**, Residenziale di espansione, totalmente inclusa nel PEEP "Nucleo 5 - Fraz. Santa Maria O.",*

- *parte **Zona C1/73** (a Sud), Residenziale nei centri,*
- *parte **Zona Agricola** (a Nord), individuata in Ambito Trasformabile (delimitato da Limiti Fisici alla nuova edificazione).*

Potenzialità edificatoria

In assenza di un preciso rilievo strumentale dell'area, sentito anche il tecnico comunale Geom. [redacted] per semplice confronto tra l'elaborato grafico del Piano degli Interventi del Comune di Cittadella e la planimetria catastale dei luoghi, tenuto conto del Repertorio Normativo e della Normativa comunale vigenti, assumendo quindi una Densità territoriale pari a 1,3 mc/mq per l'area edificabile, si può ragionevolmente ipotizzare che il lotto in oggetto abbia le seguenti parziali estensioni superficiali e potenzialità massime edificatorie:

- ***Area edificabile C2/67***: Superficie = 5.479,50 mq,

  Volumetria max = 5.479,50 x 1,3 = **7.123,35 mc**;

- ***Area C1/73***: Superficie = **402,50 mq**

  (Volumetria max = 402,05 x 1,3 = 523,25 mc);

- ***Area Zona Agricola***: Superficie = **123 mq** .

Si precisa che la volumetria relativa all'area ***C1/73***, se in disponibilità, non è in realtà sviluppabile direttamente sui terreni stessi viste le loro dimensioni e conformazioni.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Terreni : Comune Cittadella

Intestati : [redacted] nato a [redacted] – 1/2 Proprietà

[redacted] nato a [redacted] – 1/2 Proprietà

Immobile : Fg. **42**,

a- Partic. **841**, Sup. **2555** mq, Qual. Sem Irr Arb 2, R.D. 25,22 - R.A. 15,17,

b- Partic. **129**, Sup. **3450** mq, Qual. Sem Irr Arb 2, R.D. 34,05 - R.A. 20,49,

Derivano da stesso Fg.:

a- *Ex Partic. 336, Sup. 2560 mq*: Frazionamento del 08-06-1999 n. 140.10/1999,
Ex Partic. 336, Sup. 3410 mq: Frazionamento del 17-01-1979 n. 1338,
Ex Partic. 336, Sup. 4080 mq: Frazionamento del 16-03-1976 n. 390,
Ex Sez. B, Fg. 32, Partic. 129/C, Sup. 4080 mq;

b- *Ex Partic. 129, Sup. 6370 mq:* Frazionamento del 16-03-1976 n. 390,
Ex Sez. B, Fg. 32, Partic. 129/A, Sup. 6370 mq.

Per quanto catastalmente descritto, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nella Istanza di Vendita.

Confini

- Partic. 841: Ovest- Partic. 129-420-451-1145; Sud- Partic. 420-1145-842; Est- Partic. 843;
- Partic. 129: Ovest- Partic. 790; Sud- Partic. 417-420; Est- Partic. 841.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI BENI PIGNORATI

Dalla Relazione ventennale del Notaio [redacted] agli atti, e dalle verifiche dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 24-11-2020 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Bassano del Grappa – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 03-08-1968, Atto Notaio [redacted] di Cittadella Rep. 20178, **trascritto** a Bassano d. G. il 05-09-1968 ai nn. 3856/3265,

le *Ex NCT Fg. B/32, Partic. 129/C e 129/A, Sup. 4080 e 6370* mq passavano rispettivamente da [ ] a [ ] (sposato ante 20-09-1975) e [ ] ognuno per la **quota** di **1/2,** che risultano gli attuali proprietari dei beni del lotto.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

Non esistono altri diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto ancora derivante da:

- **Vincolo** del 09-01-1982, Rep. 54566 Notaio [ ] di Cittadella, **trascritto** a Bassano d.G. il 03-02-1982 ai nn. 602/502, a favore di Comune di Cittadella /contro [ ] *colpisce le Ex NCT Fg. 42, Partic. 129-336-451-452.*

Per quanto in precedenza si precisa inoltre che, anche se non costituito formalmente con atto di servitù, la striscia di terreno ad Est della Partic. 841, assieme alla parallela e contigua striscia di terreno ad Ovest della Partic. 843 non del lotto (ma pignorata), come stradina di accesso alla pubblica via (Via Santa Maria) serve da tempo imprecisato anche il passaggio delle proprietà limitrofe non interessate dalla procedura (Partic. NCT 414-382-420) e di beni pignorati (vedi ***Lotto 6***).

Diritto venduto :

Quota di 1/2 di intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni similari, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona, tenendo conto in parte anche degli ultimi valori/mq per aree edificabili pubblicati dal Comune di Cittadella ai fini ICI.

Considerando poi che l'area in zona ***C1/73*** è esclusivamente utilizzata a servizio (Strada d'accesso) anche di altre proprietà limitrofe, si ritiene che tale area possa essere valutata come superficie accessoria ad altri beni.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni del lotto.

Non risulta l'esistenza di rapporti di locazione opponibili alla procedura esecutiva incidenti sul godimento del bene pignorato.

Tutto ciò premesso, considerando

- la *riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni* con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **10%** del valore di mercato dell'immobile,

tenuto conto che l'edificabilità nella Zona C2/67 è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, che la stessa Zona ha destinazione a P.E.E.P. e nell'area edificabile devono ancora essere realizzate le opere di urbanizzazione,

per la max potenzialità edificatoria consentita, per la consistenza, per le superfici non edificabili e accessorie, per l'ubicazione e l'accessibilità, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Volumetria sviluppabile ***Zona C2/67***	mc	7.123,35
Superficie ***Area Zona C1/73***	mq	402,50

Superficie ***Area Zona Agricola***	mq		123,00

Ne consegue pertanto la seguente stima :

Zona C2/67: €/mc 30,00 x 7.123,35 mc =	€	213.700,50
Area Zona C1/73: €/mq 10,00 x 402,50 mq =	€	4.025,00
Area Zona Agricola: €/mq 6,00 x 123,00 mq =	€	738,00
VALORE DI MERCATO Lotto 7 =	€	218.463,50
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 10%	- €	21.846,35
TOTALE VALORE Lotto 7 (arrot.)	€	**196.600,00**
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/2 Lotto 7	€	**98.300,00**

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Relazione ventennale del Notaio [ ], agli atti, e dall'ispezione dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 24-11-2020 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Bassano del Grappa – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **N.N.**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 06-03-2020, nn. 2128/1532, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova del 20-02-2020 Rep. 600, a favore di [ ] /contro [ ] e [ ] *colpisce anche altri beni.*

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 4 gennaio 2021

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Ordine degli Ingegneri della Prov. di Padova
L. VINANTE N. 2598

Allegati :

1 - *Documentazione fotografica*: n. 6 foto

2 - Copia Quesito

3 - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 841-129);

4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: C.D.U. Prot. R.E.D. 114/2020 del 28-8-2020, Estratti dal P.I. (Planimetria) e dal Repertorio Normativo;

5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezione [redacted] dal 06-03-2020 al 24-11-2020 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, Atti provenienza: Estratto da "Compravendita del 03-08-1968 Notaio [redacted] Rep. 20178, Estratto Atto di matrimonio tra [redacted] del 4-9-2020 Comune di Fontaniva.

E' conforme al corrispondente atto/documento inviato telematicamente. Il C.T.U. Leonardo Vinante

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 60/20

PROMOSSA DA:

CONTRO

****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola ROSSI**

ESPERTO NOMINATO: **Ing. Leonardo Vinante**

****

INTEGRAZIONE PERITALE DELL'ESPERTO

Lo scrivente, in qualità di Esperto, giusta nomina del 03-07-2020, a seguito del rilievo del Custode nella udienza del 16-05-2023, veniva chiamato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione a predisporre una integrazione peritale che "***indichi la divisibilità o meno in natura del lotto 7***".

RELAZIONE

Premesso che:

il perito estimatore a pag. 7 riga 10 della propria relazione peritale del 04-01-2021 aveva già espresso il proprio parere negativo sulla divisibilità del lotto 7,

considerando che:

- il lotto di terreno è formato da due particelle catastali le quali, a loro volta, comprendono differenti zone con destinazione urbanistica diversa (vedi allegati aggiornati), in particolare:
  - Partic. NCT 42/129:
    1) **Zona Agricola** (in ambito trasformabile) - a Nord;
    2) **Zona C2/67** Residenziale di espansione (in P.E.E.P.),
  - Partic. NCT 42/841:

1) **Zona Agricola** (in ambito trasformabile) - a Nord;

2) **Zona C2/67** Residenziale di espansione (in P.E.E.P.),

3) **Zona C1/73** Residenziale nei centri - a Sud;

- le tre diverse zone urbanistiche sono attualmente utilizzate come:
  - **Zona Agricola** (verde nell'allegato): "*passaggio agricolo*" per i fondi agricoli limitrofi,
  - **Zona C2/67** (arancione nell'allegato): "*un unico terreno per coltivazione agricola*" ed in parte (SudEst) come "*porzione*" di "*accesso unico*" ad altro fondo ad Est (Partic. NCT 42/843),
  - **Zona C1/73** (gialla nell'allegato): come "*porzione*" di "*accesso unico*" al rimanente bene e a "*diversi altri beni limitrofi di natura diversa*";

tenendo conto che:

- le esatte superfici delle due/tre zone urbanistiche delle due particelle formanti il lotto potranno essere precisamente determinate, anche nella loro forma geometrica, solo a seguito di un impegnativo e specifico rilievo strumentale di un attrezzato professionista con sovrapposizione successiva di elaborati diversi (catastale e urbanistico),
- la Zona C1/73 a Sud (porzione di accesso unico anche ad altri beni) per la sua conformazione geometrico-dimensionale e reale utilizzo pratico appare di fatto indivisibile,
- tutte e tre le zone urbanistiche formanti il lotto sono state stimate calcolando a parte per ognuna un valore di mercato in base anche alla loro conformazione attuale e superficie "stimata",
- la Zona C2/67 dal punto di vista dello sviluppo urbanistico-edilizio (anche dal punto di vista dell'attuale utilizzo) sarebbe commercialmente più appetibile e

valorizzata se rimanesse unita,

è parere dello scrivente, mantenendo quanto già espresso nella relazione peritale, che la divisibilità del lotto si possa rivelare un esercizio teorico, praticamente non applicabile all'intero – a meno di necessarie e possibili compensazioni, per niente semplice, di sicuro costosa e con tempi lunghi, certamente con valore complessivo delle due eventuali porzioni frazionate da assegnare alle parti minore del valore già stimato del lotto intero indiviso.

Tanto relaziona il perito estimatore ad evasione dell'integrazione richiesta.

Padova 31 agosto 2023

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

1 – Estratto di mappa catastale con individuazione di aree urbanistiche,

2 - Estratto dal Piano degli Interventi con destinazioni zone.

TRIBUNALE DI PADOVA

GIUDIZIO DIVISIONALE: R. G. Nr. 5806/2024

Rif.: ***Esecuzione Immobiliare N. 60/2020 Tribunale di Padova***

PROMOSSO DA [ ] *- Attore principale -*

rappresentata da [ ]

con Avv. [ ]

CONTRO [ ] *- Convenuto principale -*

con Avv. [ ]

[ ] *- Convenuto secondario -*

[ ] *- Convenuto secondario -*

****

GIUDICE: **Dott.ssa Paola ROSSI**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Ing. Leonardo Vinante**

****

INTEGRAZIONE PERIZIA C.T.U.

In riferimento all'integrazione peritale richiesta dal G.I. con provvedimento del 25-08-2026,

lo scrivente

- premesso che nella propria relazione di stima del Lotto 7 datata 04-01-2021 depositata nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 60/20 presso codesto Tribunale a pag. 6 risulta menzionata e dettagliata l'esistenza del "*Vincolo di inedificabilità*" di cui l'integrazione richiesta,

precisa e ribadisce

- anche se non specificatamente esplicitato nella propria relazione peritale e successivo aggiornamento,

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1

- come anche riferito alla Custode, con invio di copia dell'atto del vincolo di inedificabilità (in allegato),
- non essendo lo stesso vincolo di inedificabilità richiamato nel Certificato di Destinazione Urbanistica depositato (in allegato),
- come dettagliatamente attestato e dichiarato dal Dirigente del 3° Settore del Comune di Cittadella Ing. Emanuele Nichele nel documento (allegato) del 25-08-2026,

la decadenza e la non efficacia nel processo estimativo adottato nella propria relazione peritale e successivo aggiornamento del vincolo di inedificabilità ricadente sui terreni della procedura.

Viene confermato pertanto il valore stimato nell'aggiornamento della relazione peritale del 26-01-2026.

Padova

Il C.T.U. : Ing. Leonardo Vinante

ID Leonardo Vinante
29/08/2026 09:15:20 UTC+0200

Firmato Da: VINANTE LEONARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52b2d1