CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI PADOVA

G.I. dott.ssa Silvia Segalina

PROCEDIMENTO N. 5437/2025 R.G.

Marzo 2026

Dott. Ing. Marco Reffo



Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cebb8c5364cd0c886c0ec91805d4088

TRIBUNALE DI PADOVA
dott.ssa Silvia Segalina

Procedimento N. 5437/2025 R.G.

Ricorrente: [redacted]

Convenuti: [redacted]

RELAZIONE

PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva 27/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato procedersi alla divisione del bene pignorato in quota. All'udienza del 17/02/2026, il Giudice, verificata l'instaurazione della causa divisionale, ritenendo necessaria l'integrazione della stima depositata in sede esecutiva e visto il procedimento di divisone nel frattempo intrapreso sull'intero ha assegnato al sottoscritto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *"**aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia di parte esecutata che della comproprietà**"*;
2. *"**di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale**";*
3. "***di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero***".

Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti da un edificio a destinazione residenziale e da terreni tutti ubicati nel comune di Rovolon.

L'edificio è una villetta unifamiliare della metà degli anni '70 del novecento sita in zona collinare in via San Giorgio, 72 nel comune di Rovolon. Essa si sviluppa su due piani e si compone dei seguenti locali (di seguito richiamati come risulta dalla pianta catastale): al piano

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cebb8c5364cd0c886c0ec91805d4088

terra (H = var.) – soggiorno/pranzo (circa m^2 34); cucina (circa m^2 10); bagno (circa m^2 5); n. 2 camere (rispettivamente circa m^2 15) - al piano seminterrato (H = var.) cui si accede dal piano terra da una scala a chiocciola in legno – cucina (circa m^2 43); bagno (circa m^2 5); n. 2 camere (rispettivamente circa m^2 10); c.t. (circa m^2 8); cantina (circa m^2 12); autorimessa (circa m^2 45). Un portico sui lati sud/est ed una ampio terrazzo (circa 35 m^2 sito sopra il vano autorimessa) ne completano la dotazione. Un grande giardino (superficie lotto 1400 m^2) in pendio circonda l'abitazione sui quattro lati.

I terreni hanno destinazione agricola, sono attigui all'edificio e sommano complessivamente poco più di 2 ettari (21.057 m^2).

Il tutto è identificato catastalmente come da seguenti prospetti:
N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m^2)	Rendita (€)
Rovolon	---	21	111	1	A/7	2	10	1.058,74
Via San Pietro, 72 - Piani S1, T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 Particella 111 Ente Urbano.

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m^2)	R.D. (€)	R.A. (€)
Rovolon	21	43	---	11.610	23,98	3,0
Rovolon	21	96	---	5.140	13,27	1,33
Rovolon	21	97	---	2.760	7,13	0,71
Rovolon	21	128	---	1.547	3,99	0,40

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cebb8c5364cd0c886c0ec91805d4088

RISPOSTA AI QUESITI DELLA G. I.

*"**aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia di parte esecutata che della comproprietà**"*.

Si rimanda all'esito delle ispezioni ipotecarie che si allegano alla presente.

*"**di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale**"*.

Con riferimento ai **terreni** di cui al seguente prospetto:

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m^2)	R.D. (€)	R.A. (€)
Rovolon	21	43	---	11.610	23,98	3,0
Rovolon	21	96	---	5.140	13,27	1,33
Rovolon	21	97	---	2.760	7,13	0,71
Rovolon	21	128	---	1.547	3,99	0,40

si osserva che:

- la superficie complessiva, somma delle superfici dei mappali 43, 96, 97,128, è pari a m^2 21.057;
- la porzione oggetto di pignoramento (1/2) ha estensione pari a m^2 10.528,50;
- il valore unitario è il medesimo per tutti i mappali ovvero 1,50 Euro/m^2;
- i mappali 43 e 128 sono tra loro confinanti.

Tutto quanto osservato risulta possibile una comoda divisione in natura effettuando un frazionamento del mappale 43, di superficie 11.610 m^2, dal quale staccare una porzione di superficie pari a m^2 1.081,50 per portalo ad avere una superficie di 10.528,50 m^2 pari al 50% del totale pignorato. Il restante 50%, in superficie ed in valore, sarà costituito dai mappali 96, 97 e 128 e dal nuovo mappale di m^2 1.081,50 risultante dal frazionamento del mappale 43.

I dettagli del frazionamento ovvero l'individuazione della linea dividente e l'attribuzione del numero al nuovo mappale risultante dal frazionamento andranno concertati in sede di

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cebb8c5364cd0c886c0ec91805d4088

esecuzione del frazionamento stesso stante la non univocità della soluzione.

Con riferimento al **fabbricato** di cui al seguente prospetto:

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m²)	Rendita (€)
Rovolon	---	21	111	1	A/7	2	10	1.058,74
Via San Pietro, 72 - Piani S1, T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 Particella 111 Ente Urbano.

si osserva che **non** risulta possibile una comoda divisione in natura per una serie di motivazioni legate principalmente alla conformazione ed alla caratteristiche costruttive sia strutturali che impiantistiche dell'edificio.

*"**di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero***".

Dal momento della stima effettuata nell'ambito dell'esecuzione 27/2025, ad oggi, non sono intervenute sostanziali modifiche dei valori di mercato ed i *Valori Agricoli Medi* disponibili sono ancora quelli relativi all'anno 2025. Sono pertanto confermati i valori per i singoli lotti già individuati in sede di esecuzione immobiliare e come di seguito riportato:

LOTTO 1 Fg. 21, Part. 111 – sub. 1 - Abitazione

superfici:

- piano terra	m²	100 x 1,00	= 100
- seminterrato	m²	170 x 0,70	= 119
- portico	m²	24 x 0,30	= 7,20
- terrazzo	m²	36 x 0,25	= 9
- giardino	m²	1230 x 0,01	= 12,30
TOTALE	m²		= 247,50

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cebb8c5364cd0c886c0ec91805d4088

delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione per cui si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,7 e 0,9, stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m^2 1.800,00, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m^2 247,50 x 0,70 x 0,9 = 155,93
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m^2 1.800,00
- valore dell'immobile	Euro 280.674,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro 42.101,10
	Euro 238.572,90
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro 239.000,00**

LOTTO 2 Fg. 21, Part. 43, 128 – Terreno a bosco

I mappali sommano complessivamente m^2 13.157 con valore unitario (tenuto conto del valore agricolo medio loro attribuito dalla Commissione Provinciale per l'anno 2025) di Euro/m^2 1,50. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

- valore degli immobili	Euro 1,50 x 13.157	= 19.735,50
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro	= 2.960,33
	Euro	= 16.775,17
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro**	**= 17.000,00**

LOTTO 3 Fg. 21, Part. 96 e 97 – Terreno a bosco

I mappali sommano complessivamente m^2 7.900 con valore unitario (tenuto conto del valore agricolo medio loro attribuito dalla Commissione Provinciale per l'anno 2025) di Euro/m^2 1,50. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

- valore degli immobili	Euro 1,50 x 7.900	= 11.850,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro	= 1.777,50
	Euro	= 10.072,50
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro**	**= 10.000,00**

Le nuove consistenze **dopo l'eventuale** frazionamento del mappale 43 risulteranno:

- mappale 43 superficie m^2 10.528,50 - pari al 50% della superficie complessiva oggetto di pignoramento;

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cebb8c5364cd0c886c0ec91805d4088

- mappali 128, 96, 97 e nuovo mappale risultante da frazionamento del mappale 43 superficie m^2 10.528,50 - pari al 50% della superficie complessiva oggetto di pignoramento.

Ciò considerato, **per i soli terreni** potrà essere proposto in vendita un solo lotto costituito, in alternativa, o dal solo mappale 43 (ridimensionato) o dai mappali 128, 96, 97 e nuovo mappale risultante da frazionamento del mappale 43, il cui valore valore sarà il medesimo per entrambi e pari a:

- valore degli immobili	Euro 1,50 x 10.528,50	= 15.792,75
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro	= 2.368,91
	Euro	= 13.423,84
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro**	**= 13.500,00**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco Reffo

Allegati

- estratti di mappa
- visura ipotecaria parte comproprietaria
- visura ipotecaria parte esecutata

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cebb8c5364cd0c886c0ec91805d4088

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2025 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

G.E. dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

Esperto nominato per la stima dei beni immobili
oggetto della procedura esecutiva
Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Maggio 2025



Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

Creditore procedente: [redacted]

Debitori: [redacted]

Premessa
Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

1. Esame dei documenti agli atti

Tra i documenti agli atti sono presenti:

- *atto di pignoramento immobiliare*
  depositata presso il Tribunale in data 30-01-2025
- *istanza di vendita*
  depositata presso il Tribunale in data 07-03-2025
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
  depositato presso il Tribunale in data 07-03-2025

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Il sottoscritto CTU è stato invitato, dal Custode Giudiziale nominato avvocato Michele Luca, a dare inizio alle operazioni peritali con email del 29-03-2025 effettuando un sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione. Il sopralluogo si è regolarmente svolto. I beni visionati e oggetto di pignoramento vengono descritti nel seguente capitolo.

3. Descrizione dei beni immobili pignorati

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 02-04-2025

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta unifamiliare della metà degli anni '70 del novecento sita in zona collinare in via San Giorgio, 72 nel comune di Rovolon.
Esso si sviluppa su due piani e si compone dei seguenti locali (di seguito richiamati come risulta dalla pianta catastale): al piano terra (H = var.) – soggiorno/pranzo (circa m^2 34); cucina (circa m^2 10); bagno (circa m^2 5); n. 2 camere (rispettivamente circa m^2 15) - al piano seminterrato (H = var.) cui si accede dal piano terra da una scala a chiocciola in legno – cucina (circa m^2 43); bagno (circa m^2 5); n. 2 camere (rispettivamente circa m^2 10); c.t. (circa m^2 8); cantina (circa m^2 12); autorimessa (circa m^2 45). Un portico sui lati sud/est ed una ampio terrazzo (circa 35 m^2 sito sopra il vano autorimessa) ne completano la dotazione. Un grande giardino (superficie lotto 1400 m^2) in pendio circonda l'abitazione sui quattro lati.
L'immobile si trova in buone condizioni generali ed è nella disponibilità dell'esecutato.

Sono oggetto di esecuzione anche alcuni terreni agricoli, attigui all'immobile, che sommano complessivamente circa 2 ettari (21.057 m^2) e rappresentati dai mappali 43, 96, 97 e 128 del foglio 21. Anch'essi risultano della disponibilità dell'esecutato.

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

Finiture
Pavimenti in gres porcellanato in tutti i locali. La struttura delle finestre è in legno con vetro camera e balconi in legno. Porte in legno. Le pareti dei locali sono tinteggiate al civile.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento; presenti impianto fotovoltaico e impianto solare termico. La caldaia è di tipo a basamento a biomassa (legna) e sita nel locale c.t. al piano seminterrato. In ogni ambiente (con esclusione dell'autorimessa) sono presenti termosifoni. Non è disponibile un Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, si ritiene che le prestazioni energetiche del fabbricato siano tali da fare presumere, secondo gli attuali criteri normativi, una classe D.

Confini del mappale 111

a Nord con mappale 43
a Sud con mappale 43
a Est con via San Pietro
a Ovest con mappale 43

Confini del mappale 43

mappali: 40, 104, 128, 11 e via San Pietro

Confini del mappale 96

mappali: 97, 63, 23, 17 e via San Pietro

Confini del mappale 97

mappali: 48, 22, 96, 63, 52

Confini del mappale 128

mappali: 43, 104, 127 e via San Pietro

3.1 Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:
N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m^2)	Rendita (€)
Rovolon	---	21	111	1	A/7	2	10	1.058,74
Via San Pietro, 72 - Piani S1, T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 Particella 111 Ente Urbano.

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m^2)	R.D. (€)	R.A. (€)
Rovolon	21	43	---	11.610	23,98	3,0
Rovolon	21	96	---	5.140	13,27	1,33
Rovolon	21	97	---	2.760	7,13	0,71
Rovolon	21	128	---	1.547	3,99	0,40

3.2 Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, 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

Gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, risultano corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come risultante dal sopralluogo.

3.3 Regolarità del censimento catastale degli immobili

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:
N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m^2)	Rendita (€)
Rovolon	---	21	111	1	A/7	2	10	1.058,74
Via San Pietro, 72 - Piani S1, T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 Particella 111 Ente Urbano. Si evidenziano: l'errato indirizzo, quello corretto è via San Giorgio; alcune non sostanziali difformità nella rappresentazione dell'edificio sulle piante catastali.

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m^2)	R.D. (€)	R.A. (€)
Rovolon	21	43	---	11.610	23,98	3,0
Rovolon	21	96	---	5.140	13,27	1,33
Rovolon	21	97	---	2.760	7,13	0,71
Rovolon	21	128	---	1.547	3,99	0,40

3.4 Quota di pertinenza dell'esecutato

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita notaio Mario MISOMALO di Vicenza in data 28-05-2015 Rep. 33.297 e trascritto Padova il 22-06-2015 nn. 18668/12597 sono di proprietà [redacted] in regime di comunione legale.

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

3.5 Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

3.6 Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata

L'accesso agli atti presso il comune (richiesta prot. 3560 del 3 aprile 2025) ha permesso di verificare che l'immobile è stato oggetto dei seguenti atti:

- concessione edilizia n. 902 del 27 maggio 1977
- permesso di abitabilità n. 902 del 26 marzo 1983
- concessione gratuita per opere edilizie (recinzione) n. 1389 del 11 marzo 1983
- permesso in sanatoria n. 356/47/1985 del 16 giugno 1984
- D.I.A. n. 5541/2015
- segnalazione certificata di agibilità prot. 2120 del 31 marzo 2017
- S.C.I.A. prot 8992 del 8 novembre 2019 (installazione recinzione per contenimento animali domestici)

Alla luce di quanto si è potuto verificare durante il sopralluogo l'immobile sembrerebbe essere sostanzialmente conforme a quanto licenziato.

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

La successiva suddivisione in lotti trova ragione nella destinazione d'uso dei beni (abitazione) e nella loro ubicazione (terreni) rispetto all'abitazione.

LOTTO 1 Fg. 21, Part. 111 – sub. 1 - Abitazione

superfici:

- piano terra	m^2	100 x 1,00	= 100
- seminterrato	m^2	170 x 0,70	= 119
- portico	m^2	24 x 0,30	= 7,20
- terrazzo	m^2	36 x 0,25	= 9
- giardino	m^2	1230 x 0,01	= 12,30
TOTALE	m^2		= 247,50

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione per cui si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,7 e 0,9, stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m^2 1.800,00, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale m^2 247,50 x 0,70 x 0,9 = 155,93

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

- prezzo unitario a nuovo	Euro/m^2 1.800,00
- valore dell'immobile	Euro 280.674,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro 42.101,10
	Euro 238.572,90
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro 239.000,00**
VALORE PIGNORATO PARI AD ½	**Euro 119.500,00**

LOTTO 2 Fg. 21, Part. 43 e 128 – Terreno a bosco

Si tratta di terreno per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU.
I mappali sommano complessivamente m^2 13.157 con valore unitario (tenuto conto del valore agricolo medio loro attribuito dalla Commissione Provinciale per l'anno 2025) di Euro/m^2 1,50. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

- valore degli immobili	Euro 1,50 x 13.157 = 19.735,50
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro = 2.960,33
	Euro = 16.775,17
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro = 17.000,00**
VALORE PIGNORATO PARI AD ½	**Euro = 8.500,00**

LOTTO 3 Fg. 21, Part. 96 e 97 – Terreno a bosco

Si tratta di terreno per la cui destinazione urbanistica si rimanda all'allegato CDU.
I mappali sommano complessivamente m^2 7.900 con valore unitario (tenuto conto del valore agricolo medio loro attribuito dalla Commissione Provinciale per l'anno 2025) di Euro/m^2 1,50. Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale" si stima:

- valore degli immobili	Euro 1,50 x 7.900 = 11.850,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro = 1.777,50
	Euro = 10.072,50
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro = 10.000,00**
VALORE PIGNORATO PARI AD ½	**Euro = 5.000,00**

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento vi sono terreni per la cui destinazione urbanistica (non edificabili) si rimanda alla CDU allegata.

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

6. Identificazione delle formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati

Come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositato presso il Tribunale in data 07-03-2025 (agli atti) a tutto il 05-03-2025 risulta che gli immobili sono di proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno e sono loro pervenuti con atto di compravendita notaio Mario MISOMALO di Vicenza in data 28-05-2015 Rep. 33.297 e trascritto Padova il 22-06-2015 n. ri 18668/12597.

Inoltre: **RR II Padova -**
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P.	**3944**
R.G.	**5598**
Atto	pignoramento
Data	18-02-2025
A favore	[redacted]
Contro	
Gravante su	Immobili in oggetto per la quota di 1/2

Successivamente al 05-03-2025 e fino al 05-05-2025 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova non risultano iscritte e trascritte ulteriori pregiudizievoli.

7. Verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati.
Stato civile dei soggetti oggetto di esecuzione: coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Allegati alla presente:
- Visure catastale, planimetrie catastali, estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico
- CDU
- Fotografie

Il CTU
Dott. ing. Marco Reffo

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

C O M U N E D I R O V O L O N

Provincia di Padova

FUNZIONE DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
SERVIZIO SUAP - SERVIZIO COMMERCIO
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

Prot. N. *Generato dal sistema* Rovolon, lì 11/04/2025
Rif. Ns. Prot. n. 3562 del 03/04/2025

Imposta bollo € 16,00 assolta
Marca da bollo Id. n° **01230121331350** Data **01/04/2025**
Annullamento e conservazione a cura del richiedente

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 18/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta in data 03/04/2025 Prot. n. 3562 dall'Ing. Reffo Marco residente a Monselice (PD) in Via Cava delle More n. 9 in qualità di C.T.U. del Tribunale di Padova procedura esecutiva n. 27/2025, tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area individuata al N.C.T. in Comune di Rovolon, alla Sezione Unica, Foglio 21, Particelle nn. 43-96-97 e 128;
Preso atto che il Comune di Rovolon con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 15.04.2016 ha provveduto all'adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi della L.R. 23.04.2004, n. 11 e lo stesso è stato approvato con conferenza dei servizi decisoria in data 12.11.2018, ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 13 in data 14.02.2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 21 in data 01.03.2019;
Vista la Variante n. 1 al primo Piano degli Interventi, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 30.05.2022 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 63 in data 11.07.2022 di presa d'atto adeguamento elaborati, definitivamente pubblicata, ai sensi art. 18, comma 5 L.R. 23.04.2004, n. 11 e s.m.i., all'albo pretorio on line del Comune di Rovolon in data 20.07.2022 con n. Pubb. 450;
Vista la Variante puntuale n. 2 al primo Piano degli Interventi, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 in data 02.10.2024;
Visto il II° - III° - IV° comma dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n. 47;
Visto l'art. 30 del Capo II del Titolo IV del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
Visti gli atti d'ufficio;
Visto il decreto del Sindaco n. 10 del 24.12.2024 di nomina del Responsabile dell'Area Tecnica;

C E R T I F I C A

- *che il terreno distinto al catasto di questo Comune al Foglio 21, Particelle nn. 43-96-97 e 128, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:*

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 15.04.2016 e approvato in conferenza dei servizi decisoria in data 12.11.2018, ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 13 in data 14.02.2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 21 in data 01.03.2019:

- Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale: *Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi artt. 136 e 142 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ricadente all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei L.R. 38/89 (normata dall'art. 14 delle N.T.), all'interno di Rete Natura 2000 – Sito di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (normate dall'art. 13 delle N.T.) e all'interno di un Ambito di interesse naturalistico regionale – PTRC (normato dall'art. 15 delle N.T.), parzialmente ricadente all'interno di una fascia di rispetto stradale (normata dagli artt. 21 e 43 delle N.T.) nonché all'interno di una zona di attenzione geologica (normata dall'art. 17 delle N.T.);*
- Carta delle invarianti: *"Paesaggio agrario" – "Zona boscata" (normata dagli artt. 29 e 30 delle N.T.);*

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

- Carta delle fragilità: parte "*Area idonea a condizione (PEN-02-3)*" *(normata dall'art. 33 delle N.T.), parte "Area non idonea (PEN-03)" (normata dall'art. 33 delle N.T.), parte "Area di Frana (FRA)" (normata dall'art. 34 delle N.T.) e "Aree boschive o destinate a rimboschimento" (normata dall'art. 35 delle N.T.);*
- Carta della trasformabilità: *"Area agricola" – "Core Area" (normate dagli artt. 45 e 47 delle N.T.);*

Variante n. 1 al primo Piano degli Interventi, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 30.05.2022 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 63 in data 11.07.2022 di presa d'atto adeguamento elaborati, definitivamente pubblicata, ai sensi art. 18, comma 5 L.R. 23.04.2004, n. 11 e s.m.i., all'albo pretorio on line del Comune di Rovolon in data 20.07.2022 con n. Pubb. 450 e successiva Variante puntuale n. 2 al primo Piano degli Interventi, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 in data 02.10.2024:

- Zonizzazione intero territorio comunale SUD:

a) Parte "Zona E1 – Riserva Naturale Orientata" (normata dagli artt. 33 e 34 delle N.T.O.);
b) Parte "Zona E2a – Protezione Agroforestale" (normata dagli artt. 33 e 35 delle N.T.O.);

- Tutele, vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale – SUD:

Area sottoposta a:

a) Vincolo paesaggistico ai sensi lett. d) comma 1 art. 136, lett. f) e lett. g) comma 1 art. 142 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (normata dagli artt. 49 e 51 delle N.T.O.);
b) Ricadente all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei L.R. 38/89, Sito di Importanza Comunitaria (SIC), Zona di Protezione Speciale (ZPS) (normate dall'art. 52 N.T.O.);
c) Parte "Sentieri e percorsi rurali" (normati dall'art. 54 delle N.T.);
d) Ricadente parzialmente all'interno di una "Fascia di tutela fluviale e di rispetto ambientale dei corsi d'acqua" (normata dall'art. 56 delle N.T.O.);
e) Ricadente parzialmente all'interno di una "Fascia di rispetto stradale" (normata dall'art. 57 delle N.T.O.);
f) Ricadente parzialmente all'interno di una "Zona di attenzione geologica" (normata dall'art. 62 delle N.T.O.).

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 74, comma 2 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 e s.m. e i. come modificato dall'art. 15 della Legge n. 18 del 12.11.2011 (ai sensi dello stesso art. 74, comma 2 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 e s.m. e i., a far data dal 01.01.2012 gli organi della pubblica amministrazione e i gestori di pubblici servizi non possono più accettare o richiedere a soggetti privati certificazioni rilasciate dalle P.A. in ordine a stati, qualità personali e fatti e gli stessi sono sempre sostituiti dalle dichiarazioni di certificazione o dall'atto di notorietà).
Si rilascia il presente certificato in carta legale, ai sensi del sopra citato art. 30 del Capo II del Titolo IV del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile del Servizio
– Geom. Giuseppe Trevisan –
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del D. Lgs. n. 82/2005 (CAD) e s.m.i. e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

X:\Area Tecnica\Edilizia Urbanistica\CDU\Cdu 2025\CDU 18 2025.doc

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36