

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Esecuzione Immobiliare **N.80/22** R.Es.

promossa da  
**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
(avv. Palombi Edoardo)  
contro

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossi Paola**  
**Custode notaio dott.ssa Bressan Elena**

**RELAZIONE**

**LOTTO 4**

Terreno viale dei Borromeo n.5/2, Cittadella (Pd)

*Architetto Beghin Giulia*  
*iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745*  
*all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,*  
*Piazza Vittoria 6/3 35012 Camposampiero (PD)*  
*beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it*  
*p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel e fax 049/5791045*

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **QUESITO 1**

#### **Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

#### **Terreno in viale dei Borromeo n.5/2, Cittadella**

- a) Atto di divisione a stralcio del 12/02/2001 rep. n.72070 notaio Gallo Lino trascritto il 16/02/2001 ai nn. 1478/1067 (**doc.2g**).
- b) Atto di costituzione di servitù 12/2/2001 rep. 72070 notaio Gallo Lino trascritto il 16/02/2001 ai nn. 1479/1068 (**doc.2/h**).

Con l'atto di divisione a stralcio del 12/02/2001 (**doc.2g**) il terreno pignorato veniva trasferito da \_\_\_\_\_ odierna eseguita, per la quota di proprietà di 1/1.

Con il medesimo atto veniva costituita servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del terreno di \_\_\_\_\_ odierna eseguita (**doc.2h**).

### **QUESITO 3a**

#### **Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali**

#### **Terreno a Cittadella**

##### Identificazione:

Il terreno in oggetto è un lotto pianeggiante di 1.390 mq, attualmente a prato con forma rettangolare che si trova a Facca, frazione del Comune di Cittadella in zona residenziale. Il lotto è raggiungibile dalla via pubblica esclusivamente attraversando un cortile interno di un'abitazione di proprietà di terzi. Dal cortile dell'abitazione si accede al terreno in oggetto mediante un cancelletto pedonale.

##### Catasto:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cittadella al Foglio 43, **mappale 278** (terreno) reddito dominicale euro 17,95, reddito agrario euro 8,97

qualità seminativo irr arb di classe 1, superficie 1.390 mq.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1.

Variazioni catastali:

L'attuale mappale 278 deriva dal precedente mappale 131 per frazionamento del 8/2/1974 in atti dal 20/10/1979 (n.664).

Confini:

Il mappale 278 confina a nord con il mappale 234, a sud con il mappale 1165, a ovest con il mappale 233 e a est con il mappale 330.

**QUESITO 3d**

**Regime patrimoniale tra coniugi formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

**Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

**LOTTO 4 - Terreno a Cittadella**

Come precisato nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 12/02/2001 (**doc.2h**) viene costituita servitù di passaggio pedonale e veicolare in genere a favore del terreno mappale 278, foglio 43, a carico del terreno scoperto mappale 234/7-6 sezione B, foglio 43 per l'accesso e il recesso alla e dalla via Campanello. La servitù è esercita su una sede larga ml 3,5 corrente da sud a nord lungo tutto il lato est del fondo gravato.

**QUESITO 3e**

**Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

- Iscrizione nn.6116/1162 del 7/07/2011 avente ad oggetto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Corradi Cesare del 29/06/2011 rep.

86970/17962 a favore di Banca Antonveneta S.p.a.

- Trascrizione n.2964/2132 del 25/03/2022, avente ad oggetto pignoramento del 11/03/2022, rep.1025, Ufficiali Giudiziari di Padova a favore di Amco-asset Management Company S.p.a.

**QUESITO 3g**

**Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei**

Il lotto 4) è attualmente intestato a \_\_\_\_\_ odierna esecutata, per la quota di 1/1, non risultano esserci comproprietari.

**QUESITO 4**

**Calcolo della superficie commerciale e determinazione del valore dell'immobile**

**LOTTO 4 - Terreno a Cittadella**

Per il valore da assegnare al terreno si è tenuto conto di due fattori negativi che caratterizzano l'immobile. In particolare, la posizione del terreno raggiungibile esclusivamente attraversando la servitù di passaggio interna alla proprietà di terzi.

Inoltre, si è considerata la conformazione planimetrica (lunga e stretta) del terreno pari a circa 16 metri di profondità per 87 metri di lunghezza. Con tali dimensioni è possibile un'edificazione limitata ad una fascia centrale di circa 6 metri di larghezza per il rispetto della distanza dai confini di proprietà su ciascun lato.

Pertanto, si assegna un valore unitario di 70,00 euro/mq.

superficie 1.390 mq x valore unitario 70,00 €/mq = €. 97.300,00

che si arrotonda a

**€. 97.000,00**  
(euro novantasettemila/00).

**LOTTO 4 - Terreno a Cittadella**

L'area è così classificata dal Piano degli Interventi vigente ed approvato **(doc5d): Zona C1 – residenziale nei centri**, totalmente ricadente in Zona di Tutela di profondità diverse (Idrografia LR 11/2004 art. 41 lett.g), totalmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – D.Lgs 42/2004, totalmente compresa in Zone di Attenzione artt. 26-53 N.T.O. P.I. (P.A.I. adottato con la delibera n.3 del 9/11/12).

**LOTTO 4**

**1d)** Visure catastali lotto 4

**2g) – 2h)** Titolo di provenienza e note

**3c)** Estratto di mappa

**4d)** Documentazione fotografica lotto 4

**5d)** Certificato di destinazione urbanistica – estratto piano interventi Cittadella

**10)** Ispezione ipotecaria

**10b)** Nota atto giudiziario

**11)** Ispezione ipotecaria

**12)** Ispezione ipotecaria terreno lotto 4 – ispezione

**13a), 13b), 13c)** Certificati cumulativi residenza - stato di famiglia – stato civile / / estratto atto di matrimonio

**14)** Invio raccomandate agli esecutati

Con osservanza,  
Padova, 5 settembre 2022

l'esperto  
*arch. Beghin Giulia*