

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.2h**).

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 eseguita, 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