

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71-2025**

**Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da**

**Contro**

**LOTTO N. 2**

**Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



## **PRESENTAZIONE**

### **CREDITORE PROCEDENTE:**

### **DEBITORI:**

### **BENI PIGNORATI:**

Nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, il compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione viene di seguito indicato:

#### **Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/1 di**

**Comune di Fontaniva (PD)**

**Catasto Fabbricati:**

**Foglio 15, particella 552 graffato con**

**Foglio 15, particella 963 sub 2. Cat. A/2 consistenza 10.5 vani P.1-2**

#### **Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 2:**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Comune di Fontaniva (PD)**

**Catasto Terreni:**

**Foglio 24, particella 502 Terreno 30 are 4 ca**



## **INCARICO E QUESITO**

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 71-2025 promossa da: \_  
contro

## **PREMESSA** **VALIDA PER TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Lo scrivente stimatore precisa, che:**

-per quanto riguarda l'unità negoziale n. 1, sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del pignoramento, non sono stati inseriti le quote parti dei seguenti mappali:

Comune di Fontaniva Catasto Terreni Foglio n. 15 part. 550 (area cortile con manufatto) e 554 (sede stradale), i quali fanno parte integrante della donazione (atto di provenienza) fatta alla signora attualmente eseguita.

Pertanto secondo lo scrivente CTU, il perimetro che comprende gli immobili pignorati nell'Unità Negoziale n.1, **risulta incompleto**, in quanto l'appartamento verrebbe posto in vendita all'asta, senza la possibilità di parcheggiare l'automobile all'interno del cortile censito con part. n. 550, inficiando quindi sulla diminuzione del valore di stima dello stesso immobile;

-per quanto riguarda l'unità negoziale n. 2, si rileva che nella certificazione notarile, NON risulta menzionato l'atto del 29.07.2008 rep.119331-27415 del notaio Nicola Maffei, in cui si è costituito atto di vincolo per il Terreno censito Catasto Terreni Foglio 24 Part. 502.

## **RELAZIONE TECNICA**

Lo scrivente stimatore, dopo aver esaminato tutti gli atti ed effettuato il sopralluogo a tutti i beni pignorati, ha suddiviso il compendio immobiliare in 2 lotti, e precisamente:

### **LOTTO n. 1; corrispondente all' UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/1 di**

**Comune di Fontaniva (PD)**

**Catasto Fabbricati:**

**Foglio 15, particella 552 graffato con**

**Foglio 15, particella 963 sub 2. Cat. A/2 consistenza 10.5 vani P.1-2**



**LOTTO n.2: corrispondente all' UNITA' NEGOZIALE N. 2:**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Comune di Fontaniva (PD)**

**Catasto Terreni:**

**Foglio 24, particella 502 Terreno 30 are 4 ca**

**LOTTO N. 2**

**LOTTO n.2: corrispondente all' UNITA' NEGOZIALE N. 2:**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Comune di Fontaniva (PD)**

**Catasto Terreni:**

**Foglio 24, particella 502 Terreno 30 are 4 ca**

**Elenco operazioni peritali**

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all'Agenzia del Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontaniva (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell'incarico;
- richiesta di estratto per riassunto di matrimonio al Comune di Fontaniva;
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.



**Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:**

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Fontaniva (PD) all'angolo tra via Peschiera e viale dei Borromeo nella località San Giorgio in Brenta.

Nello specifico è un appezzamento di terreno dalla forma irregolare della superficie complessiva di 3.004 mq, che in base al piano degli interventi approvato, risulta in parte ricompreso nelle aree territoriale omogenea di edificazione consolidata ed in parte agricolo.

Nello specifico, per la parte di terreno che insiste su Z.T.I.O 2.4, vi sono le prescrizioni urbanistiche contenute nell'art. 28 delle N.T.O., in base alle quali vi è un indice di edificabilità fondiaria non superiore a mc/mq 1.30, oltre a tener conto delle prescrizioni dell'art. 22 delle N.T.O.

Considerando che la parte di edificazione consolidata è verso viale dei Borromeo angolo via Peschiera ed ha una superficie pari a circa 1.800,00 mq, si avrà quindi una edificabilità concedibile sino a 2.340,00 mc.

Sarà quindi necessario richiedere una variante al Piano degli Interventi che il Comune dovrà accogliere, assegnando uno o più ambiti edificatori, fino alla copertura della volumetria massima consentibile con una o più schede di progetto.

La restante parte di terreno con superficie pari a circa 1.204 mq è agricola e si affaccia su via Peschiera.

Lo scrivente stimatore precisa, che anche se non presente nella relazione notarile, dalla disamina delle iscrizioni ipotecaria riguardo al Lotto n. 2, ha rilevato:

-che nel terreno oggetto di pignoramento part. n. 502, è presente una servitù di passaggio a favore di altri, specificatamente a favore dell'immobile, Comune di Fontaniva Catasto Terreni, Foglio n. 24, part. 503, e a carico della part. 502 (oggetto di pignoramento).

Sull'atto viene scritto, che tale servitù verrà esercitata lungo una striscia di terreno di larghezza costante 5.00 mt, lungo il lato Sud della part. 502 ed una striscia di terreno di larghezza costante di 4.20 mt lungo il lato Ovest della stessa part. n. 502, fino a raggiungere il confine nord della part. n. 503.



I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Terreni del Comune di Fontaniva (PD) (codice: D679) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà ½ in regime di separazione dei beni
			Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	24	502	Seminativo 3	00 30 04	€ 19.39	€ 11.64

(si vedano le visure e le planimetrie catastali all'interno dell'Allegato B)

### **CONFINI:**

**La part n. 502 (terreno):** confina a Nord con Viale dei Borromeo a Est con Via Peschiera a Sud con part. 526, 552, 438, e a Ovest con part. 50 e 442.

**b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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.**

Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto, non rilevando difformità o criticità apparenti.

**c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;**

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore ha rilevato che l'immobile pignorato, era LIBERO NON OCCUPATO.



**d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.**

Dall'estratto per Riassunto di Matrimonio ricevuto dal Comune di Fontaniva (PD) risulta che, l'esecutata \_\_\_\_\_ si è sposata con l'esecutato \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e che successivamente in data \_\_\_\_\_ con atto notarile hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1^ comma art. 228 della legge 19.05.1975 n. 151. Anche se nella relazione notarile non è menzionata, dalla documentazione esaminata si rileva che:

-con atto del 29.07.2008 rep.119331-27415 del notaio Nicola Maffei, si è costituito atto di vincolo per il Terreno censito Catasto Terreni Foglio 24 Part. 502, a favore di terzi.

**e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:**

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a \_\_\_\_\_ e che comunque riguardano i beni oggetto di pignoramento (nello specifico il Lotto n. 2) fino alla data 12.01.2026, sono le seguenti:

**Trascrizione (Atto di provenienza-atto di compravendita-)**

**\*24227-16484 del 15.06.2001,** in cui con atto notarile di compravendita del notaio Lino Gallo del 11.06.2001 rep. 73068, in cui ognuno per quota di ½ in separazione dei beni, acquistano da \_\_\_\_\_ per quota di 1/1 il seguente bene:



Unità Negoziale n. 1:

Comune di Fontaniva (PD) Catasto Terreni:

Foglio n. 24, part. 440 terreno ha 00 are 40 ca 44

(da cui deriva poi la part. 502 oggetto di pignoramento)

**Trascrizione (Atto di costituzioni diritti reali a titolo gratuito- servitù-)**

**\*34191-19631 del 31.07.2008**, in cui con atto notarile del notaio Nicola Maffei del 29.07.2008 rep. 119331-27415, costituzione di diritto reale a titolo gratuito a favore di \_\_\_\_\_ in separazione dei beni relativamente alla Unità Negoziale n. 2, e contro \_\_\_\_\_ ognuno in separazione dei beni relativamente alla Unità Negoziale n. 1, **per servitù di passaggio:**

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Terreni:

Foglio n. 24, part. 502 oggetto di pignoramento

Unità Negoziale n. 2:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Terreni:

Foglio n. 24, part. 503 e part 440/B

**Iscrizione (Sentenza di condanna -ipoteca giudiziale-)**

**\*12800-2861 del 02.04.2010**, in cui con atto giudiziario del 05.10.2009 rep. 3880 del Tribunale di Udine, si iscrive ipoteca giudiziale sentenza di condanna, a favore di \_\_\_\_\_ per quota di 1/1 della U.N. n.1e per quota di ½ per U.N. n.2 contro \_\_\_\_\_ per U.N.n.1, e contro \_\_\_\_\_ per quota di ½ per U.N. n.2;

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Fabbricati:

Sez. A, Foglio n. 17, part. 191, sub. 4 Cat. D/8 fabbricati commerciali

Unità Negoziale n. 2:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Terreni:

Foglio n. 24, part. 502 ha 00 are 30 ca 04

Annotazione restrizioni beni presentata il 28.08.2017 rp. 6197 r.g.0819



**Iscrizione (ipoteca volontaria)**

**\*25855-5301 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

**Unità Negoziale n.1:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

**Unità Negoziale n.2:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59, Foglio n. 24 part. 502

**Unità Negoziale n.3:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

**Iscrizione (ipoteca volontaria)**

**\*25855-5302 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

**Unità Negoziale n.1:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

**Unità Negoziale n.2:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

*Identificativo nelle formalità precedente*

Foglio n. 24 part. 440/A

**Unità Negoziale n.3:**



Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

**Iscrizione (ipoteca volontaria)**

**\*25855-5303 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di  
e contro

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

**Unità Negoziale n.1:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

**Unità Negoziale n.2:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

*Identificativo nelle formalità precedente*

Foglio n. 24 part. 440/A

**Unità Negoziale n.3:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

**Iscrizione (ipoteca volontaria)**

**\*25855-5304 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di  
e contro

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

**Unità Negoziale n.1:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

**Unità Negoziale n.2:**



Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

*Identificativo nelle formalità precedente*

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

**Iscrizione (ipoteca volontaria)**

**\*25855-5305 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ e contro

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

*Identificativo nelle formalità precedente*

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

**Iscrizione (ipoteca volontaria)**

**\*25855-5306 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ e contro



per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

*Identificativo nelle formalità precedente*

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

**Iscrizione (Decreto ingiuntivo -ipoteca giudiziale-)**

**\*27831-4158 del 07.08.2012**, in cui con atto giudiziario del 04.08.2012 rep. 7587-2012 del Tribunale di Padova, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, a favore di

per quota di 1/1 della U.N. n.1 e per quota di ½ per U.N.

n.2 contro

per U.N.n.1, e contro

per quota di ½ per U.N. n.2;

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Fabbricati:

Sez. A, Foglio n. 17, part. 191, sub. 4 Cat. D/8 fabbricati commerciali

Unità Negoziale n. 2:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Terreni:

Foglio n. 24, part. 502 ha 00 are 30 ca 04

Annotazione Restrizioni beni presentata il 28.08.2017 rp. 6198 r.g.0819

**Iscrizione (decreto ingiuntivo)**

**\*42990-6349 del 21.12.2012**, in cui con atto giudiziario del tribunale di Padova del 19.12.2012 rep. 11803-2012, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di

e contro:



-  
per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 1, per quota di 1/1 per unità neg. N.2, e per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 3, e per quota di 1/8 dell'unità neg. N. 4, e per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 5,

-  
per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 3,

-  
per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 6.

dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni, Foglio 10, part. 59

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 552,

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 394 sub 2

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.

Unità Negoziale n.4:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

Unità Negoziale n.5:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 554,

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 550

Unità Negoziale n.6:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 17 part 191/4

Annotazione Restrizione beni presentata il 28.08.2017 r.p. 6199 r.g. 0819

**Iscrizione (Decreto ingiuntivo -ipoteca giudiziale-)**

\*1484-137 del 14.01.2013, in cui con atto giudiziario del 04.12.2012 rep. 1436-2012 del Tribunale di Cittadella, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, a favore di



per quota di 1/2 della U.N. n.1 contro

per

quota di 1/2 per U.N. n.1;

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Terreni:

Foglio n. 24, part. 502 ha 00 are 30 ca 04

**Iscrizione (decreto ingiuntivo)**

**\*13674-1851 del 26.04.2013**, in cui con atto giudiziario del tribunale di Padova sezione Cittadella, del 02.04.2013 rep. 363-2013, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_ e contro:

-

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di 1/2 per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3, e per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 5,

-

per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 5,

-

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 4.

dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 552 e part. 963 sub 2

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 396 e part. 394 sub 2

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 552,

Unità Negoziale n.2:

Catasto Terreni: Sez. A, Foglio 15, part. 550,

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 554, 550, 410, 59,

Unità Negoziale n.3:

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138,

Unità Negoziale n.4:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 17 part 191 sub 4

Unità Negoziale n.5:

Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.

Annotazione Restrizioni Beni presentata il 28.08.2017 r.p. 6200 r.g. 0819



**Iscrizione (ipoteca conc. Amministrativa/riscossione)**

\*45836-8046 del 26.10.2021, in cui con atto pubblico amministrativo del 18.10.2021 rep. 3665-7721 dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione Roma, si iscrive ipoteca amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di

per quota di 1/2 della U.N. n.1 contro per quota di 1/2 per U.N. n.1;

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Fontaniva (PD), Catasto Terreni:

Foglio n. 24, part. 502 ha 00 are 30 ca 04

**Trascrizione (verbale di pignoramento)**

\*7548-5284 del 04.03.2025, in cui con atto giudiziario del tribunale di Padova del 18.02.2025 rep. 987, si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento a favore di e contro:

-

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di 1/2 per unità neg. N.2,

-

per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 2

dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 552 e part. 963 sub 2

Unità Negoziale n.2:

Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.

(si vedano le ispezioni ipotecarie all'interno dell'Allegato C)

**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:**

Per l'immobile pignorato denominato Lotto n. 2, (terreno), al Comune di Fontaniva (PD) è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica descritto di seguito.

Dalle informazioni assunte agli uffici tecnici del Comune di Fontaniva e dal CDU, risulta che il terreno:



-parte del terreno insiste in “Z.T.I.O. 2.4” ed in parte insiste in “territorio agricolo di connessione naturalistica” e “percorsi ciclopedonali” oltre ad insistere su “Area idonea a condizione”.

Nello specifico per Z.T.I.O 2.4, vi sono le prescrizioni urbanistiche contenute nell’art. 28 delle N.T.O., in base alle quali vi è un indice di edificabilità fondiaria non superiore a mc/mq 1.30, oltre a tener conto delle prescrizioni dell’art. 22 delle N.T.O.

Considerando che la parte di edificazione consolidata è verso viale dei Borromeo angolo via Peschiera ed ha una superficie pari a circa 1.800,00 mq, si avrà quindi **una edificabilità concedibile** sino a 2.340,00 mc.

Sarà quindi necessario richiedere una variante al Piano degli Interventi che il Comune dovrà accogliere, assegnando uno o più ambiti edificatori, fino alla copertura della volumetria massima consentibile con una o più schede di progetto.

(si vedano documenti all’interno dell’allegato B)

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Fontaniva (PD) certifica che gli immobili del compendio immobiliare Lotto 1 e Lotto 2, e censiti:

**Lotto n.1:**

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 552 e part. 963 sub 2

**Lotto n.2:**

**Comune di Fontaniva (PD)**

**Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.**

- che, ai sensi del Piano degli Interventi approvato, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 15°, mappali n. 552 e 963, insiste in “Z.T.I.O. 2.3”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 28 delle Norme Tecniche Operative.
- che, ai sensi del Piano degli Interventi approvato, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in **Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502 parte**, insiste in “Z.T.I.O. 2.4”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 28 delle Norme Tecniche Operative.
- che, ai sensi del Piano degli Interventi vigente, parte del terreno in oggetto citato e censito catastalmente in Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 15°, mappali n. 552 e 963 e



**foglio 24°, mappale n. 502 parte**, ricade in Zona “Aree di Urbanizzazione Consolidata di PATI”.

- che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in **Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502 parte**, insiste in “territorio agricolo di connessione naturalistica”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 35.2 delle Norme Tecniche Operative.

- che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in **Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502 parte**, insiste in “Percorsi ciclopeditoni (esistenti e di progetto)”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 40 delle Norme Tecniche Operative;

- che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, il terreno sopraccitato e censito catastalmente in Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 15°, mappali n. 552 e 963, insiste in “Area idonea”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 21 delle Norme Tecniche Operative.

- che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, il terreno sopraccitato e censito catastalmente in **Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502**, insiste in “Area idonea a condizione”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 22 delle Norme Tecniche Operative.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

(si veda CDU all’interno dell’Allegato B)

**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 possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;**

Il LOTTO n. 2 del compendio immobiliare pignorato, risulta essere degli esecutati:

Per quota di proprietà pari a 1/2 di

Per quota di proprietà pari a 1/2 di

**h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente stimatore, durante il sopralluogo, non ha rilevato opere abusive evidenti.

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 condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

Il bene immobile, è stato stimato tenendo conto anche della Delibera n. 4 del 23.01.2003, in cui si stabiliscono i Valori Minimi delle aree edificabili ai fini dell'accertamento I.C.I.

In base alle sopra descritte considerazioni, tenendo conto che per la parte di terreno che insiste su Z.T.I.O 2.4, vi sono le prescrizioni urbanistiche contenute nell'art. 28 delle



N.T.O., in base alle quali vi è un indice di edificabilità fondiaria non superiore a mc/mq 1.30, oltre a tener conto delle prescrizioni dell'art. 22 delle N.T.O. e che parte del terreno restante è agricolo, lo scrivente stimatore valuta l'immobile pari a:

€ 140.000,00

### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Considerando che durante il sopralluogo al compendio immobiliare e dalla disamina della documentazione, lo scrivente stimatore, ha rilevato una servitù di passaggio a favore di altri e contro la part. n. 502, oggetto di stima, allora si sono eseguite le seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

Per l'esistenza della servitù di passaggio a favore di terzi e contro la part. n. 502-terreno pignorato-, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 15 %	-€ 21.000,00
--	--------------

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 119.000,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 119.000,00	-€ 17.850,00
---	--------------

Perciò il valore di stima del **LOTTO N. 2**, arrotondato è pari a:

**€ 101.000,00**

Padova, 24.01.2026

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

