

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 esercitata 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificato di destinazione urbanistica CDU – zona territoriale urbanistica

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