

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**  
Sezione Civile

\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**UNICREDIT S.P.A.**

**[REDACTED]**

**R.G.E.**  
**477/2015**



Perizia di Stima

Scheda tecnico riassuntiva

GIUDICE ESECUTORE

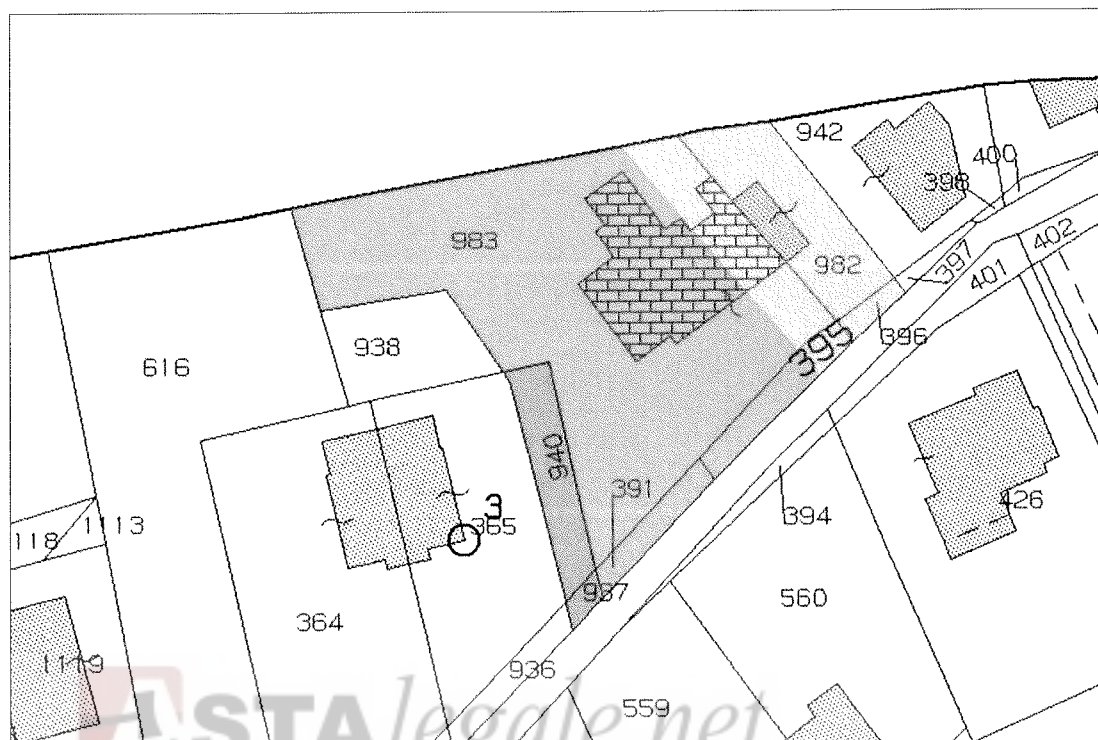
Dott.ssa Micol Sabino

C.T.U.  
Dott. Arch. Anna Pavoni  
Via P. M. Kolbe 12  
35012 Camposampiero (PD)  
Tel: 049.5794879 - 338.4868499

Firmato Da: PAVONI ANNA Ernesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 558af7c8668d7ad8ef633acc2b9421823



**PREMESSA**



Suddivisione in lotti della proprietà [redacted]  
In giallo: unità residenziale, in Verde: annesso agricolo  
In rosso: terreni

**QUALITA' e COMPOSIZIONE:**

Trattasi di fabbricato e relativi terreni siti in località Facca di Cittadella (PD).

L'immobile è stato realizzato ante 1967 e risulta composto da una porzione annesso rustico costruita in adiacenza ad una porzione ad uso residenziale. Dal 2004 è in corso una ristrutturazione che interessa l'abitazione.

Il terreno di pertinenza dell'immobile, trattato principalmente a giardino, si estende per circa 2'092 mq.

Vista la conformazione fisica degli immobili, tenuto altresì conto dell'ubicazione e delle potenzialità costruttive degli stessi, in virtù di una potenziale vendita dei fabbricati, la scrivente C.T.U. procede alla ripartizione degli immobili di proprietà [redacted] in tre lotti distinti, e più precisamente:

- dell'abitazione (considerata in un'unica unità);
- dell'annesso agricolo e della potenzialità edificatoria residenziale del terreno su cui insiste;
- e dei terreni indipendenti siti ad Ovest del complesso.

Per poter procedere in tal senso si ritiene necessario un frazionamento ed un nuovo accatastamento dell'immobile, cifra da ripartire equamente tra il lotto 01 e 02.

Via PM.Kolbe 12, 35012 Camposampiero (PD) Italy - tel. +39.0495794879  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



**LOTTO 1 (Giallo)**

**DIRITTO VENDUTO:**

Piena Proprietà  
Nuda proprietà

**UBICAZIONE:**

Comune di Cittadella (PD), Via Nicoletti n. 84

**QUALITA' e COMPOSIZIONE:**

Trattasi di porzione residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra e si estende per una Snp pari a 251 mq e una superficie commerciale di 325 mq.

Diversamente da quanto riportato negli elaborati autorizzati e nelle planimetrie catastali, questa porzione di immobile ospita due unità abitative autonome e non comunicanti fra loro che, a giudizio della scrivente C.T.U., non possono essere considerate come unità distinte.

La proprietà di questa porzione di immobile è distinta in parte in piena proprietà, in parte in nuda proprietà.

Le finiture dell'unità abitativa "A" sono scarse e in cattivo stato manutentivo. Quelle relative all'unità abitativa "B", parzialmente al grezzo, sono buone e in discreto stato conservativo.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

*Piena proprietà*

- 1- Immobile** censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 982, Categoria A/4, Classe 2, Cons. vani 4,5, € 290,51.
- 2- Immobile** censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 396, Area rurale ha 00 ca 27.

*Nuda proprietà*

- 3- Porzione di immobile** censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 983, Categoria A/4, Classe 2, Cons. vani 7,5, € 484,18.
- 4- Porzione di immobile** censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 395, Area Rurale, Sup. ha 00 ca 90.



**VARIAZIONI CATASTALI:**

--

**CONFINI:**

Il mapp. 983 (parte) confina:

- a Nord: Comune di Fontaniva fg 21 mapp. 253-256-255 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 395 (parte) – lotto 01
- a Est: mapp. 982
- a Ovest: mapp. 983 (parte) - lotto 02

il mapp. 395 (parte) confina:

- a Nord: mapp. 983 (parte) – lotto 01
- a Sud: strada – via Nicoletti
- a Est: mapp. 396
- a Ovest: mapp. 391 (parte) – lotto 02

il mapp. 982 confina:

- a Nord: Comune di Fontaniva, fg 21 mapp 255 (stessa ditta) – mapp 311 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 396
- a Est: mapp. 942 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 983 (parte) lotto 01

il mapp. 396 confina:

- a Nord: mapp. 982
- a Sud: strada – via Nicoletti
- a Est: mapp. 397 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 395 (parte) – lotto 01

**PROVENIENZA:**

La piena proprietà (1/1) degli immobili di cui ai mapp.li 982-396 è pervenuta in capo al Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Compravendita Rep.19023/8907 del 24.03.1982 notaio Lino Gallo in Cittadella (proprietà per ½), atto registrato in Cittadella il 09.04.1982 al n. 739, e trascritto a Bassano il 15.04.1982 al n. 2088/1756.
- Permuta Rep. 55546/19311 del 02.08.1995 notaio Lino Gallo in Cittadella (proprietà per ½). Atto registrato in Cittadella il 21.08.1995 al n. 755.

La nuda proprietà degli immobili di cui ai mapp.li 983-395 è pervenuta in capo al Sig. [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Permuta Rep. 55546/19311 del 02.08.1995 notaio Lino Gallo in Cittadella. Atto registrato in Cittadella il 21.08.1995 al n. 755.

I beni censiti ai mapp.li 982-983 interessati dal vincolo di inedificabilità apposto con atto del 23.01.1981 Rep. 16423 del notaio Lino Gallo in Cittadella, sono da ritenersi

Via PM.Kolbe 12, 35012 Camposampiero (PD) Italy - tel. +39.0495794879  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



attualmente liberi in quanto il vincolo, come da dichiarazione del Comune di Cittadella in base alla richiesta del 15.09.2015 Prot. 29009 "ha cessato i propri effetti [...] poiché l'edificio [...] è stato compreso successivamente all'interno dell'area edificabile ora individuata come Zona C3 – Residenziale nei nuclei".

**COMPROPRIETARI:**

--

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario N.I. 2917/11629 del 13.10.2007, notaio Paolo Carraretto, atto Rep. 19469/5337 del 05.10.2007.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: N.I. 1252/9596, Rep. 5356 del 22.11.2013, Tribunale di Padova.
- Verbale di pignoramento immobili: N.T. 5168/7045 del 25.09.2015; atto esecutivo o cautelare Rep. 5209 del 21.07.2015, Padova.

**OCCUPAZIONE:**

Gli immobili in oggetto sono attualmente entrambi occupati.  
Più precisamente: l'unità abitativa "A" è occupata dal Sig. [REDACTED], mentre l'unità abitativa "B" dall'esecutato e familiari.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'edificio, stando al C.D.U. R.E.D. n. 060/2016 rilasciato dal Comune di Cittadella in data 20.04.2016, e al P.I. vigente si trova, all'interno dell'A.T.O. 21 - contesto residenziale, in zona "C3/108 residenziale nei nuclei" regolamentata dagli artt. 76-106 delle N.T.O. del P.I..

Stando alla carta delle fragilità del P.I. l'area in oggetto si trova in "zone di attenzione del P.A.I." e "area esondabile o a periodico ristagno idrico" disciplinate dall'art. 26-53 delle N.T.O. e in "area idonea a condizione G", ovvero "mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni, ristagni e/o frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza alla rete di bonifica e/o moderato rischio idraulico" regolamentata dall'art. 51 delle N.T.O..

*Conformità Urbanistica e Catastale:*

I lavori che interessano gli immobili non sono ancora stati conclusi, manca pertanto l'agibilità del fabbricato.

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato non risulta conforme nè a livello urbanistico nè a livello catastale.



L'accatastamento è in linea con quanto autorizzato nella D.I.A. n. 2021/04 e successivo rinnovo ma sia l'accatastamento che lo stato autorizzato non riportano lo stato reale dei luoghi.

L'unità residenziale, sebbene urbanisticamente e catastalmente risulti individuata come un'unica unità abitativa, nello stato reale risulta divisa in due unità distinte "A" e "B" (differenza urbanistica e catastale).

Le destinazioni d'uso, così come alcune partizioni interne risultano pertanto differenti (differenza urbanistiche e catastali). E' infatti presente un muro di divisione interno sito nel corridoio centrale al piano terra che divide la porzione di fabbricato in due unità separate e distinte.

Sul lato Nord della porzione residenziale, l'ambiente lavanderia-wc, a parità di superficie coperta, risulta più largo e più corto (differenza urbanistica e catastale).

Sono state infine rilevate differenze nelle forometrie sia come posizione che come dimensione (differenza urbanistica e catastale).

**PREZZO BASE: € 138'000,00 (Euro Centotrentottomila/00)**



**LOTTO 2 (verde)**

**DIRITTO VENDUTO:**

Nuda proprietà

**UBICAZIONE:**

Comune di Cittadella (PD), Via Nicoletti n. 84

**QUALITA' e COMPOSIZIONE:**

Trattasi di annesso rustico, che complessivamente si estende per una Snp di 284 mq e una superficie commerciale di 342 mq.

Questa porzione di fabbricato si sviluppa principalmente per due piani fuori terra e ospita le stalle, il deposito macchine e i fienili.

Le finiture sono scadenti, e nel complesso lo stato conservativo è mediocre.

La copertura delle stalle a Nord mostra presenza di cemento amianto.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

- 1- **Porzione di immobile** censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 983, Categoria A/4, Classe 2, Cons. vani 7,5, € 484,18.
- 2- **Immobile** censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 391, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Sup. ha 00 ca 59, Reddito Domenicale € 0,62, Reddito Agrario € 0,35.
- 3- **Porzione di immobile** censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 395, Area Rurale, Sup. ha 00 ca 90.

**VARIAZIONI CATASTALI:**

--

**CONFINI:**

Il mapp. 983 (parte) confina:

- a Nord: Comune di Fontaniva fg 21 mapp. 253-256-255 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 391-395 (parte) – lotto 02
- a Est: mapp. 983 (parte) – lotto 01
- a Ovest: mapp. 616-938 (altra ditta) e 940

il mapp. 391 confina:

Via PM.Kolbe 12, 35012 Camposampiero (PD) Italy - tel. +39.0495794879  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166





- a Nord: mapp. 983 (parte) - lotto 02
- a Sud: strada – via Nicoletti
- a Est: mapp. 395 (parte) - lotto 02
- a Ovest: mapp. 937

il mapp. 395 (parte) confina:

- a Nord: mapp. 983 (parte) - lotto 02
- a Sud: strada – via Nicoletti
- a Est: mapp. 395 (parte) - lotto 01
- a Ovest: mapp. 391

#### **PROVENIENZA:**

La nuda proprietà degli immobili di cui ai mapp.li 983-391-395 è pervenuta in capo al Sig. XXXXXXXXXX in forza dei seguenti atti:

- Permuta Rep. 55546/19311 del 02.08.1995 notaio Lino Gallo in Cittadella. Atto registrato in Cittadella il 21.08.1995 al n. 755.

I beni censiti al mapp. 983 interessati dal vincolo di inedificabilità apposto con atto del 23.01.1981 Rep. 16423 del notaio Lino Gallo in Cittadella, sono da ritenersi attualmente liberi in quanto il vincolo, come da dichiarazione del Comune di Cittadella in base alla richiesta del 15.09.2015 Prot. 29009 *“ha cessato i propri effetti [...] poiché l’edificio [...] è stato compreso successivamente all’interno dell’area edificabile ora individuata come Zona C3 – Residenziale nei nuclei”*.

#### **COMPROPRIETARI:**

--

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario N.I. 2917/11629 del 13.10.2007, notaio Paolo Carraretto, atto Rep. 19469/5337 del 05.10.2007.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: N.I. 1252/9596, Rep. 5356 del 22.11.2013, Tribunale di Padova.
- Verbale di pignoramento immobili: N.T. 5168/7045 del 25.09.2015; atto esecutivo o cautelare Rep. 5209 del 21.07.2015, Padova.

#### **OCCUPAZIONE:**

Gli immobili in oggetto sono attualmente liberi.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

L’edificio, stando al C.D.U. R.E.D. n. 060/2016 rilasciato dal Comune di Cittadella in data 20.04.2016, e al P.I. vigente si trova, all’interno dell’A.T.O. 21 - contesto residenziale, in





zona "C3/108 residenziale nei nuclei" regolamentata dagli artt. 76-106 delle N.T.O. del P.I..

Stando alla carta delle fragilità del P.I. l'area in oggetto si trova in "zone di attenzione del P.A.I." e "area esondabile o a periodico ristagno idrico" disciplinate dall'art. 26-53 delle N.T.O. e in "area idonea a condizione G", ovvero "mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni, ristagni e/o frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza alla rete di bonifica e/o moderato rischio idraulico" regolamentata dall'art. 51 delle N.T.O..

*Conformità Urbanistica e Catastale:*

I lavori che interessano gli immobili non sono ancora stati conclusi, manca pertanto l'agibilità del fabbricato.

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato non risulta conforme nè a livello urbanistico nè a livello catastale.

L'accatastamento è in linea con quanto autorizzato nella D.I.A. n. 2021/04 e successivo rinnovo ma sia l'accatastamento che lo stato autorizzato non riportano lo stato reale dei luoghi.

Sul lato Nord è presente una difformità di sagoma: questa porzione di fabbricato risulta nella realtà più piccola rispetto a quanto riportato negli elaborati autorizzati e nell'accatastamento.

Dal sopralluogo si evince che l'immobile non è stato modificato negli anni, si presume quindi si tratti di un errore presente negli elaborati di cui alla D.I.A. n. 2021/04 (difformità urbanistica e catastale).

Risulta un uso improprio dei locali denominati "ex stalla" ed "ex stalla2" in quanto attualmente utilizzati come stalle data la presenza di animali all'interno.

Quanto sopra non viene tuttavia considerata una difformità in quanto l'area in cui si trova l'immobile (C3/108 residenziale nei nuclei) non prevede l'insediamento di stalle.

Con la fine dell'utilizzo improprio dei locali (allontanamento degli animali dal fabbricato) la situazione sarà di nuovo allineata.

**PREZZO BASE: € 73'600,00 (Euro Settantatremilaseicento/00)**



**LOTTO 3**

**DIRITTO VENDUTO:**

½ piena proprietà + ½ nuda proprietà

**UBICAZIONE:**

Comune di Cittadella (PD), Via Nicoletti n. 84

**QUALITA' e COMPOSIZIONE:**

Trattasi di terreni attualmente adibiti parzialmente a giardino, parzialmente ad orto che si estendono per circa 153 mq.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

- 1- **Immobil**e censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 940, Categoria Area Urbana, Cons. 137 mq.
- 2- **Immobil**e censito presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, al Fg. 43, mapp. 937, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Sup. ha 00 ca 16, Reddito Domenicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,10.

**VARIAZIONI CATASTALI:**

--

**CONFINI:**

Il mapp. 940 confina:

- a Nord: mapp. 983 (parte) – lotto 02
- a Sud: mapp. 937
- a Est: mapp. 983 (parte) – lotto 02
- a Ovest: mapp. 365 (altra ditta)

il mapp. 937 confina:

- a Nord: mapp. 940
- a Sud: strada – via Nicoletti
- a Est: mapp. 391
- a Ovest: mapp. 936 (altra ditta)



**PROVENIENZA:**

La nuda proprietà per 1/2 e la piena proprietà per 1/2 degli immobili di cui ai mapp.li 940-937 è pervenuta in capo al Sig. ██████████ in forza dei seguenti atti:

- Permuta Rep. 83483/27644 del 28.06.2005 notaio Lino Gallo in Cittadella. Atto registrato a Cittadella in data 08.07.2005 al n. 203.

**COMPROPRIETARI:**

--

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: N.I. 1252/9596, Rep. 5356 del 22.11.2013, Tribunale di Padova.
- Verbale di pignoramento immobili: N.T. 5168/7045 del 25.09.2015; atto esecutivo o cautelare Rep. 5209 del 21.07.2015, Padova.

**OCCUPAZIONE:**

Gli immobili in oggetto sono attualmente liberi.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'edificio, stando al C.D.U. R.E.D. n. 060/2016 rilasciato dal Comune di Cittadella in data 20.04.2016, e al P.I. vigente si trova, all'interno dell'A.T.O. 21 - contesto residenziale, in zona "C3/108 *residenziale nei nuclei*" regolamentata dagli artt. 76-106 delle N.T.O. del P.I..

Stando alla carta delle fragilità del P.I. l'area in oggetto si trova in "zone di attenzione del P.A.I." e "area esondabile o a periodico ristagno idrico" disciplinate dall'art. 26-53 delle N.T.O. e in "area idonea a condizione G", ovvero "mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni, ristagni e/o frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza alla rete di bonifica e/o moderato rischio idraulico" regolamentata dall'art. 51 delle N.T.O..

*Conformità Urbanistica e Catastale:*

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

**PREZZO BASE: € 4'400 (Euro Quattromilaquattrocento/00)**

Camposampiero, 04 Ottobre 2016

C.T.U.  
Dott. Arch. Anna Pavoni

