

TRIBUNALE DI PADOVA - E.I. 09/2022

G.E. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

***** * *****

C.T.U. – PERIZIA DI STIMA - PARZIALE

***** * *****

Creditore Procedente:

Debitore:

*

pignoramento notificato da: U.N.E.P. del Tribunale di Padova (Pd) con sede in Padova (Pd) in data 28/12/2021, Rep.N. 5695, trascritto in data 25/01/2022 ai NN. 2459/1710 a favore di

*

INDICE:

- I. incarico, giuramento, quesito
- II. corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni con le risultanze catastali e lo stato di fatto rispetto al pignoramento e l'istanza di vendita
- III. indagini svolte



*

IV Lotto 1 – Terreni in Comune di Vigonza (Pd)

- IV.I identificazione e intestazione catastale
- IV.II descrizione dei terreni
- IV.III confini
- IV.IV provenienza
- IV.V stato del possesso
- IV.VI regime patrimoniale
- IV.VII comproprietari
- IV.VIII formalità - vincoli - oneri
- IV.IX disciplina urbanistica
- IV.X regolarità urbanistico/edilizia
- IV.XI difformità edilizie
- IV.XII spese condominiali
- IV.XIII indicazioni sulla prestazione energetica
- IV.XIV criterio di stima
- IV.XV consistenza e valutazione.
- IV.XVI adeguamenti - valore base d'asta



XI. Allegati

***** * *****

I. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Enrico Cuccato iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Padova sezione B al n. 3493 e al n. 2836 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova; nominato CTU con ordinanza del 27/06/2019 nella E.I. in oggetto dal G.E. Maria Antonia MAIOLINO, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito in data 02/07/2019; veniva incaricato a rispondere al quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto".

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari utili all'espletamento dell'incarico.

II. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RISPETTO AL PIGNORAMENTO E L'ISTANZA DI VENDITA

E' riscontrata la corrispondenza degli elementi identificativi catastali dei beni con lo stato di fatto rispetto all'atto di pignoramento e l'istanza di vendita (*)

(*) vedasi specifiche note all'interno del paragrafo conformità edilizia di ogni lotto

III. INDAGINI SVOLTE



- in data 31/01/2023 alla presenza dell'esecutato sig.
è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di Vigonza e Noventa Padovana.
- in data 01/02/2023 alla presenza dell'esecutato sig.
è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di Padova

*

In fase di sopralluogo sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i documenti presenti agli atti e preventivamente acquisiti presso gli uffici competenti:

- estratto di mappa N.C.T.; visure catastali N.C.T. e N.C.E.U.; planimetrie catastali; Titoli Edilizi; Atti di Provenienza, Certificati di Destinazione Urbanistica; contratti di Locazione.

*

IV. Lotto 1 – Terreni in Comune di Vigonza (Pd)

*

IV.I identificazione e intestazione catastale

1. Fg 36 Mapp.le 290 Qualità Prato Cl. 3 Sup. 275 mq. R.D. € 0,79 R.A. € 0,43;
2. Fg 36 Mapp.le 292 Qualità Prato Cl. 3 Sup. 3 mq. R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;
3. Fg 36 Mapp.le 293 Qualità Prato Cl. 3 Sup. 200 mq. R.D. € 0,57 R.A. € 0,31;
4. Fg 36 Mapp.le 350 Qualità Sem. Arbor Cl. 3 Sup. 3.710 mq. R.D. € 22,10 R.A. € 15,33;
5. Fg 36 Mapp.le 351 Qualità Sem. Arbor Cl. 3 Sup. 162 mq. R.D. € 0,96



- R.A. € 0,67;
6. Fg 36 Mapp.le 352 Qualità Sem. Arbor Cl. 3 Sup. 3 mq. R.D. € 0,02 R.A. € 0,01;
7. Fg 36 Mapp.le 353 Qualità Sem. Arbor Cl. 3 Sup. 2.935 mq. R.D. € 17,48 R.A. € 12,13;
8. Fg 36 Mapp.le 354 Qualità Sem. Arbor Cl. 3 Sup. 85 mq. R.D. € 0,51 R.A. € 0,35;
9. Fg 36 Mapp.le 361 Qualità Prato Cl. 3 Sup. 210 mq. R.D. € 0,60 R.A. € 0,33;
10. Fg 36 Mapp.le 362 Qualità Prato Cl. 3 Sup. 40 mq. R.D. € 0,11 R.A. € 0,06;
11. Fg 36 Mapp.le 363 Sem. Arbor Cl. 4 Sup. 680 mq. R.D. € 3,00 R.A. € 2,63;
12. Fg 36 Mapp.le 364 Sem. Arbor Cl. 4 Sup. 25 mq. R.D. € 0,11 R.A. € 0,10

intestazione catastale:

•

Diritto di: Proprieta' per 1/1

*

IV.II descrizione dei terreni

Trattasi di insieme di particelle catastali costituenti un lotto di terreno agricolo della superficie complessiva di 8.328 mq.

L'appezzamento presenta una forma trapezoidale ed è il risultato della divisione di un più grande lotto apportata dalla realizzazione dell'autostrada A4 Torino/Trieste.



L'accesso al lotto avviene dalla parte terminale di via Santa Francesca Cabrini e ulteriore capezzagna parallela all'Autostrada A4 che termina proprio in corrispondenza del lotto.

Attualmente definibile area agricola residuale gravata contemporaneamente da fascia di rispetto viabilistico e di rispetto dei corsi d'acqua come meglio indicato al IV.IX.

Per la maggior parte incolta (in passato coltivata a seminativo) e in parte residua boschiva (pioppeto).

*

IV.III confini

Nord: scolo consortile;

Est: via Argine Destro angolo via Oberdan;

Sud: autostrada A4 Torino/Trieste;

Ovest: mapp.le 348 e altri minori - altra proprietà.

*

IV.IV provenienza

Si rimanda alla certificazione notarile agli atti rilasciata dal notaio Antonio Trotta in data 21/03/2022.

*

IV.V stato del possesso

L'immobile risulta attualmente incolto e accessibile

*

IV.VI regime patrimoniale

Bene personale derivante da testamento.

sposato in regime di separazione dei beni con



*

IV.VII comproprietari

Non presenti

*

IV.VIII formalità - vincoli – oneri

Si rimanda alla certificazione notarile agli atti rilasciata dal notaio Antonio Trotta in data 21/03/2022.

Si rimanda altresì all'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 16/01/2023 (vedasi All.to 3) dalla quale non risultano ulteriori formalità rispetto a quanto riportato nella certificazione sopra indicata.

*

IV.IX disciplina urbanistica

L'area censita in catasto: Sez. U, Foglio n. 36 mappali nn. 268, 276, 278, 290, 292, 293, 350, 351, 352, 353, 354, 361, 362, 363, 364, ricade:

Da P.A.T. vigente

Tav. B1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- mapp. 268, 276 (porzione), 278 (porzione), 290, 292, 293, 350, 351, 352, 353, 354, 361, 362, 363, 364: "Fascia di rispetto della viabilità principale", normata dall'art. 5.4.4 delle N.T. del P.A.T.
- mapp. 276 (porzione), 278 (porzione): "Elementi idrologici", normati dall'art. 5.56 delle N.T. del P.A.T.

Tav. B2 Carta delle invarianti:

- mapp. 268, 276, 278, 290, 292, 293, 350, 351, 352, 353, 354, 361,



362, 363 (porzione), 364: "Invariante Agricolo - Produttiva", normata dall'art. 6.4 delle N.T. del P.A.T.

Tav. B3 Carta delle fragilità

- mapp. 268, 276, 278, 350 (porzione), 353 (porzione), 363 (porzione): "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso", normate dall'art. 7.1 delle N.T. del P.A.T.
- mapp. 290, 292, 293, 350 (porzione), 351, 352, 353 (porzione), 354, 361, 362, 363, 364: "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso", "Aree ad alta pericolosità esondazione", normate dall'art. 7.1 e dall'art. 8 delle N.T. del P.A.T.

Tav. B4 Carta della trasformabilità

- mapp. 268, 276, 278, 290, 292, 293, 350, 351, 352, 353, 354, 361, 362, 363, 364: "Aree agricole", normate dall'art. 11.2.7 delle N.T. del P.A.T., ricadente in "Zone di ammortizzazione e transizione", normate dall'art. 17.2.f delle N.T. del P.A.T.

Da P.I. Vigente (Var. 20) - P.I. Var. 19 e Var. 21 - in regime di salvaguardia

- mapp. 278 (porzione): "Zona E agricola", normata dall'art. 29-30 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Zona di ammortizzazione e transizione", normata dall'art. 46 delle N.T.O. del P.I.
- mapp. 276 (porzione), 278 (porzione), 350 (porzione), 353 (porzione), 363 (porzione): "Zona E agricola", normata dall'art. 29-30 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Zona di ammortizzazione e transizione", normata dall'art. 46 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Fascia di rispetto stradale", normata dall'art. 33 delle N.T.O. del P.I.



- mapp. 276 (porzione), 278 (porzione): "Zona E agricola", normata dall'art. 29-30 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Zona di ammortizzazione e transizione", normata dall'art. 46 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari", normata dall'art. 35 delle N.T.O. del P.I.
- mapp. 268 (porzione), 276 (porzione), 278 (porzione), 290, 292, 293, 350 (porzione), 351, 352, 353 (porzione), 354, 361, 362, 363 (porzione), 364: "Zona E agricola", normata dall'art. 29-30 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Zona di ammortizzazione e transizione", normata dall'art. 46 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari", normata dall'art. 35 delle N.T.O. del P.I., ricadente in "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari", normata dall'art. 35 delle N.T.O. del P.I.
- mapp. 268, 276 (porzione), 278 (porzione): "Rete idrografica".
Da Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), in regime di Salvaguardia
- mapp. 268 (porzione), 276 (porzione), 278 (porzione), 290 (porzione), 292 (porzione), 350 (porzione), 352: "Ricadenti in classe di pericolosità idraulica P1", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.
- mapp. 276 (porzione), 278 (porzione), 350 (porzione): "Ricadenti in classe di pericolosità idraulica P2", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.
- mapp. 268 (porzione), 276 (porzione), 278 (porzione), 290, 293, 350 (porzione), 351, 353, 354, 361, 362, 363, 364: "Ricadenti in nessuna classe di pericolosità idraulica", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.
- mapp. 276 (porzione), 278 (porzione), 290 (porzione), 292 (porzione),



352 (porzione): "Ricadenti in classe di rischio idraulico R1", normati dalle N.T.A. del P.G.R.A.

- mapp. 268 (porzione), 276 (porzione), 278 (porzione), 292 (porzione), 352 (porzione): "Ricadenti in classe di rischio idraulico R2", normati dalle N.T.A. del P.G.R.A.
- mapp. 268 (porzione), 276 (porzione), 278 (porzione), 290 (porzione), 293, 350 (porzione), 351, 353, 354, 361, 362, 363, 364: "Ricadenti in nessuna classe di rischio idraulico", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.

*

IV.X regolarità urbanistico/edilizia

trattasi di terreno agricolo coltivato – privo di fabbricati

*

IV.XI difformità edilizie

non presenti

*

IV.XII spese condominiali

non presenti

*

IV.XIII indicazioni sulla prestazione energetica

non presenti trattandosi di terreno agricolo

*

IV.XIV criterio di stima

Non essendo stato possibile applicare il metodo di stima comparativo per l'assenza di terreni agricoli in vendita limitrofi alla zona in esame, si è provveduto al rilevamento del valore medio relativo ai terreni nella



pianura della Provincia di Padova lavorati a seminativo e ortofloricoltura fornito da CREA.

"L'elaborazione delle informazioni sui prezzi della terra consente di ottenere una Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) che riporta la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica" (Fonte CREA).

Veneto: Pianura

Valore medio di mercato fornito da CREA - seminativo e ortofloricoltura

€ 44.000,00/ha

*

IV.XV consistenza e valutazione

CONSISTENZA - VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€ / mq.)	Valore (totale)
Terreno agricolo	8.328	4,00	€ 33.312,00

*

IV.XVI adeguamenti – valore base d’asta

Con riferimento all’art. 2922 c.c., che non trova applicazione nella procedura esecutiva per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di applicare una riduzione del 15% del valore sopra determinato in considerazione della conformazione del terreno e della difficile logistica per l’accesso con mezzi meccanici.

Intera Proprietà 1/1

Valore Base D’asta

€ 33.312,00 x 0,85 (-15%)= € 28.315,20



in cifra tonda

€ **28.500,00**

(Euro VentottomilaCinquecento/00)



X. Quadro Riepilogativo – valori base d’asta

Lotto 1: (1/1 Proprietà) € 28.500,00

***** * *****



Padova, 23 maggio 2023

Il C.T.U.

Enrico Cuccato

XI. Elenco dei Documenti Allegati

Comuni

- 1) Provenienza: testamento olografo – denuncia di successione
- 2) Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
- 3) Ispezione Ipotecaria
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica Lotti 1 e 2

Lotto1

- 5) documentazione fotografica lotto 1
- 6) documentazione catastale lotto 1

