

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott.ssa M. Sabino

Esecuzione Immobiliare n. 232 / 2020

promossa da: Avv. Andrea Tonello Via Chiesa n. 32 Malo (VI)

contro:

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: Notaio Dott. Maurizio Holler di Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotti nn. 1-2

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, presentatosi nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari, presso l'ufficio del G.E., dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

Successivamente, nell'udienza del 8 novembre 2021, il G.E. chiedeva al sottoscritto C.T.U. di integrare l'elaborato peritale con la indicazione della separabilità o meno della quota dell'esecutato in relazione ai beni indivisi

Immobili colpiti dalla procedura

Gli immobili colpiti dalla procedura, rispetto alla quota di proprietà dell'esecutato, sono distinguibili in due gruppi:

- 1) Piena proprietà dell'esecutato:
 - a) Villino in Comune di Cittadella Via della Salute n.7/D di n. 9 vani catastali;
 - b) Terreno agricolo in Comune di Cittadella della superficie di mq. 6.004 mq.;
- 2) Comproprietà dell'esecutato per la quota indivisa di 2/9
 - n. 4 porzioni di fabbricati site in Comune di Cittadella;



terreno agricolo in Comune di Cittadella di complessivi mq. 5.862 composto di 13 particelle ciascuna di modesta estensione.

Gli immobili di cui al punto 1) di piena proprietà dell'esecutato consentono la formazione di due lotti autonomi che sono oggetto di questa c.t.u..

Separabilità o meno della quota dell'esecutato in relazione ai beni indivisi

Nell'udienza del 08.11.2021 il G.E. chiedeva al sottoscritto C.T.U. di integrare l'elaborato peritale con la indicazione della separabilità o meno della quota dell'esecutato in relazione ai beni indivisi.

I beni indivisi, di cui al punto 2) del paragrafo precedente, per conformazione e consistenza, non si prestano ad essere comodamente separati in natura.

Appare possibile invece, rispetto al valore complessivo di tutti i beni, stimarne il valore, calcolare la quota di 2/9 del valore del compendio spettante all'esecutato, ed indicare uno o più cespiti, il cui valore della piena proprietà, sia uguale o molto prossimo al valore della quota di 2/9 dell'esecutante. In tal modo si potrebbe formare uno o forse più lotti autonomi, da porre in vendita per la piena proprietà, il cui valore di stima sarebbe uguale o prossimo alla quota di 2/9 spettante all'esecutato su tutti i cespiti.

Lo scrivente C.T.U. provvederà alla stima di questi beni, una volta acquisite le determinazioni del G.E. in merito a quanto sopra indicato, con il deposito di una relazione integrativa alla presente.

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- acquisire copia degli eventuali contratti di fitto e subaffitto;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e gli estratti di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;



- aggiornare al 27.05.2021 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico della società esecutata;
- verificare la regolarità urbanistica ;
- richiedere ed acquisire i certificati di destinazione urbanistica dei terreni Lotti nn. 1-2

E' stato eseguito un sopralluogo in loco in data 27 ottobre 2021 durante il quale è stato effettuato un rilievo fotografico dei luoghi, in parte allegato alla c.t.u..

Comunicazioni al debitore

Lo scrivente C.T.U. concordava con l'esecutato il sopralluogo che veniva fissato per il giorno 7 ottobre 2021 alle ore 15,00. L'accesso ed il sopralluogo avvenivano regolarmente alla presenza del sig. _____ della sig.ra _____

Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. al debitore contestualmente al deposito telematico.



Lotto n. 2

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 2 (All. 9 – Rilievo fotografico 4 Foto)

Il Lotto n. 2 comprende la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Cittadella (PD) con accesso da Via delle Acacie, località Ca' Onorai.

Il terreno, composto da un unico mappale (NCT Cittadella Fg. 20 mapp. 93), di forma regolare, pressoché trapezoidale, ha una superficie catastale di mq. 6.004 ed è a confine ad ovest, lungo il suo lato maggiore di circa 160 ml., con la linea ferroviaria Cittadella-Bassano del Grappa. Il terreno ha giacitura piana ed è inserito in un contesto prettamente agricolo contornato da appezzamenti di terreno di dimensioni similari con alcuni insediamenti di piccoli fabbricati rurali/residenziali. L'irrigazione è garantita dalla linea fissa di irrigazione fornita dal Consorzio Agrario.

Come meglio precisato nel successivo paragrafo "Destinazione Urbanistica", il terreno è classificato dal vigente strumento urbanistico come "zona Agricola E parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Ferrovia".

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 2

Intestazione catastale:

-
- Proprietà per 1/1

N.C.T.:Comune di Cittadella Fg. 20

O.mapp. 93 di Ha. 0.60.04 Sem Irr Arb R.D. € 65,12 R.A. € 35,66

Confini del Lotto n. 2 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Cittadella Fg. 20): a nord mapp. 74 e mapp. 76, ad est mapp. 242, a sud mapp. 115 e mapp. 114, ad ovest linea ferroviaria Cittadella-Bassano del Grappa.

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 2

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.



Provenienza dei beni - Lotto n. 2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietario per atto di compravendita rep. 169950 del 09.05.1997 notaio dott. Ferdinando Ziliotto di Cittadella ivi regi-strato il 14.05.1997 al n. 467 Mod. 1 Serie1V e trascritto a Bassano del Grappa il 20.05.1997 ai nn. 3749/2862.

Con tale atto il sig. coltivatore diretto, acquista dal sig. nato a che cede e vende, l'appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni Comune di Cittadella Fg. 20 mapp. 93 sem.irr.arb. di are 60.04. *"....Il terreno viene fra le parti rispettivamente compravenduto nello stato e grado di cui oggi si trova a corpo, con tutte le servitù attive e passive inentivi, apparenti e non, e così e come in fatto; con azioni, ragioni, diritti ed oneri che competono o possono competere al terreno stesso...."*

Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 2

Il terreno era pervenuto al venditore in forza di successione testata in morte di deceduto a den. Succ n.68 vol. 155 del 17.04.1976 U.R. di Cittadella e di cui a testamento pubblico 13.06.1962 n. 426 R.A.U.V. notaio dr. Ugo Braccio di Cittadella pubblicato con suo P.V. 01.04.1976 n.39951 rep.regi-strato a Cittadella 12.04.1976 n. 412vol. 103 accettato dall'erede pretermessa con atto 03.08.1976 n. 40747 rep.a rogiti stesso notaio, registrato a Cittadella il 12.08.1976 n.1069 vol.104 e successivo divisionale 06.01.1984 n. 61433 rep. stesso notaio Braccio registrato a Cittadella 23.01.1984 n. 256 Mod.I.

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 2

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato

Occupazione – Lotto n. 2

Il terreno è libero.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 2

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.



Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 2

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa e dalle visure aggiornate dallo scrivente C.T.U. al 27 maggio 2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, nelle quali gli immobili costituenti Lotto n. 2 sono indicati in grassetto:

Bassano del Grappa - nn. 9300 / 6477 del 03.11.2020 – Pignoramento immobiliare

a favore:

contro:

titolo: pignoramento immobiliare del 07.09.2020 rep. 2942/2020 Tribunale di Padova; beni

colpiti: per il **diritto di proprietà per la quota di 1/1 di**

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp 945 sub 1 – mapp. 945 sub 2 Via della Salute
n. 7/c P. S1-1 Cat. A/7

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp. 93 di 60 are 04 centiare

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 di

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20:

mapp. 960 sub 1 e sub 2; mapp. 961 sub 1 e sub 2; mapp. 184 sub 6 e sub 7;
mapp. 184 sub 8 e sub 9

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20:

mapp. 462, mapp. 955, mapp. 956, mapp. 967, mapp. 968, mapp. 969, mapp.
971, mapp. 972, mapp. 973, mapp. 975, mapp. 976, mapp. 1003, mapp. 1004

Bassano del Grappa - nn. 6067 / 1275 del 20.06.2008 – Ipoteca volontaria

a favore: Banca di Credito Coop. dell'Alta Padovana soc.coop. con sede in Campodarsego
(CF. 00331430280);

contro:

titolo: mutuo fondiario con atto ai rogiti del notaio Gallo Lino con sede in Cittadella del
16.06.2008 rep. n. 88430;

somma iscritta: complessivamente € 300.000,00, per capitale € 150.000,00;



beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp. 837 (ora mapp. 945) di 5 are 98 centiare

Bassano del Grappa - nn. 8636 / 1124 del 25.10.2012 – Ipoteca volontaria

a favore:

contro:

titolo: mutuo fondiario con atto ai rogiti del notaio Giardina Michele con sede in Vigonza del 19.10.2012 rep. n. 119413;

somma iscritta: complessivamente € 120.000,00;

beni colpiti: **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di**

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp 945 sub 1 – mapp. 945 sub 2
Via della Salute n. 7/c P. S1-1 Cat. A/7

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp. 945 di 5 are 98 centiare

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp. 93 di 60 are 04 centiare

Bassano del Grappa - nn. 3887 / 613 del 16.04.2019 – Ipoteca amministrativa

a favore: Agenzia delle Entrate Riscossione Roma (CF. 13756881002);

contro:

titolo: ipoteca conc.amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 2747/7719 del 15.04.2019 agenzia delle entrate

somma iscritta: complessivamente € 99.215,24; capitale € 49.607,62

beni colpiti: **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di**

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp 945 sub 1 – mapp. 945 sub 2
Via della Salute n. 7/c P. S1-1 Cat. A/7

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp. 93 di 60 are 04 centiare

Bassano del Grappa - nn. 6461 / 1034 del 02.07.2019 – Ipoteca amministrativa



a favore: Agenzia delle Entrate Riscossione Roma (CF. 13756881002);

contro:

titolo: ipoteca conc.amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo rep.
3037/7719 del 01.07.2019 agenzia delle entrate

somma iscritta: complessivamente € 67.757,88; capitale € 33.878,94;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp 945 sub 1 – mapp. 945 sub 2

Via della Salute n. 7/c P. S1-1 Cat. A/7

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 di

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp 184 sub 8 – mapp. 184 sub 9

Cat. A/7 Vani 9

Bassano del Grappa - nn. 6898 / 1109 del 12.07.2019 – Ipoteca giudiziale

a favore:

contro:

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 15.02.2019 rep. 507/2019;

somma iscritta: complessivamente € 20.000,00; capitale € 8.711,99;

beni colpiti: **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di**

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp 945 sub 1 – mapp. 945 sub 2

Via della Salute n. 7/d P. S1-1 Cat. A/7

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20 mapp. 93 di 60 are 04 centiare

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 di

N.C.E.U. Comune di Cittadella Fg. 20:

mapp. 960 sub 1 e sub 2; mapp. 961 sub 1 e sub 2; mapp. 184 sub
6 e sub 7; mapp. 184 sub 8 e sub 9

N.C.T. Comune di Cittadella Fg. 20:

mapp. 462, mapp. 955, mapp. 956, mapp. 967, mapp. 968, mapp. 969, mapp.



971, mapp. 972, mapp. 973, mapp. 975, mapp. 976, mapp. 1003, mapp. 1004;

Destinazione urbanistica – Lotto n. 2

Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22.07.2021 da cui risulta che l'area censita in **Comune di Cittadela al Fg. n. 20 mapp. 93** ricade secondo il Piano degli Interventi approvato, vigente:

Interamente in **Zona Agricola parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Ferrovia.**

Criterio di stima adottato - Lotto n. 2

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2021) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito AstaLegale, viene rettificato, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica solo un abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Stima del valore dei beni – Lotto n. 2

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Superficie terreno: mq. 6.004 Valore unitario: 9,00 €/mq.

mq. 6.004 x €/mq. 9,00 = € 54.036,00

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto:- 15%



Valore della piena proprietà del Lotto n.2

€ 54.036,00 – 15% di € 54.036,00 = € 45.930,60

arrotondabili ad **€ 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Padova 6 febbraio 2022

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1: Rilievo fotografico di n. 13 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: Visura storica per immobile al NCEU -Visura storica per immobile al NCT
Estratto di mappa al NCT- Elaborato Planimetrico - Planimetria Catastale

Allegato 3: Donazione rep. 81730 del 26.10.2004 notaio dott. L. Gallo di Cittadella

Allegato 4: Aggiornamento al 27.05.2021 note trascrizioni ed iscrizioni a carico (*)

Allegato 5: P.C. n. 03P0015 del 24.07.2003 – P.C. n.06P0212 del 28.06.2006 – P.C. n.06P0380
del 15.11.2006 - P.C. n.76P0426 del 28.11.2007 - P.C. n.11P0162 del 06.07.2011 (+4 tavole)

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica del 22.07.2021 (*)

Allegato 7: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Allegati – Lotto n. 2

Allegato 8: Rilievo fotografico di n. 4 stampe

Allegato 9: Documenti catastali: Visura storica per immobili al NCT - Estratto di mappa al NCT

Allegato 10: Compravendita rep. 169950 del 09.05.1997 notaio dott. F. Ziliotto di Cittadella

Allegato 11: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n 2.

Allegato 12: Attestazione di invio copia c.t.u. alle parti (*)

(*) Allegato comune ai Lotti nn. 1-2

