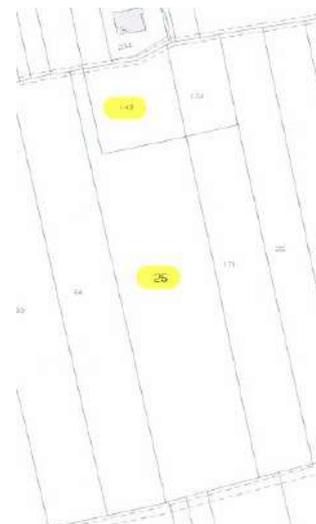


### **LOTTO 3**



### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 3**

**Piena proprietà** dei beni ubicati in

***COMUNE DI CITTADELLA (PD), via Mottinello***

costituiti da:

**Terreni contigui agricoli** liberi da costruzioni, ad andamento pianeggiante, di superficie catastale complessiva pari a 8.899 m<sup>2</sup>.

Compreso ogni diritto, azione, ragione, adiacenza, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva, come riportato nell'Atto di provenienza del 06.10.1998 nn. 135580/25891 rep. notaio Alessandro Todescan.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale:

C.T., Foglio 14,	Particella <b>25</b>	Qual. seminativo irr. arb., Cl. 1, Sup. are 73.80, Reddito Dominicale Euro 95,29 Agrario Euro 47,64
	Particella <b>143</b>	Qualità seminativo irr. arb., Cl. 1, Sup. are 15.19, Reddito Dominicale Euro 19,61 Agrario Euro 9,81.

Si precisa, come meglio specificato nel punto successivo, che entrambe le Particelle derivano dalla

Particella 25 di ha 1.41.19.

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (*Allegato 3 Lotto 3*).

- **Terreni - Particelle 25 e 143**: terreni contigui a conformazione geometrica abbastanza regolare e ad andamento pianeggiante delimitati parzialmente da fossato. Risultano liberi da sovrastanti costruzioni e al momento del sopralluogo risultavano coltivati ad erba medica. A nord e a sud del Lotto sono presenti



canali consorziali. I terreni si raggiungono da via Mottinello tramite strada vicinale in parte asfaltata e in parte sterrata che passa sul perimetro nord dei mappali.

Al confine est è presente un traliccio ad alta tensione i cui cavi aerei attraversano il Lotto, come riportato anche nelle tavole del Piano degli Interventi vigente (immagine a lato).

La superficie catastale è pari a complessivi 8.899 m<sup>2</sup>.

#### **A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è, alla data delle visure effettuate, individuato catastalmente come segue (*Allegato 1 Lotto 3*):

- **C.T. - Catasto Terreni - Comune di Cittadella (C743), Provincia di Padova, Foglio 14, Particella 25**, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Superficie are 73.80, Reddito dominicale Euro 95,29 agrario Euro 47,64.

*Dati derivanti* dalla Part. 25 di ha 1.15.00 per Frazionamento n. 14 del 06.04.1978 in atti dal 30.12.1982, che ha variato la Part. 171, Partita 11463.

- *La situazione attuale deriva* dalla Part. 25 di ha 1.41.19 per Variazione d'ufficio n. 13 del 30.12.1982, che ha variato la Part. 143, Partita 10506. *Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971, Partita 7567.*

- **C.T. - Catasto Terreni - Comune di Cittadella (C743), Provincia di Padova, Foglio 14, Particella 143** Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Superficie are 15.19, Reddito dominicale Euro 19,61 agrario Euro 9,81.

*Dati derivanti* dalla Part. 143 di are 26.19 per Frazionamento n. 14 del 06.04.1978 in atti dal

30.12.1982, che ha variato la Part. 172, Partita 11463.

- *La situazione attuale deriva dalla Part. 25 di Ha 1.41.19 citata per Variazione d'ufficio n. 13 del 30.12.1982, che ha variato la Part. 25, Partita 10506. Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971, Partita 7567.*

### **CONFINI DI PROPRIETÀ**

- I terreni Part. 25 e 143 nell'insieme risultano confinanti a nord con Partt. 101-142-234, a est con Part. 172-171, a sud Part. 175-187-163 (canale consorziale) e a ovest con Part. 94, salvis.

### **A-c) STATO DI POSSESSO DEL BENE - INDIVIDUAZIONE LOTTI**

#### **DIRITTO VENDUTO**

**Piena proprietà del compendio immobiliare di**

e \_\_\_\_\_ per la quota  
di 1/2 indivisa ciascuno e quindi per l'intero.

#### **PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI**

I beni risultano di Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per metà indiviso ciascuno a seguito

- La **proprietà** dei beni nel *Comune di Cittadella (PD), Catasto Terreni, Partita 11463, Fg. 14 Mappali 25 (Ha 0.73.80) - 101 (Ha 0.15.00) - 142 (Ha 0.11.15) - 143 (Ha 0.15.19)* è pervenuta per la quota di 1/2 indivisa a ciascuno, e quindi per l'intero, ai coniugi

e \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale dei beni, in forza

dell'**Atto di compravendita del 06.10.1998** nn. 135580 Rep. /25891 Fasc. notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, registrato a Bassano il 19.10.1998 al n. 572 Mod.2, trascritto il 27.10.1998 ai nn. 8061/6031, da potere

coniugato in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ che presta il suo più ampio assenso al presente atto, per ogni e qualunque diritto a qualsiasi titolo eventualmente acquisito.

(Allegato 6 Lotti 3-4)

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI**

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova 1

n. 178954 Prot. del 02.12.2021 Reg. Ufficiale risulta il **Contratto di affitto rustico N. 827 S.3T** registrato in data 24.04.2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cittadella. (*Allegato 4*)

Il Contratto di affitto Fondo Rustico Legge 203/82 (ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, scrittura privata del 18.04.2017, registrato il 24.04.2017 al n. 827 Serie 3T, sottoscritto presso l'Ufficio della Confederazione Italiana Agricoltori di Padova tra la proprietà e la Tenuta Remondini società agricola semplice con sede in San Martino di Lupari con il quale vengono concessi in affitto i terreni Mapp. **25-101-142-143** al canone d'affitto onnicomprensivo di € 300,00 (trecento/00) annui da pagarsi entro 11 novembre di ogni annata agraria. Il contratto ha durata di anni 6 e più esattamente decorrerà dal 12.04.2017 e **cesserà il 10.11.2022**, e con quest'ultima data si dovrà ritenere risolto il rapporto senza bisogno che una delle parti comunichi all'altra preventivamente a mezzo lettera raccomandata la cessazione del contratto, di fatto senza bisogno di disdetta alcuna. (*Allegato 4A*)

La sottoscritta non ritiene di dover verificare la congruità del canone di affitto dei terreni per la ravvicinata scadenza naturale.

#### **INDIVIDUAZIONE LOTTI**

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita del Lotto 3 costituito dalle due Particelle 25-143 perché terreni limitrofi che se venduti assieme risultano più appetibili e più economicamente vantaggiosi.

#### **A-d/e) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI**

##### **VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

Trattasi di terreni agricoli non edificati.

##### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE**

Non sono state rilevate ulteriori trascrizioni e iscrizioni inerenti il Lotto 3 rispetto a quelle riportate nella Premessa, parte introduttiva comune a tutti i Lotti.

##### **ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA**

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione.

È stato rinvenuto ulteriore vincolo gravante sul Lotto 3 e precisamente:

- **Passaggio di strada vicinale di campagna**, sterrata, a nord del compendio, riportato con tratteggio nell'estratto di mappa catastale (*Allegato 1*). Nell'Atto di compravendita del 06.10.1998 nn. 135580/25891 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, citato, è riportato che gli acquirenti, per quanto di loro competenza, si impegnano a mantenere libera, sgombra, nonché agibile la strada di campagna che attraversa gli immobili compravenduti, in particolare mantenendo inalterate le attuali distanze, specie nella curva posta a sud-est. Ciò con carattere reale di **modus di servitù**.

### **A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

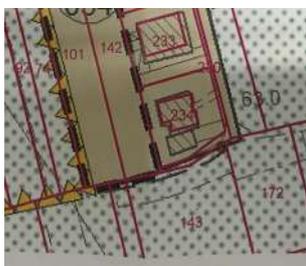
Non risultano costruzioni sul terreno. Ci sono opere idrauliche di drenaggio sul confine nord dei terreni che non risultano autorizzate.

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. 2019/049) n. 07/2022 R.E.D. del 28.01.2022, emesso dal Comune di Cittadella - Provincia di Padova - III Settore - Urbanistica - Edilizia privata, che consta di due facciate, (*Allegato 9*) certifica che l'area censita al Catasto Terreni del Comune di Cittadella al Foglio 14 il Mappale

n. 25: **Zona Agricola**

n. 143: - **parzialmente Zona C3 - Residenziale nei nuclei,**  
- **parzialmente Zona Agricola**



Dall'incontro con il tecnico che ha redatto il CdU è risultato che la parte ricadente in zona C3 - Residenziale nei nuclei è irrilevante e individuata dalla sovrapposizione con la tavola del P.I. vigente eseguita dal tecnico stesso (immagine a lato) ed è stato confermato che, come riportato nelle NTO, nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole-produttive così come definite con *DGRV n. 3178/2004*, secondo le prescrizioni e le indicazioni riportate nelle tavole dei vincoli allegata al PI e derivanti dalla tavola 4 del PATI.

### **A-g) VERIFICA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ O**

## **DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI**

Non sono emersi diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

## **A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI**

Non risultano costruzioni sui terreni ad esclusione della posa di drenaggi a sud del Lotto che non risultano autorizzati. È necessario presentare istanza di autorizzazione al Consorzio Bonifica Brenta che valuterà la documentazione prodotta. Si ritiene congruo considerare un costo presunto da sostenere pari a **800,00 €** (Euro ottocento/00)

## **A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE**

Trattasi di terreni non edificati.

## **A-l) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

### **CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreni non edificati.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando terreni confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli della collocazione geografica, della coltura, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona dai

risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale.

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudentiale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*. Tale valore tiene conto anche dell'eventuale mancata immediata disponibilità del compendio alla data di aggiudicazione.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici catastali con relative approssimazioni e arrotondamenti. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

### **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie catastale, il valore al metro quadro e il valore complessivo del Lotto come da quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

<b>LOTTO 3</b>			
<b>Terreni contigui agricoli - Particelle 25 e 143 al Foglio 14 del C.T.</b>			
<b>via Mottinello, Cittadella (PD)</b>			
	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore Unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Totale €
Terreni	8.899	6,50	57.843,50
			Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene
			8.676,52
			Costo complessivo stimato per sanare le difformità riscontrate
			800,00
			<b>Valore Lotto al netto delle detrazioni</b>
			<b>48.366,97</b>

**Il valore del Lotto 4 arrotondato è pari a 48.400,00 € (Euroquarantottomilaquattrocento/00).**

Pertanto risulta:

valore arrotondato	_____	48.400 €
quota in proprietà	(1/2) _____	24.200,00 €
quota in proprietà	(1/2) _____	24.200,00 €

### **ALLEGATI - LOTTO 3**

La documentazione reperita riporta in ogni Relazione di stima la stessa numerazione seguita dal numero del Lotto nel caso in cui faccia riferimento allo specifico compendio immobiliare:

- All. 1           Visure catastali
- All. 2           Verbale di sopralluogo
- All. 3           Documentazione fotografica
- All. 4           Ag. Entrate – esito Interrogazione esistenza contratti registrati
  - 4A     Contratto di affitto fondo rustico
- All. 5           Visure ipotecarie.
- All. 6           Atto di compravendita del 06.10.1998 nn. 135580/25891 notaio A. Todescan
- All. 8           Certificati:
  - 8A     Certificato contestuale di residenza. stato di famiglia, matrimonio
  - 8B     Certificato di morte di
  - 8C     Estratto riassunto dal Registro degli atti di matrimonio dei debitori
- All. 9           CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10          Scheda riassuntiva
- All. 11          Ricevute invio copia della Perizia di stima