

**Arch. Maria Toninello**  
via Degli Aceri n. 20  
35037 Teolo PD  
(maria.toninello@gmail.com)  
(maria.toninello@archiworldpec.it)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
INVIATA TELEMATICAMENTE il 31.10.2023

# TRIBUNALE DI PADOVA

G. E. Dott. G.G. Amenduni

PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. **103/2023** ES. IMM.

contro



Il pignoramento colpisce beni immobili a Cittadella (PD) appartenenti per il diritto di proprietà e usufrutto agli esecutati per le quote di seguito specificate (cfr., a seguito RESTRIZIONE BENI Premesse e Relazione).

Il compendio è costituito da un edificio bifamiliare di tre piani fuori terra e un piano interrato, nel quale trovano posto due unità residenziali separate, tre garage e area scoperta recintata di pertinenza,

nonché un terreno agricolo di are 46.95.

L'edificio residenziale è diviso in LOTTO 1 e LOTTO 2 ; LOTTO 3 è costituito dal terreno agricolo.

LOTTO 1 - VALORE STIMATO 850.000,00 (ottocentocinquantamila ) euro

LOTTO 2 - VALORE STIMATO 580.000,00 (cinquecentoottantamila)

LOTTO 3 - VALORE STIMATO 44.600,00 (quarantaquattroseicento) euro

TOTALE VALORE STIMATO 1.474.600,00 (unmilionequattocentosettantaquattroseicento) euro



# RELAZIONE DI STIMA

## PARTE GENERALE

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **31.05.2023**, **G. E. Dott. G.G. Amenduni**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, reperito i documenti esistenti relativi al progetto edilizio e acquisito i CDU presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella (PD), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato degli immobili pignorati, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

### **Corrispondenza degli elementi identificativi**

L'indirizzo riportato nei documenti è  
via Monte Cengio n. 2 (ma anche via Riva del Pasubio n. 41).

Nell' **atto di pignoramento** immobiliare depositato il 3.04.2023, si sottopone a esecuzione forzata i beni elencati in premessa (senza restrizione) censiti catastalmente.

Mancano le indicazioni delle superfici e delle rendite.

Mancano anche le indicazioni dell' ENTE URBANO.

**I beni sono identificati inequivocabilmente.**

Nell' istanza di vendita si richiamano gli stessi elementi identificativi dell' atto di pignoramento.

Nella nota di trascrizione del 5.04.2023 n. 5 Eep. 1335/2023 RG 3549 RP 2569 sono elencati i beni coincidenti con l'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato bifamiliare, messi a confronto con sopralluogo sono coincidenti.

### **Sopralluoghi**

Il primo sopralluogo si è svolto all'esterno della proprietà per l'individuazione dei luoghi ;

Una seconda visita con accesso all'interno delle unità immobiliare, è stata effettuata il 17 luglio 2023 alla presenza della Custode delegata e dei rispettivi residenti.

Nel sopralluogo all'interno dell'immobile, è emerso quanto segue :

- Le due unità abitative sono separate da un muro di confine (tipologia bifamiliare) ma hanno una porta di collegamento (non presente nelle planimetrie catastali) ;
- Il muro perimetrale a nord confina con altra proprietà ;
- L'area esterna a giardino e parte dell'edificio al piano interrato (rampa di accesso e spazio di manovra), sono di uso comune alle due unità ;
- I tre garage al piano interrato vengono usati come da suddivisione dei lotti ;
- Le entrate pedonale e carraia (per l'accesso alla rampa e ai garage) avvengono da via Riva del Pasubio civico n. 41 ;
- Una seconda entrata pedonale e un cancello carraio sul lato ovest sono posizionati su via Monte Cengio civico n. 2 (la via è chiusa) ;
- L'ubicazione del terreno agricolo, situato lontano dalla residenza, non è stato individuato con sicurezza dalla proprietà, che sembra lo faccia coltivare da terzi.

## **Descrizione generale**

Vedi allegata Documentazione fotografica.

Il compendio oggetto del presente procedimento ubicato all'angolo di via Monte Cengio e via Riva del Pasubio, è costituito da un edificio a tre piani fuori terra dove trovano posto due unità residenziali separate e un piano sotto strada con H m. 2,70, nel quale, oltre a spazi esclusivi a servizio delle due abitazioni, ci sono tre garage con relativo spazio di manovra e rampa di accesso (cfr. All. 28 e All. 29).

L'edificio è circondato nei tre lati da un giardino maturo, con vialetti lastricati e ben tenuti : l'area circostante (compreso il sedime è di tot. mq. 1.200) è recintata con due separate entrate munite di cancelli con automatismo e videocitofono.

## **STORIA E RESTAURO**

La preesistenza era costituita da un fabbricato rurale, costruito prima del 1900, caratterizzato dalla presenza di quattro volumi : le due torri racchiudenti il corpo centrale, e il volume addossato sul lato ovest.

Le torri avevano un uso agricolo con funzione di deposito/magazzino :

la torre est aveva solai rifatti negli anni '50, la torre ovest era senza dubbio la più antica. Essendo la facciata a nord con il volume e le torri totalmente a confine e a ridosso di un boschetto del vicino, la posizione delle finestre non poteva essere modificata e doveva rimanere, nel progetto di ristrutturazione, nella loro posizione originale.

Nel progetto (poi realizzato) rimangono intatte tutte le murature portanti originali che saranno restaurate e sostenute da un rigoroso intervento di ricavo del piano cantinato.

Il lotto di terreno dove sorge la bifamiliare è di mq. 1.200 catastali (All. 4).

## **Il compendio residenziale è divisibile in due LOTTI**

## **PARTI COMUNI**

Le parti comuni cfr. All. 10, sono ricomprese nel mapp. 158 sub 4 (b.c.n.c. cortile scivolo tunnel) e sono costituite da :

Giardino piantumato con vialetti lastricati e al piano sottostrada da  
- Rampa di accesso ai garage  
- Spazio di manovra.

#### NOTA

Trattandosi della stessa famiglia è stata realizzata una porta che mette in comunicazione le due unità.

Catastralmente come pure da progetto autorizzato, le due unità risultano separate.

#### MATERIALI

I materiali utilizzati per la realizzazione e le finiture dell'intero edificio sono di pregio. I particolari costruttivi sono stati curati nei minimi dettagli dal progettista, con l'utilizzo di materiali come il legno di pino (per i pavimenti), ciliegio per i rivestimenti, elementi in acciaio, terrazzo veneziano per i pavimenti al piano terra, il marmo per i rivestimenti di alcuni bagni e per le scale (cfr. Documentazione Fotografica).

Le due torri hanno travi a vista e si raggiungono entrambe con scala a chiocciola. I soffitti del piano primo e secondo sono realizzati con travi a vista verniciare di bianco. I serramenti sono in alluminio con doppia camera (dentro bianchi/ esternamente grigi). E' stato predisposto ma non installato, il vano per l'ascensore in entrambe le residenze. Al piano interrato i pavimenti sono in piastrelle di forma quadrata nella parte dei servizi ; Il pavimento dello spazio di manovra e dei garage è realizzato in cemento. Nella parte sud ci sono ampie bocche di lupo (cfr. All. 28).

#### IMPIANTI

CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO alla regola d'arte come previsto dall'art. 7 della Legge n. 46/90 a cura della ditta FLASH s.n.c. di BONAMIN & SCALCO via Casonatto n. 58 Cittadella commissionato da ZURLO Roberta per gli immobili a destinazione residenziale di via Monte Cengio (All. 30).

CONFORMITA' DELL'IMPIANTO IDROSANITARIO alla regola d'arte come previsto dall'art. 5 della Legge n. 46/90 a cura della ditta TERMOIDRAULICA di ZORDANAZZO Raffaele via Montello n. 14 Cittadella commissionato da ZURLO Roberta per gli immobili a destinazione residenziale di via Monte Cengio e R. Pasubio per interno ovest e interno est (All. 31).

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO del 14.03.2001 prot. n. 13413 (pratica n. 98/00040 prot. 22052 (All. 32).

#### Risultanze e variazione catastali

Visura del 25.10.2023 T26803/2003 ( All. 4)

Catasto Terreni fg. 29 mapp. 158 E. U. di are 12.00

TIPO MAPPALE del 5.11.2001 pratica n. 46245

TIPO MAPPALE del 24.09.1997 n. 6462.564/1994

DAL 13.03.1974 Fabb Rurale

INTESTATI dal 7.12.1991

### Provenienza

COMPRAVENDITA datata 18 maggio 1995 (All 17) di Cittadella Rep. 55057 Racc. 19154 con la quale acquista la piena proprietà del fabbricato di abitazione articolato su piani terra, primo e soffitta e del terreno sottostante e circostante pertinenziale di are 12.00 siti in Comune di Cittadella, località via Monte Cengio. N.C.E.U. Sez. b fg. 19 partita 5034 mapp. 158 via Monte Cengio n. 2 piani T-1-2 Cat. A/4cl. 2 vani 13 RCL. 1.625.000.

### Concessioni Edilizie

#### **CONCESSIONE EDILIZIA N. 98C0217 del 11.12.1998 (All. 22)**

Domanda di presentata in data 19.12.1997 prot. n. 97/53183 intesa ad ottenere l'autorizzazione a realizzare i seguenti lavori :

PER RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE BIFAMILIARE in via Monte Cengio sul terreno censito al N.C.T. Foglio U/29 Mapp. 158.

Progetto architettonico Arch. Antonio Zambusi.

#### **AUTORIZZAZIONE n. 72 del 6.09.2000 Prot. n. 399001 Sett. N. 4 (All. 23)**

Ai sensi dell'art. 7 L. 1497/39

Vincolo imposto dal Centro Urbano di Cittadella D.M. 18.04.1966 ai sensi della L. N. 1497/39

La Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Veneto autorizza ad eseguire i lavori indicati nel progetto di cui allega copia.

#### **CONCESSIONE N. 01C0012 del 17.01.2001 Prat. n. 9701352 Rif. Prot. 00/24940**

(All. 24) VARIANTE Ai sensi dell'art. 1 L. 10/1977

Domanda di presentata in data 30.05.2000 prot. n. 00/24940 intesa ad ottenere l'autorizzazione a realizzare i seguenti lavori :

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N. 98C0217 PER RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE BIFAMILIARE

in via Monte Cengio sul terreno censito al N.C.T. Foglio U/29 Mapp. 158.

Progetto Arch. Antonio Zambusi .

#### **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 03A0077 del 26.06.2003 Prat. n. 0300200 Rif. Prot. 03.05094 (All. 25)**

Domanda di presentata in data 4.02.2003 prot. n. 03/05094 intesa ad ottenere l'autorizzazione a realizzare lavori di : MODIFICA RECINZIONE in via Riva del Pasubio sul terreno censito al Catasto Foglio U/29 ALL. L Mapp. 158.

Progetto Arch. Antonio Zambusi

#### **CILAS SUPERBONUS Pratica n. ZRLRRT64L59C743L – 14042022 – 1206 P.c. n. SU2200777 (All. 26)**

Ai sensi della L. 77/2020

Descrizione :

Efficientamento energetico unità residenziale con accesso autonomo – interventi trainanti e trainati mediante realizzazione di un IMPIANTO FOTOVOLTAICO che prevedeva : sostituzione del generatore esistente ibrido con generatore ibrido ; accumulo batterie 30 kwh e colonnina di ricarica ; n. 2 collettori solari con accumulo ACS ; Schermatura solare.

Professionista incaricato Arch. Paola Frigo.

Cantiere : via Monte Cengio n. 2 - 35013 Cittadella N.C.E.U. fg. 29 mapp. 158 sub 6

Notifica preliminare della committente datata 19.04.2022.

### **Lotto 1 APE Attestato di Prestazione energetica degli edifici (All. 27) del 20.03.2022**

APE Convenzionale – Punto 12.2 allegato A del D.I 6 agosto 2020

comune di Cittadella fg. Utilizzabile solo ai fini delle detrazioni fiscali del 110%

EDIFICIO IN CLASSE A3

**MODIFICA RECINZIONE** Pratica Edilizia n. 0300200 del 30.06.2003a cura dell' Arch. Antonio Zambusi.

**TINTEGGIATURA DEL 2021** Pratica a cura dell' Arch. Paola Frigo n. SU2102609.

### **Aqibilità**

#### **CERTIFICATO DI ABITABILITA' PARZIALE N. 014/2003 del 30 gennaio 2003**

Comune di Cittadella Pratica Edilizia 9701351 (All. 21)

Domanda presentata da il 3.10.2002 e successiva integrazione in data 9.01.2003 prot. 03/00775 intesa ad ottenere il certificato di abitabilità per l'unità immobiliare inclusa nell'edificio sito in via Monte Cengio sull'area censita al N.C.T. Foglio U/29 Mapp. 158 e precisamente

N.C.E.U. Sez. B Fg. 19 Mapp. 158 sub 5 composto dai seguenti locali :

piano primo sottostrada n. 9

piano terra n. 6

#### **CERTIFICATO DI ABITABILITA' PARZIALE N. 137/2002 del 25 ottobre 2002**

Comune di Cittadella Pratica Edilizia 9701350 (All. 20)

Domanda presentata da il 3.10.2002 prot. 02/42231 intesa ad ottenere il certificato di abitabilità per l'unità immobiliare inclusa nell'edificio sito in via Monte Cengio sull'area censita al N.C.T. Foglio U/29 Mapp. 158 e precisamente

N.C.E.U. Sez. B Fg. 19 Mapp. 158 sub 6 – 7 – 8 – 9 composto dai seguenti locali :

piano primo sottostrada n. 12

piano terra n. 6

piano primo n. 12

piano secondo n. 1.

### **Stato di manutenzione**

cfr. Documentazione Fotografica

L' edificio nel suo insieme è in ottimo stato manutentivo :

i vani interni delle due unità si presentano asciutti e privi di umidità alle pareti.

Il piano interrato è areato da ampie bocche di lupo (All. 28).

Gli impianti sono funzionanti ed efficienti (All. 30 e All. 31).

Gli spazi esterni, gli accessi e il giardino sono ben curati con vialetti (e rampa di accesso carraia) lastricati.

Le facciate dell'edificio sono state ritinteggiate esternamente nel 2021 (pratica a cura dell'Arch. Paola Frigo n. SU2102609).

(cfr. Documentazione Fotografica).

### **Indagine Urbanistica**

COMUNE DI CITTADELLA

Piano Regolatore Generale

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI) dell'ALTA  
PADOVANA approvato il 27.05.2009 e successive varianti.

L'area ricadente in Catasto Fabbricati

SEZ. UNICA FOGLIO 29 MAPPALE 158

ha la seguente destinazione urbanistica :

ZONA A2 CENTRO STORICO ESTERNO ALLE MURA

Parzialmente sottoposta a vincolo Paesaggistico –

Area di notevole interesse pubblico D. LGS. 42/2004

Parzialmente ricadente in ZONA DI TUTELA DI PROFONDITA' DIVERSE (Idrografia LR  
11/2004 Art. 41 lett. g)

Parzialmente ricadente in ZONA DI ATTENZIONE (PAI adottato con Delibera n. 3 del  
9.11.2012).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 23CDU129 del 11.10.2023 ( All. 18).

### **Trascrizioni e Iscrizioni**

Ispezione ipotecaria n. PD135737/3 rinnovata il 21.08.2023 ( All. 33)

### **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE N. 4403 del 28.07.2009**

del 23.07.2009 Rep. 121900/28956

A favore

e

contro

Colpisce i seguenti beni :

Comune di Cittadella Catasto Fabbricati

Sez. Urbana Fg. 29 mapp. 158

sub 5 cat. A/2 vani 11 unità residenziale

sub 6 cat. A/2 vani 15,5 unità residenziale

sub 8 cat. C/6 garage

sub 9 cat. C/6 garage

sub 7 cat. C/6 garage

**ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA RELATIVA N. 91 del 5.02.2016**

nei confronti di

ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA RELATIVA N. 206 del 22.02.2017

nei confronti di

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 414 del 12.03.2010**

derivante da decreto ingiuntivo P.U. Tribunale di Padova Rep. 2540/2010 del 9.03.2010

A favore \_\_\_\_\_ sede Verona

contro .

per 200.000,00 euro di cui 169.155,90 per capitale.

Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 479 del 22.03.2010**

derivante da decreto ingiuntivo P.U. Tribunale di Padova Rep. 2538/2010 del 19.03.2010

A favore \_\_\_\_\_ sede Verona

contro I sede Cittadella - .

per 1.300.000,00 euro di cui 1.025.740,09 per capitale.

Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 706 del 26.04.2010**

derivante da decreto ingiuntivo P.U. Tribunale di Padova Rep. 2983/2010 del 22.04.2010

A favore \_\_\_\_\_ sede Vicenza

contro I sede Cittadella

per 780.000,00 euro di cui 651.786,19 per capitale.

Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

**IPOTECA N. 758 del 7.06.2016 R.P. 758 R.G. 4541**

Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD SPA sede Milano Rep. 1209/7716 del 3.06.2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Contro

A favore EQUITALIA NORD SPA contro .

per 314.880,98 euro di cui 157.440,49 per capitale.

Colpisce i seguenti beni :

Comune di Cittadella Catasto Fabbricati

Sez. Urbana Fg. 29 mapp. 158

sub 5 cat. A/2 vani 11 unità residenziale.

**ISCRIZIONE IPOTECA N. 72 del 19.01.2018 R.P. 72 R.G. 681**

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma Rep.

1971/7718 del 16.01.2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE

derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE contrc.

per 306.088,12 euro di cui 153.044,06 per capitale.

Colpisce i seguenti beni :

Comune di Cittadella Catasto Fabbricati

- Sez. Urbana Fg. 29 mapp. 158  
sub 5 cat. A/2 vani 11 unità residenziale  
- Sez. Urbana Fg. 28 particella 480  
sub 3 cat. A/2 cons. 9 vani via Galilei Piaro T-1  
sub 5 cat. D/8 FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI via Tofana di Rozes  
Catasto Terreni  
- Fg. 29 mapp. 185 terreno agricolo di mq. 4.695

**TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO N. 2569 del 5.04.2023 R.P. 2569 R.G. 3549**

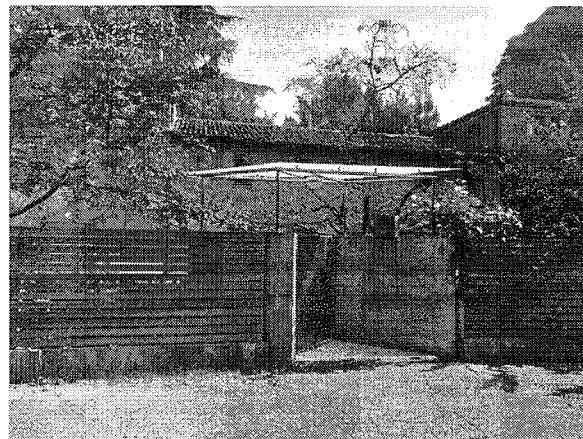
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 1335/2023 del 23.03.2023 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore (sede Milano) contro

Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

## LOTTO 1

UNITA' RESIDENZIALE A OVEST CON 2 GARAGE (VIA MONTE CENGIO n. 2)



### Descrizione

Unità residenziale bifamiliare sul lato ovest con entrata pedonale da via Monte Cengio.  
Sup. commerciale mq. 381 (All. 6 e Parte Generale).

PIANO TERRA\_H m. 2,70

Portico

Cucina soggiorno mq. 36,10

Stanza lavoro mq.10

Disimpegno 11,70

Scale

Anti mq. 2,40

Bagno mq. 2,10

Vano ascensore  
Pranzo soggiorno mq.31,60

---

PIANO TERRA tot. mq. 97

PIANO PRIMO H variabili sup. a m. 2,70

Scale

Disimpegno mq. 12

Ripostiglio mq. 8

Vano ascensore

Scala a chiocciola (per 2 piano)

Cabina armadio H. m. 2,40 mq. 11,40

Camera 14

Anti mq. 2,80

Bagno mq. 4,40

Camera mq. 16,80

disimpegno mq. 2,10

Bagno mq. 4,90

Camera padronale mq. 22,60

Bagno mq. 11,10

Cabina Armadio mq. 3,70

---

PIANO PRIMO tot. mq. 113,60

PIANO SECONDO (- m. 3,00) HM m. 2,75

Soffitta mq. 31,6

PIANO SOTTOSTRADA (- m. 3,00) H m. 2,70

Scale

Locale (macchina ascensore) mq. 4,70

Ripostiglio mq. 2,70

Disimpegno mq. 8,80 per accesso ai garage

Cantina mq. 12,20

Bagno mq. 3,90

Antibagno mq. 2,60

Locale accessorio mq. 38,80

Centrale Termica mq. 10

GARAGE 9B (sub 7) H. 2,70 mq. 32,20 (All. 13)

GARAGE 10B ( sub 8) H. 2,70 mq. 18,70 (All. 14)

---

PIANO S1 Compresi i 2 garage tot. mq. 134,60

### Risultanze catastali

Visura del 17.07.2023 T26803/2003 ( All. 3)

Catasto Fabbricati

Comune di Cittadella

Fg. 29 mapp. 158 sub 6 Cat. A/2

classe 2 consistenza 15,5 vani - sup. catastale totale mq. 381, escluse aree scoperte mq. 377

Rendita 1.961,25 euro

**Fg. 29 mapp. 158 sub 7 Cat. C/6**

classe 2 sup. catastale totale mq. 38, consistenza mq. 32, Rendita 29,75 euro

**Fg. 29 mapp. 158 sub 8 Cat. C/6**

classe 2 sup. catastale totale mq. 19, consistenza mq. 22, Rendita 17,66 euro

**INTESTAZIONE**

intera proprietà per 1/1

**Variazioni catastali**

Visura del 25.10.2023 T390470 (All. 6)

Comune di Cittadella Catasto Fabbricati

Fg. 29 mapp. 158 sub 6 cat. A/2

Variazione del 9.11.2015 inserimento dei dati di superficie

Variazione del 14.07.2015 Cancellazione sezione

INTESTAZIONE dal 14.07.2015

intera proprietà 1/1.

**Concessioni Edilizie**

Cfr. sopra Parte Generale.

**Agibilità**

Cfr. sopra Parte Generale.

**Provenienza**

Cfr. sopra Parte Generale.

**Confini e ubicazione**

Confini del mapp. 158 sub 6 : a sud e a ovest con giardino sub 4, a nord (muro perimetrale) con mapp. 1706 e mapp. 1728, ad est con muro divisorio del mapp. 158 sub 5 (All. 1 e All. 10).

PIANO S1 GARAGE sub 7 confina a nord con muro perimetrale su mapp. 1706, a est con unità simile sub 8, a sud con spazio di manovra comune sub 4 e a ovest con unità sub 6.

PIANO S1 GARAGE sub 8 confina a nord con muro perimetrale su mapp. 1706, a est con unità simile sub 9, a sud con spazio di manovra comune sub 4 e a ovest con unità simile sub 7.

**Occupazione**

l'unità residenziale a ovest è occupato da

**Indagine Urbanistica**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 23CDU129 del 11.10.2023 ( All. 18).

**Trascrizioni e Iscrizioni**

cfr. Parte Generale (Ispezione ipotecaria All. 33)

**Caratteristiche Energetiche dell'edificio**

Attestato di Prestazione Energetica

EDIFICIO IN CLASSE A3 (All. 27).

## **Valore commerciale**

VETUSTA' , edificio ristrutturato completamente tra il 2000 e il 2003 ;  
 UBICAZIONE , Cittadella Centro Storico (appena fuori le mura) ;  
 ORIENTAMENTO , esposizione principale a sud, lato ovest ;  
 TIPOLOGIA , edificio residenziale bifamiliare ;  
 FINITURE , materiali e finiture di pregio ;  
 MANUTENZIONE, ottima ;  
 URBANISTICA ,Zona A2 Centro Storico Esterno alle Mura ;  
 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe A3 ;  
 OCCUPAZIONE , occupato dalla proprietà.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- dell'ottima ubicazione e dei due accessi ;
- della presenza di un impianto fotovoltaico ;
- comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un'indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie commerciali con caratteristiche simili, riscontra il valore base, dopo aver consultato le tabelle OMI anno 2003, primo semestre.

Abitazioni civili - Stato conservativo ottimo

Valore max pari a euro/mq. 2.450,00

Box Stato conservativo normale

Valore minimo pari a euro/mq. 1.700,00 (garage su piano interrato)

Sup. commerciale/catastale circa mq. 381 x 2.450,00 euro/mq. = 933.450,00 euro

## **1/Adeguamenti e correzioni**

Adeguamento per

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| *VETUSTA'                        | - 13 %        |
| STATO CONSERVATIVO dell'edificio | - 0 %         |
| CLASSIFICAZIONE ENERGETICA       | + 10 %        |
| UBICAZIONE                       | 0 %           |
| **ASSENZA DI GARANZIA            | - 15%         |
| <b>Totale adeguamenti</b>        | <b>- 18 %</b> |

\*\*La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

\* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal settimo anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:  
 per cento per i successivi quindici anni etc.

933.450,00 – 168.021,00 ( - 18 % ) = 765.429,00

a sommare

GARAGE sub 7 mq. 32 x 1.700 = 54.400,00

GARAGE sub 8 mq. 19 x 1.700 = 32.300,00

Totale due garage = 86.700

Totale residenza + garage = 852.129,00

arrotondato a 852.000,00 euro

CHIUSURA DELLA PORTA COMUNICANTE CON UNITA' SUB 5 (e ripristino murature)

a detrarre

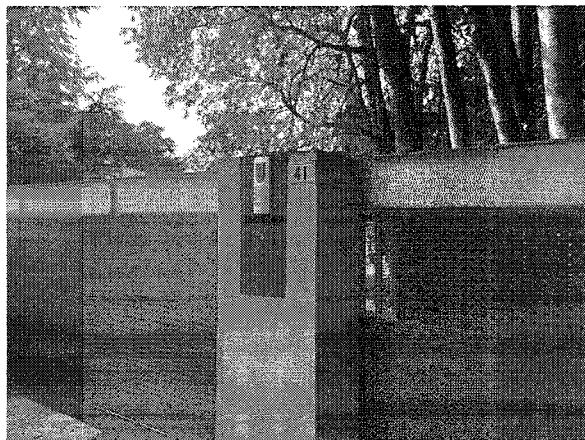
Costo forfettario 2.000,00 euro

## VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

**850.000,00 (ottocentocinquantamila ) euro**

## LOTTO 2

UNITA' RESIDENZIALE A EST CON 1 GARAGE (VIA RIVA DEL PASUBIO n. 41)



### Descrizione

Unità residenziale bifamiliare sul lato est con entrata pedonale da via Riva del Pasubio.  
Sup. commerciale mq. 288 (cfr. Parte generale e All. 5).

PIANO TERRA\_H m. 2,70

Ingresso mq. 8,70

Cucina mq. 28,30

Ripostiglio mq.3

Scale

Bagno mq. 5,20

Vano ascensore

Soggiorno mq. 27,80

Studio 18,40

---

**PIANO TERRA tot. mq. 89,60**

PIANO PRIMO H variabili sup. a m. 2,70

Scale

Disimpegno mq. 10,60

Vano ascensore

Scala a chiocciola (per 2 piano)

Cabina armadio H. m. 3,10 mq. 7,10

Camera 19,40

Bagno mq. 6,30

Camera mq. 16,80

Bagno mq. 6

Camera padronale mq. 27,80

---

**PIANO PRIMO tot. mq. 77,20**

PIANO SECONDO (- m. 3,00) HM m. 2,75

Soffitta mq. 28,30

PIANO SOTTOSTRADA (- m. 3,00) H m. 2,70

Scale

Locale (macchina ascensore) mq. 2,50

locale ascensore

Disimpegno mq. 9,50 per accesso ai garage

Cantina mq. 4,70

Bagno mq. 5

Disimpegno mq. 7,20

Locale accessorio mq. 8,30

Locale accessorio mq. 9,70

Centrale Termica mq. 9,4

Vano autoclave mq. 8,60

GARAGE 7A sub 9 (All. 9) H. 2,70 mq. 22,60

---

**PIANO S1 Compreso 1 garage tot. mq. 78,80**

**Risultanze catastali**

Visura del 17.07.2023 T26803/2003 (All. 3)

Catasto Fabbricati

Comune di Cittadella

Fg. 29 mapp. 158 sub 5 Cat. A/2

classe 2 consistenza 11 vani - sup. catastale totale mq. 288, escluse aree scoperte  
mq. 388 Rendita 1.391,85 euro

**INTESTAZIONE**

1/1 nuda proprietà  
 1/2 usufrutto  
 1/2 usufrutto.

Fg. 28 mapp. 158 sub 9 Cat. C/6 (All. 15)

classe 2 sup. catastale totale mq. 23, consistenza mq. 33, Rendita 21,38 euro

**INTESTAZIONE**

a 1/1 piena proprietà

**Variazioni catastali**

Visura del 25.10.2023 T360432 ( All. 11)

Comune di Cittadella Catasto Fabbricati

Fg. 29 mapp. 158 sub 5 cat. A/2

Variazione del 9.11.2015 inserimento dei dati di superficie

Variazione del 14.07.2015 Cancellazione sezione

INTESTAZIONE dal 14.07.2015

(nuda proprietà) e \_\_\_\_\_ (usufrutto)

INTESTAZIONE dal 14.07.2015

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| (nuda proprietà) | (1/2 usufrutto)  |
| e                | (1/2 usufrutto). |

**Concessioni Edilizie**

Cfr. sopra Parte Generale.

**Agibilità**

Cfr. sopra Parte Generale.

**Provenienza**

Cfr. sopra Parte Generale.

**Confini e ubicazione**

RESIDENZA Confini del mapp. 158 sub 5 : a sud e a est con giardino sub 4, a nord (muro perimetrale) con mapp. 1706, ad ovest con muro divisorio del mapp. 158 sub 6.

GARAGE Confini del mapp. 158 sub 9 : a nord con muro perimetrale su mapp. 1706, a ovest con unità similare sub 8, a sud con spazio di manovra comune sub 4 e a est con unità sub 5 (All. 1 e All. 10).

**Occupazione**

L'unità residenziale a est e il relativo garage sono occupati da

e :

**Indagine Urbanistica**

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 23CDU129 del 11.10.2023 ( All. 18)

## **Trascrizioni e Iscrizioni**

cfr. Parte Generale e Ispezione ipotecaria (All. 33)

## **Caratteristiche Energetiche dell'edificio**

Attestato di Prestazione Energetica

EDIFICIO IN CLASSE B.

## **Valore commerciale**

VETUSTA', edificio ristrutturato completamente tra il 2000 e il 2003 ;

UBICAZIONE , Cittadella Centro Storico (appena fuori le mura) ;

ORIENTAMENTO , esposizione principale a sud, lato est ;

TIPOLOGIA , edificio residenziale bifamiliare ;

FINITURE , materiali e finiture di pregio ;

MANUTENZIONE, ottima ;

URBANISTICA ,Zona A2 Centro Storico Esterno alle Mura ;

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe B ;

OCCUPAZIONE , occupato dagli esecutati usufruttuari.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- dell'ottima ubicazione (vista mura) e dei due accessi ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegal,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie commerciali con caratteristiche similari, riscontra il valore base, dopo aver consultato le tabelle OMI anno 2003, primo semestre.

Abitazioni civili - Stato conservativo ottimo

Valore max pari a euro/mq. 2.450,00

Box Stato conservativo normale

Valore minimo pari a euro/mq. 1.700,00 (garage su piano interrato)

Sup. commerciale/catastale circa mq. 288 x 2.450,00 euro/mq. = 705.600,00 euro

## **1/Adeguamenti e correzioni**

Adeguamento per

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| *VETUSTA'                        | - 13 % |
| STATO CONSERVATIVO dell'edificio | - 0 %  |
| CLASSIFICAZIONE ENERGETICA       | 0 %    |
| UBICAZIONE                       | + 5 %  |
| **ASSENZA DI GARANZIA            | - 15%  |

**Totale adeguamenti - 23 %**

\*\*La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

\* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal settimo anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:  
per cento per i successivi quindici anni etc. 1

705.600,00 – 162.288,00 ( - 23 % ) = 543.312,00

GARAGE mq. 23 x 1.700 = 39.100,00

Totale residenza + garage = 582.412,00

CHIUSURA DELLA PORTA COMUNICANTE CON UNITÀ SUB 5 (e ripristino murature)

Costo forfettario 2.000,00 euro

a detrarre

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| arrotondato a | 580.000,00 euro |
|---------------|-----------------|

## **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA**

**580.000,00 (cinquecentoottantamila ) euro**

## **LOTTO 3**

TERRENO AGRICOLO A CITTADELLA



### **PREMESSA**

Nel corso del sopralluogo del 17 luglio 202 il sig.

hanno condotto la scrivente e il Custode delegato dal Giudice nel luogo in cui si trova il LOTTO 3, tuttavia entrambi non sono stati in grado di individuare con certezza il terreno pignorato, né sono stati in grado di fornire il nominativo di chi coltiva il terreno agricolo.

L'individuazione certa dell'ubicazione si effettua comunque sulle mappe attraverso i confini delle particelle vicine (cfr. All. 2).

L'ubicazione del terreno è in via Casaretta verso sud (direzione Fontaniva) nelle vicinanze di via del Lazzaretto.

### **Risultanze catastali**

Visura del 30.10.2023 T336134/2003 (All. 16)

Catasto Terreni

Comune di Cittadella

Fg. 29 mapp. 185 SEMIN IRRIG di are 46.95

classe 1 Reddito Dominicale 53,34 euro Reddito Agrario 30,31 euro

### **INTESTAZIONE**

proprietà per 1/1

usufrutto per 1/1 (deceduta)

### **Variazioni catastali**

Catasto Terreni (All. 16)

Comune di Cittadella

Fg. 29 mapp. 185 di are 46.95

Atto del 22.03.1988 P. U. MAFFEI di San Martino di Lupari Rep. n. 17349 Registrazione n. 281 in data 29.03.1988 Volura n. 493388 in atti dal 16.05.1989.

INTESTAZIONE dall'impianto meccanografico fino al 22.03.1988

DA VERIFICARE

### **Occupazione**

Libero (a quanto riferito dalla proprietà).

### **Provenienza**

Atto del 22.03.1988 P. U. MAFFEI di San Martino di Lupari Rep. n. 17349 Registrazione n. 281 in data 29.03.1988 Volura n. 493388 in atti dal 16.05.1989.

### **Indagine Urbanistica**

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (All. 19)

### **Trascrizioni e Iscrizioni**

Cfr. Parte Generale

### **Confini e ubicazione**

Confini del terreno agricolo mapp. 185 : a nord con strada d'accesso, a est con mapp. 232, a sud con mapp. 237 e a ovest con mapp. 515 (All. 2).

### **Valore commerciale**

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un'indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando i prezzi dei terreni agricoli, riscontra il valore base che, considerata l'ubicazione e il tipo di terreno, si attesta attorno ai 10,00 euro/mq.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- terreno coltivato,
- dell'ubicazione,
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,

$$\text{mq. } 4.695 \times 10,00 \text{ euro/mq} = 46.950,00 \text{ euro}$$

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 5%.

$$46.950,00 - 2.377,50 (5\%) = 44.572,50$$

Arrotondato a 44.600,00

## **VALORE COMMERCIALE ATTUALE DEL TERRENO AGRICOLO**

**44.600,00 (quarantaquattromilaseicento) euro**

Arch. Maria Toninello

31 ottobre 2023