

dottore agronomo Lorenzo Benvenuti

PEO: studioaltinate@gmail.com

PEC: lorenzo.benvenuti@pec.epap.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice all'esecuzione

dott.ssa PAOLA ROSSI

Consulenza Tecnica d'Ufficio all'Esecuzione Immobiliare n.

270/2014 e 189/2024

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

PROCURATORE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

PROCURATORE

[REDACTED]

E CONTRO

[REDACTED]

C.T.U.

Dott. Lorenzo Benvenuti

RELAZIONE PERITALE

- LOTTO 3 -

PREMESSA

Con comunicazione del 30.09.2025 la dott.ssa Paola Rossi ha incaricato lo scrivente di redigere integrazione/aggiornamento di perizia.

[REDACTED]

L'Ordinanza di demolizione della piscina e dell'area pavimentata sul quale sono vincolati i pannelli solari e i pannelli stessi, emessa in data 02.07.2025, è scaduta e pertanto nella presente relazione si considera tale area destinata ad essere acquisita dal Comune di Vigodarzere - C.F. 80010330282 - ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del DPR 380/2001 previa esatta individuazione catastale ed emissione di specifico provvedimento. Tuttavia è doveroso sottolineare che al momento ciò non si è ancora verificato.

* * *

Allegati

- A. Visure Catasto Terreni con Estratto di Mappa (RINNOVATE);
- B. Visure Catasto Fabbricati e Dimostrazione grafica dei subalterni (RINNOVATE);
- C. Visure per soggetto (RINNOVATE);
- D. Planimetrie Catastali (AGGIORNATE);
- E. Elenco delle Formalità e Trascrizione dei provvedimenti di acquisizione;
- F. Ordinanza Comune Vigonza 74 2025.

LOTTO 3 – VIGODARZERE

* * *

DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ

* * *

DIRITTO STIMATO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

* * *

PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO

Abitazione (sub 2):

- [REDACTED]
- per 1/2 proprietà;
- [REDACTED]
1/2 proprietà;

Annesso (sub 7):

- [REDACTED] per 1/1
proprietà;

Particella 50 sub 4 PARTE - BCNC ai sub 2 e sub 7:

(esclusa la porzione in corso di acquisizione da parte del Comune di Vigodarzere)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Particella 50 sub 5 - BCNC ai sub 2, 7, 8, 9, 10, 11 e 12:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Particelle 51, 52, 89, 295 del Catasto Terreni

- [REDACTED] - per 1/2
proprietà;
- [REDACTED] - per
1/2 proprietà;

* * *

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

* * *

IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Vigodarzere (PD), (località Tavo), via Baruchella civico n. 13, C.A.P. 35010.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Comune di Vigodarzere (PD) – Intestatari: [REDACTED]
[REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie, m ²	Piano	Rendita €
1	50	2	A/7	2	14 vani	354*	T-1	1.807,60

* Escluse terrazze: 342 m².

Eretto su mappale 50 CT foglio 1 del Comune di Vigodarzere, ente urbano di 12.430 m².

* * *

C.F. Comune di Vigodarzere (PD) – Intestatario: [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie, m ²	Piano	Rendita €
1	50	7	C/6	2	150 m ²	164	T	317,62

Eretto su mappale 50 CT foglio 1 del Comune di Vigodarzere, ente urbano di 12.430 m².

* * *

Al Catasto Fabbricati l'area comune è così destinata:

- sub 4, bene comune non censibile, corte e giardino comune ai sub 2 e 7;
- sub 5 bene comune non censibile, passaggio comune ai sub 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12;
- sub 6, bene comune non censibile, corte comune ai sub 8, 9, 10, 11 e 12.

I sub 8, 9, 10, 11 e 12 sono stati acquisiti dal Comune di Vigodarzere e non sono ricompresi nel lotto in vendita. Anche una ulteriore area di circa 1.300 m², non ancora individuata catastalmente, è destinata ad essere acquisita dal Comune di Vigodarzere. Tale area è attualmente ricompresa nel sub 4 che per questo motivo subirà variazioni.

L'attuale situazione catastale è invece rappresentata dal documento "D" Dimostrazione grafica dei subalterni.

Pertanto si precisa che oggi il mappale 50 CT foglio 1 del Comune di Vigodarzere è l'ente urbano dei subalterni 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del mappale 50 CF foglio 1.

* * *

C.T. Vigodarzere – Intestatario: [REDACTED] (si vedano le precisazioni in paragrafo provenienza).

Foglio	Particella	descrizione	Superficie, m ²	Deduzioni	RD, €	RA, €
1	51	Vigneto	710	A3; B20	4,15	3,67
1	52	Vigneto	725	-	6,37	4,12
1	89	Seminativo arborato	10.475	A3; B20	56,30	48,69
1	295	Relitto stradale	165	-	-	-

di totali 12.075 m².

* * *

L'intestazione dei beni non è corretta in quanto dovrebbe essere:

[REDACTED]

* * *

IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE

Il mappale **50 CF sub 2** ha subito variazione degli identificativi per allineamento mappe del 29.07.2015 - cancellazione sezione (n. 133/2015); variazione per classamento in data 04.11.1998 n. 50114.268/1998 e in data 27.09.1985 n. 9001/1985.

Il mappale **50 CF sub 4 e sub 5** – area cortilizia e area di passaggio comune - è stato costituito con variazione del 10.03.2025 Pratica n. PD0044290 - variazione area cortilizia (n. 44290.1/2025) con soppressione del subalterno 1.

Il mappale **50 CF sub 7** è stato costituito con frazionamento del 10.03.2025 pratica n. PD0044291 - frazionamento per trasferimento di diritti (n. 44291.1/2025) con soppressione del subalterno 3. Quest'ultimo ha subito variazione degli identificativi per allineamento mappe del 29.07.2015 - cancellazione sezione (n. 133/2015); variazione per classamento in data 04.11.1998 n. 50114.268/1998. Risulta invariato all'impianto meccanografico.

Il mappale **50 CT**, è stato variato con tabella di variazione del 26.02.2025 Pratica n. PD0037312 presentata il 26.02.2025 (n. 37312.1/2025). L'ente urbano mappale 50 di 12.430 m² deriva dal mappale 50 ente urbano di 12.030 m² per tipo mappale del 27.04.1984 n. 1806.1/1984 (protocollo n. PD0010066) – fusione con il mappale 79 di 400 m² ex fabbricato rurale - e per tipo mappale del 02.03.1998 n. 1806.502/1984; precedentemente dal 50 di 12.072 m² per frazionamento del 20.06.1988 n. 1586.1/1988. Non si registrano ulteriori variazioni all'impianto meccanografico.

Il mappale **51 CT**, vigneto di 710 m² deriva dal 51 di 1.200 m² per frazionamento n. 158688; non si registrano ulteriori variazioni all'impianto meccanografico.

Il mappale **52 CT**, vigneto di 725 m² deriva dal 52 fabbricato rurale di 725 m² per tabella di variazione demolizione fabbricato del 10.02.2009 n. 42126.1/2009 (protocollo n. PD0042167); precedentemente dal 52 di 730 m² per frazionamento n. 158688; non si registrano ulteriori variazioni all'impianto meccanografico.

Il mappale **89 CT** di 10.475 m² deriva dal 89 di 10.570 m² per frazionamento n. 158688; non si registrano ulteriori variazioni all'impianto meccanografico.

Il mappale **295 CT** di 165 m² deriva per variazione d'ufficio del 17.02.1996 n. 20071.2/1996 in atti dal 19.02.1996 FRZ. 1586.88 da strade pubbliche.

* * *

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Mappali 50, 51, 52, 89 e 295: da nord mappali 184, 401, via Baruchella, 193, 251, 76, 49, 48, 47, tutti coltivati.

Subalterni 2 e 7: sono all'interno del sub 4;

Subalterno 5: è all'interno del sub 4;

Subalterno 6 (Area acquisita dal Comune): è all'interno del sub 4;

Subalterni 8, 9, 10, 11 e 12 (Area acquisita dal Comune): sono all'interno del sub 6;

* * *

QUALITÀ E CARATTERISTICHE

* * *

QUALITÀ

Villa con ampio giardino e terreno agricolo contiguo.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato sorge in posizione isolata, in un contesto rurale raggiungibile mediante l'asse viario provinciale, SP 70 che collega Santa Maria di Non con Campodarsego o in alternativa, SP 46 che collega Limena con Arsego.

Il compendio presenta una tipologia edilizia e dimensioni tipiche degli anni '70; il fabbricato principale comprende una parte abitativa, che si sviluppa su due piani, terra e primo, e una accessoria, collegata alla prima mediante un ampio porticato, con un solo piano.

A sinistra ripresa del sub 7 e di parte del portico del sub 2; quindi il sub 2 ripreso da sud e da est.



I fabbricati sono circondati da un giardino di grandi dimensioni caratterizzato da ampie superficie erbose che si confondono a sud con alcuni campi agricoli. Nel giardino sono presenti diverse specie di alberi di prima grandezza sempreverdi e latifoglie. Presenti diversi arbusti ed ampie aree a prato. Il terreno coltivabile occupa anche una parte del mappale 50,

infatti a cavallo fra il mappale 50 (ente urbano) e il mappale 89 insistono cinque filari di vigna di circa 80 m di lunghezza, mentre la parte sud est del mappale 50 è in parte utilizzata a prato agricolo. La superficie catastale del lotto 3 è di stimati 22.410 m² di cui circa 14.575 m² sono superfici agricole, come emerge dalla tabella sottostante:

Tipologia delle superfici	mappale 50, m ²	mappali 51, 52, 89 e 295	Totale, m ²
Catastale	12.430	12.075	24.505
Acquisita o in via di acquisizione da parte del Comune* (previsione)	2.095		2.095
Catastale ricompresa nel lotto 3	10.335	12.075	22.410
Sedime, giardino e passaggio (stima)	7.835		7.835
Utilizzo agricolo (stima)	2.500	12.075	14.575

* Il valore di queste superfici è dedotto dalla Ordinanza n. 5/2016 del 05.05.2016 e dalla n. 74 del 02.07.2025 e potrebbe risultare leggermente diverso da quello che potrà essere rilevato al termine del procedimento anche per differenze fra il rilievo e il dato catastale.

Il compendio, ben individuato dalle siepi perimetrali, con in evidenza i mappali CT che lo compongono.

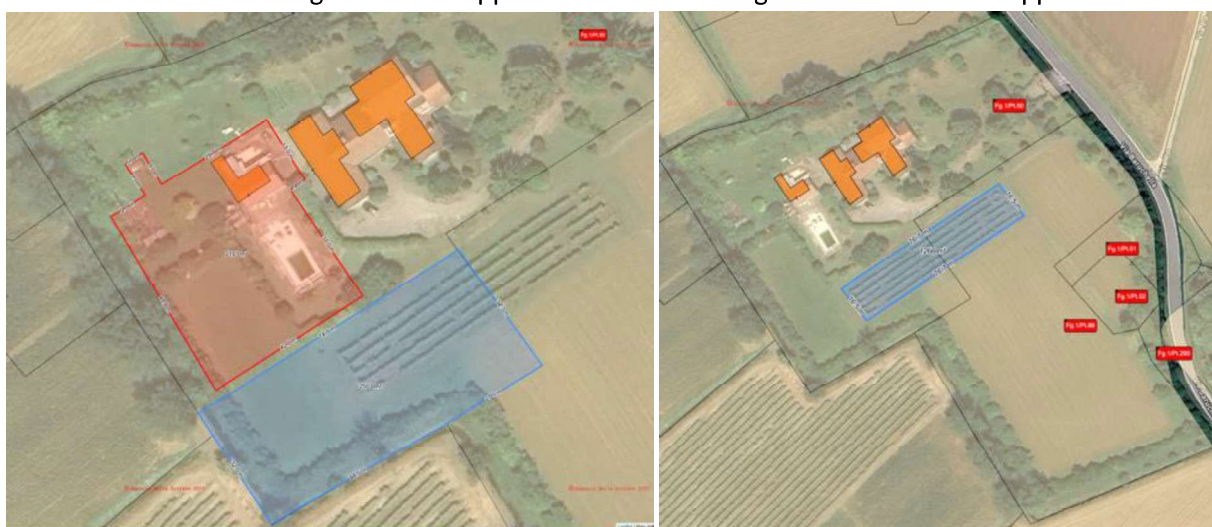


* * *

La proprietà è interamente recintata con rete metallica; sul lato strada, per la parte di rispetto al giardino, con ringhiera in ferro smaltato poggiante su cordolo in calcestruzzo e siepe di *Photinia fraserii*. Sugli altri confini sono presenti siepi campestri che delimitano, in certi tratti, anche l'area a giardino da quella agricola. I confini ad est e sud sono individuati anche da un fossato. L'area agricola è gestita a seminativo ed è presente un vigneto di scarsi 1.300 m² per autoconsumo. Il vigneto è posto a cavallo fra il mappale 50 e il mappale 89. Il mappale 50 comprende oltre a una porzione (circa la metà) del vigneto, un prato stabile, potenzialmente agricolo. La superficie agricola interna al mappale 50 ammonta a circa 2.500 m².

L'ingresso alla proprietà avviene mediante un cancello pedonale con tettoia in coppi e un accesso carraio con ampia area di cortesia. All'interno una stradina asfaltata (sub 5 passaggio pedonale e carraio comune a tutti i subalterni) conduce agli annessi all'abitazione sul lato sud del fabbricato e all'area acquisita dal Comune di Vigodarzere (compresa quella in via di acquisizione). Su tale stradina il Comune ha istituito con l'Ordinanza n. 5/2016 e la n. 1/2017 una servitù di passaggio a favore dell'area acquisita dal Comune di Vigodarzere e di quella acquisenda.

A Sinistra in rosso l'area già acquisita e quella destinata ad essere acquisita dal comune e in azzurro l'area agricola del mappale 50 – a Destra il vigneto a cavallo dei mapp. 50 e 89.



* * *

AREA ACQUISITA E IN VIA DI ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE

Nel compendio e più precisamente in una porzione interna al mappale 50 in prossimità del confine ovest, insiste un'area acquisita e una seconda in acquisizione al patrimonio del Comune di Vigodarzere. In quest'area sono presenti abusi edilizi non sanabili, e perciò erano soggetti, come prevede il testo unico per l'edilizia, a demolizione con ripristino dei luoghi allo stato ante realizzazione dell'opera.

Le ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Vigodarzere n. 5/2016 del 05.05.2016 reiterata a seguito di ricorso al TAR con la n. 1/2017 del 13.02.2017 ed ampliata con la n. 74/2025 del 02.07.2025 sono state tutte disattese e pertanto è stata applicato il comma 3 dell'art. 31 del DPR 380/2001 "Testo unico dell'edilizia" che prevede l'acquisizione al

patrimonio del Comune dell'area di sedime delle opere abusive e delle aree contermini fino a un massimo di 10 volte l'area di sedime degli abusi.

Le aree colpite dalle prime due ordinanze sono state accatastate e acquisite, mentre accatastamento e acquisizione dell'area colpita dalla terza ordinanza, la n. 74/2025, è in fieri. I manufatti abusivi colpiti da quest'ultima sono la piscina interrata, di circa 120 m², con area di cortesia perimetrale pavimentata in blocchi in cls; le pompe e i filtri ubicati in una fossa attigua e da un'area pavimentata con soletta leggera in cls di circa 40 m² sul quale poggia un impianto solare termico (superficie in acquisizione 1.302 m² circa).

Per raggiungere l'area è stata istituita una servitù di passaggio sulla stradina asfaltata esistente e proseguendo sino a raggiungere l'area acquisita con un tratto della larghezza di 5 m. Il Comune stima in circa 1.000 m² la superficie oggetto di servitù di passaggio.

La superficie complessivamente acquisita ed acquisenda dovrebbe aggirarsi attorno ai 2.095 m². Tuttavia ragionevoli variazioni nell'estensione della superficie acquisita dal Comune (l'informazione non è ancora disponibile) non incidono sulla valutazione. Infatti il deprezzamento dell'immobile deriva dalla promiscuità creatasi con il passaggio comune (sub 5 comune) e dalla vicinanza dell'area acquisita e di quella acquisenda rispetto al sub 7 e conseguenti interferenze col fabbricato.

Foto 1. In primo piano il sub 10 e il sub 9, sullo sfondo il sub 7. Foto 2. A sinistra sub 7 a destra sub 8.

Foto 3. Delimitazione dell'area acquisita dal Comune attorno al sub 12.



* * *

IN SINTESI - L'acquisizione concreta dell'area di cui all'Ordinanza n. 74/2025 da parte del Comune di Vigodarzere comporterà un nuovo frazionamento a carico del sub 4 (BCNC) che porterà alla costituzione di due nuovi subalterni: uno comprendente l'area in acquisizione e l'altro, cortilizio, di superficie minore dell'attuale, che rimarrà al servizio del sub 2 (A/7) e del sub 7 (C/6). Di tali variazioni se ne è già tenuto conto nella stima considerando possibile una riduzione complessiva della superficie catastale del lotto 3 di circa 2.095 m² (comprensiva dei sedimi dei manufatti). Oltre a ciò, il compendio sarà gravato da un uso promiscuo del sub 5 (BCNC – strada comune a tutti i subalterni) caratterizzato da una superficie di circa 1.000 m². Variazioni minime nella superficie acquisita dal Comune, dell'ordine del 5%, non generano modifiche alla valutazione.

* * *

COMPOSIZIONE

L'abitazione, **subalterno 2**, al piano terra presenta un portico a est dal quale si accede all'interno e un portico a ovest di collegamento con gli annessi censiti al sub 3. In quest'ultimo è presente un caminetto. L'interno è composto di una zona giorno molto ampia adibita a ingresso, soggiorno (con caminetto) e sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, una lavanderia con centrale termica, e sull'ala sud, a tutta altezza, un vano ora in cui è presente una parete attrezzata con cucina, un bagno e un piccolo ripostiglio. Il primo piano si compone di 4 stanze da letto, due bagni e un guardaroba. Le due stanze rivolte a sud dispongono di terrazze. Senza autorizzazione è stata realizzata una quinta camera con bagno nel sottotetto del portico est.

La superficie lorda è al piano terra di 251 m² e al secondo piano di 125 m² autorizzati e di circa 50 m² non autorizzati. Altezze: al piano terra circa 2,75 m, tranne l'ala sud che è maggiore; al primo piano 2,70 m, variabile nella porzione mansardata (e non autorizzata).

La superficie del portico est (ingresso) è di 51 m²; quella del portico di collegamento di 77 m². Il portico di collegamento ha altezza di 5,6 m al colmo e rispettivamente 3,9 e 2,9 m ai pilastri lato sud e nord.

Il **subalterno 7** è composto da un deposito, una cantina, un ricovero attrezzi (in corpo collegato all'abitazione principale mediante portico).

La superficie lorda è pari a circa 164 m².

Escluso dal lotto ogni altro manufatto come ad esempio la piscina, i pannelli solari e gli altri individuati catastalmente con sub 8, 9, 10, 11 e 12.

* * *

RIFINITURE

Le finiture sono di buona qualità ma risentono del tempo trascorso dalla prima valutazione (quasi 10 anni).

Il pavimento è in parquet al primo piano, in piastrelle nel ripostiglio e in piastrelle al piano terra. Tutti i bagni sono piastrellati. La parete attrezzata della cucina è rivestita di mattonelle. I serramenti interni delle camere sono in legno tamburato; quelli esterni sono in legno Douglas privi di vetrocamera, e solo in alcuni, con oscuri in legno, altri con avvolgibili in plastica.

Tutte le finestre sono provviste di inferiate in ferro.

L'impianto di riscaldamento ambiente e acqua sanitaria è autonomo, servito da caldaia Viessmann Litola posta nel locale termico annesso alla cantina. I diffusori, sono costituiti da termosifoni in metallo.

* * *

PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

* * *

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ

Il compendio in esame perviene:

- quanto all'abitazione (sub 2) e alla comproprietà del terreno pertinenziale e circostante, mappali 50 (EU), 51, 52, 79 (in seguito fuso nel mappale 50), 89 e 89 1/2 CT (in seguito identificato con mappale 295), a [REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI

* * *

SERVITÙ E OBBLIGAZIONI

I vincoli riguardanti il compendio pignorato sono:

- vincolo d'inedificabilità in data 30.01.1976 rep. n. 63426 notaio Todeschini di Padova, registrato a Padova il 03.02.1976 al n. 8676 P., trascritta a Padova in data 11.02.1976 ai nn. 2078/1623 a carico dell'intero fondo finalizzato alla possibilità di edificare sul mappale 50 abitazione e annessi servizi rurali (di cui alla Licenza Edilizia n. 8/1976 rilasciata in data 07.02.1976).
- servitù di passaggio a favore del **Comune di Vigodarzere** istituita con Ordinanza del 17.09.2024 prot. 12657.2024.

Al riguardo lo scrivente evidenzia come il passaggio individuato con il sub 5 – oggetto della servitù istituita dal Comune di Vigodarzere – è in realtà un BCNC al servizio di tutti i subalterni del mappale 50 CF, attuali e futuri, dato che rappresenta l'accesso privilegiato al compendio (si veda il paragrafo "Verifica della proprietà" e le trascrizioni citate).

* * *

COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Nessuno.

* * *

PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Il compendio non sembra comodo alla divisione, anche se tecnicamente è fattibile.

Qualora ritenuto utile si può scorporare dal compendio tutto il terreno agricolo o una sua porzione per venderlo separatamente; in tal caso potrebbe risultare conveniente frazionare il mappale 50 CT con lo scopo di stralciare la porzione del vigneto (ed eventualmente la restante area potenzialmente agricola) che ricade sul mappale 50.

* * *

OCCUPAZIONE E TITOLO

Al sopralluogo, avvenuto il 15.05.2025, reiterazione dei sopralluoghi condotti in data 31.03.2015, in data 26.02.2024 e in data 31.03.2015, il compendio è risultato occupato da

* * *

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

* * *

FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 03.11.2025 limitatamente a

* * *

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 23404 R.G. e 16755 R.P. del 20.06.2024

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 28.05.2024, n. rep. 3386/2024
- Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova.

beni colpiti: [REDACTED]

Comune di Vigodarzere (PD):

- C.T., Foglio 1, mapp. 51, 710 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 52, 725 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 89, 475 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 295, 165 m²;

sezione D: non contiene ulteriori informazioni.

* * *

nn. 20884 R.G. e 15122 R.P. del 10.07.2014

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED];

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 13.05.2014, n. rep. 3585/2014
- Ufficiali Giudiziari di Padova.

beni colpiti: [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED];

Comune di Vigodarzere (PD):

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 50, sub. 3, cat. C/6, 188 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 51, 710 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 52, 725 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 89, 475 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 295, 165 m²;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di Vigodarzere (PD):

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 50, sub. 2, cat. A/7, 14 vani;

sezione D: non contiene ulteriori informazioni.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6611 del 19/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1590 del 07/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 7254 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5234 del 14/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

* * *

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 5024 R.G. e 513 R.P. del 06.02.2013

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: [REDACTED]

r [REDACTED]

somma capitale: [REDACTED]

somma iscritta: [REDACTED]

beni colpiti: [REDACTED];

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- C [REDACTED];
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di Vigodarzere (PD):

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 50, sub. 3, cat. C/6, 188 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 51, 710 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 52, 725 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 89, 10475 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 295, 165 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 50, EU, 12430 m²;

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

C [REDACTED];

- [REDACTED]
- [REDACTED];

- [REDACTED]

Comune di Vigodarzere (PD):

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 50, sub. 2, cat. A/7, 14 vani;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6616 del 19/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1593 del 07/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 7257 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5236 del 14/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

* * *

nn. 4953 R.G. e 503 R.P. del 06.02.2013

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: [REDACTED]
[REDACTED]

somma capitale: [REDACTED]

somma iscritta: [REDACTED]

beni colpiti: [REDACTED]:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di Vigodarzere (PD):

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 50, sub. 3, cat. C/6, 188 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 51, 710 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 52, 725 m²;
- C.T., Foglio 1, mapp. 89, 475 m²; (1)
- C.T., Foglio 1, mapp. 295, 165 m²;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di Vigodarzere (PD):

- C.F., Foglio 1/A, mapp. 50, sub. 2, cat. A/7, 14 vani;

sezione D: non contiene ulteriori informazioni, non rilevanti.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6615 del 19/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1592 del 07/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 7256 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5235 del 14/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

* * *

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

È costituito condominio.

Infatti, con l'acquisizione da parte del **Comune di Vigodarzere** di alcune porzioni del compendio in esame (condizione che si rafforzerà con la prevista acquisizione di una porzione del sub 4 come individuata dall'ordinanza n. 74 del 02.07.2025 e descritta nei precedenti paragrafi) è sorto di fatto un condominio minimo, in quanto composto da sole due proprietà. Questo tipo di condominio non richiede un atto formale per costituirsi, né ovviamente un amministratore e né un regolamento. Per deliberare sulle parti comuni è richiesta l'unanimità tra i due proprietari, salvo i casi di lavori urgenti.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'indagine urbanistica ha permesso di appurare che la Destinazione Urbanistica dell'intero compendio ricade tuttora in zona agricola e in zona di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/2004).

In particolare le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi normano le aree di interesse archeologico come segue:

ART. 66 - Zone di Interesse Archeologico (D. Lgs. N° 42/04 ART. 142, lettera M – art. 27 NTA del P.T.R.C.)

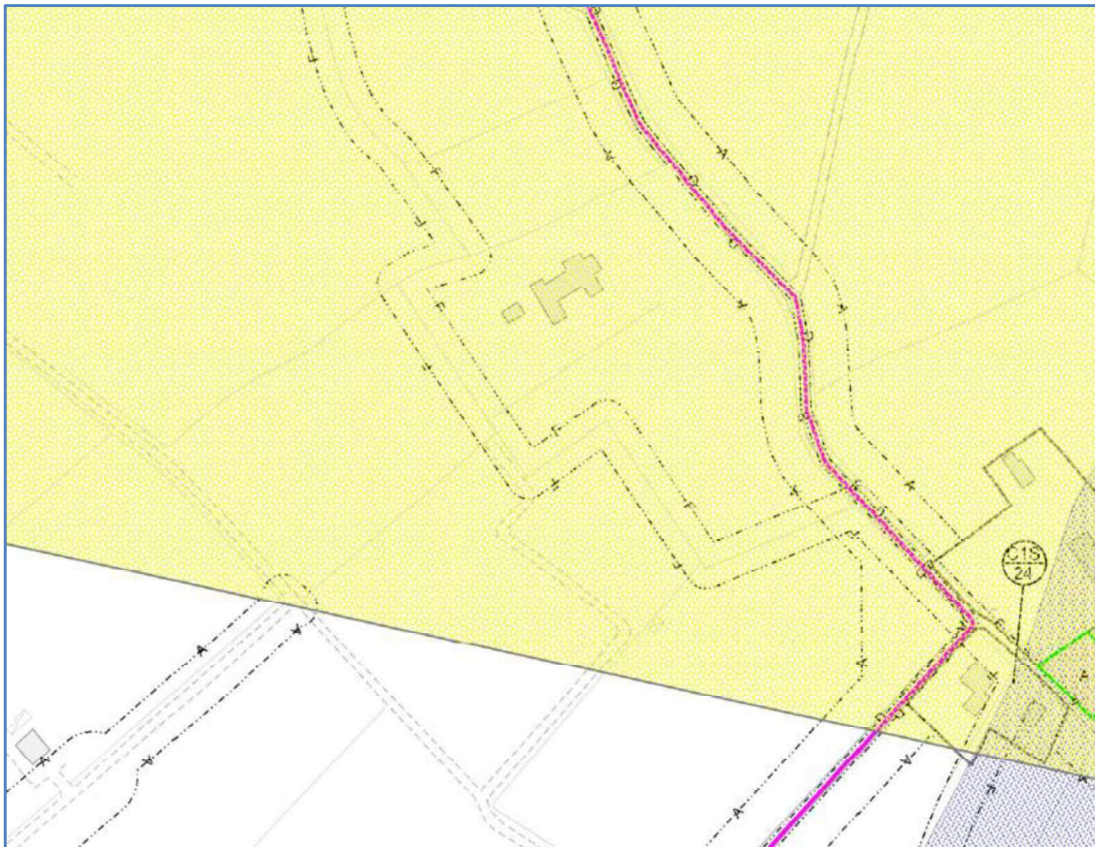
Le zone di interesse archeologico individuano le aree tutelate a sensi del D. Lgs. n° 42/04 per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali.

Il rilascio dei permessi di costruire / D.I.A./SCIA sui beni indicati al 1° comma, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato al preventivo parere dell'Amministrazione competente.

Anche gli interventi di sistemazione agraria e/o di miglioramento fondiario che comportino intacco del suolo profondo con scassi o messe a coltura di terreni naturali, sono da sottoporre alla valutazione preventiva del rischio archeologico da parte dell'Amministrazione competente.

Estratto dalla carta del Piano degli Interventi – Var. n. 8 del 2022.

L'area gialla è sottoposta a vincolo archeologico.



Il compendio ricade anche in area soggetta a vincolo sismico di grado 3; in area rappresentativa dei paesaggi storici del Veneto - Pianura Centuriata (PATI); in area a falda superficiale e a elevata utilizzazione agricola (PTRC), con porzioni soggette a fascia di rispetto idrografico (parte delle particelle 50 e 89) e stradale (parte di tutte le particelle) (PI).

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio è stato costruito con i seguenti permessi edilizi:

1. Licenza Edilizia rilasciata in data 07.02.1976 pratica n. 8/76 a nome [REDACTED] per costruzione di fabbricato uso abitazione con annessi servizi rurali;
2. Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 07.07.1986 reg. n. 0042 prot. n. 1533/86 a nome [REDACTED] per costruzione in difformità alla licenza 8/76 del 07.02.1986 di un fabbricato ad uso civile ed ambulatorio medico e per costruzione di annesso rustico in assenza di licenza edilizia.

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima non è conforme a quanto licenziato per i seguenti aspetti:

1. Modifiche interne senza variazione nella superficie:
 - a. Zona a giorno - modifica cucina con ampliamento e spostamento della porta;
 - b. Ala sud piano terra – controsoffittatura;

2. Modifiche interne con variazione della superficie utile senza ampliamento del sedime:

- a. zona notte - ampliamento (una stanza e un bagno) in corrispondenza del sottotetto del portico est;

Sanabilità delle opere difformi: punto 1 sanabile, punto 2 sanabile a condizione o sanabile in parte.

Ai fini della valutazione non si considerano le superfici o i manufatti non autorizzati descritti al punto 2; inoltre si pone in detrazione un valore pari a 30.000,00 € quale ristoro forfettario e omnicomprensivo per il ripristino dello stato di fatto (punto 2) e per la presentazione delle relative pratiche edilizie e catastali (punti 1 e 2).

Come previsto dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

* * *

STIMA DEL VALORE

* * *

PREMESSA

Ai fini della valutazione del compendio del Lotto 3 l'acquisizione da parte del Comune di Vigodarzere dell'area censita con il sub 6 e dei manufatti censiti con sub 8, 9, 10, 11 e 12 nonché la prossima probabile acquisizione della piscina e degli altri manufatti attigui, comporta:

- condivisione della stradina interna alla proprietà censita al sub 5 (BCNC a tutti i sub);
- riduzione della fruibilità del fabbricato sub 7 dato che l'area acquisita dal comune è vicina al lato ovest del fabbricato;
- sottrazione di suolo e di manufatti al compendio ([REDACTED]);
- obblighi condominiali prima inesistenti;
- condizioni di promiscuità anomale (l'area comunale è all'interno di un'area privata recintata) e inusuali (privato-ente pubblico).

La risoluzione di questa condizione è complessa e sicuramente avrà dei costi che sono difficili da preventivare. Si può ipotizzare che il Comune attraverso percorsi diversi miri ad ottenere il totale e completo ripristino dei luoghi previa l'asportazione di tutte le opere segnalate e di tutti i materiali cementizi o di altra natura che le compongono, comprese quelle nel suolo, auspichi il saldo delle sanzioni amministrative già irrogate nella misura massima (come previsto dal comma 4bis dell'art. 31 del DPR 380/2001) a carico [REDACTED] e di quelle che presumibilmente saranno irrogate in relazione al procedimento in corso, aspiri al totale recupero del denaro pubblico profuso nel complesso iter amministrativo intrapreso.

L'ammontare di tali somme è stimabile in non meno di 80-100 mila euro.

Difficile inoltre preventivare le modalità che saranno scelte dal Comune per procedere.

Tuttavia un ulteriore aspetto che condiziona la stima del Lotto 3 riguarda i tempi per giungere ad una risoluzione.

Per quanto esposto lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del 40% al valore dei fabbricati e inalterato il valore del terreno.

* * *

Si precisa che le misure sono state ricavate dalla copia del progetto depositato, mentre per i terreni si è fatto riferimento alla superficie catastale.

La determinazione delle superfici e della superficie commerciale è stata svolta secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili prodotte dall'Agenzia delle Entrate e derivanti dall'applicazione dell'allegato C del DPR del 23.03.1998 n. 138.

Nella determinazione della superficie commerciale, il giardino è stato contabilizzato al 5% per una porzione indicativamente pari a 5 volte il sedime della sola porzione residenziale; la parte restante, pur essendo giardino, è stata valutata come terreno agricolo. Tale scelta si giustifica con la localizzazione agricola del compendio.

La superficie a giardino è così stimata:

Tipologia delle superfici (valori stimati)	superficie, m ²
Sedime, giardino e passaggio (parte sub 4; sub 5, sedime sub 2 e 7)	7.835
Passaggio sub 5	1.000
Sedime sub 2 e sub 7	550
area a giardino valorizzata (parte sub 4)	1.250
area a giardino non valorizzata (parte sub 4)	5.035

I fabbricati sono valutati 800,00 €/m² in virtù della loro ridotta qualità tecnologica, della struttura architettonica in parte non rispondente alle esigenze attuali di un gruppo familiare, e dello stato di conservazione.

I terreni agricoli sono stati valutati proponendo un valore unitario pari a 5,5 €/m².

La stima prevede la vendita in lotto unico di fabbricati e terreni, ma rimane valida anche nel caso si voglia procedere ad una vendita separata.

Infine è stato posto in detrazione il presunto costo per la mera regolarizzazione dell'immobile escludendo dal ristoro il costo delle rifiniture e degli interventi di miglioramento funzionale delle parti così regolarizzate.

* * *

SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

Le misure sono dedotte dalla concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 07.07.1986 reg. n. 0042.

descrizione	Superficie, m ²	Coeff.	SC, m ²
Abitazione piano terra (sub2)	251,3	1,00	251,00
Abitazione piano primo (sub 2)	124,7	1,00	125,00
Abitazione terrazze (sub 2)	16,9	0,25	4,00
Portici (sub 2)	127,6	0,25	32,00
Annessi (sub 7)	164,0	0,50	82,00
Giardino* (parte sub 4)	1.250	0,05	63,00
Totale Superficie Commerciale			557,00

* fino ad un quintuplo della superficie dei vani residenziali in senso proprio il DPR citato propone un coefficiente pari a 0,10 e per la superficie eccedente 0,02. Nel caso in esame si propone il dimezzamento del coefficiente da applicare alla prima superficie e considera la quota eccedente a valore di terreno agricolo.

* * *

STIMA COMPENDIO

Abitazione, annessi e giardino valorizzato:

Superficie commerciale, m ²	557,00	
Valore di mercato, €/m ²	800,00	
Riduzione del valore per promiscuità (proprietà di terzi interclusa, servitù di passaggio)	40%	
Valore di mercato in condizioni di promiscuità, €/m ²	480,00	
Totale parziale, €	267.360,00	267.360,00

Terreno

Giardino non valorizzato (parte sub 4), m ²	5.035	
Superficie agricola (50 parte, 51, 52, 89, 295), m ²	14.575	
Valore unitario, €/m ²	5,50	
Giardino non valorizzato (parte sub 4), €	80.162,50	
Superficie agricola (50 parte, 51, 52, 89, 295), €	27.692,50	
Totale parziale, €	107.855,00	375.215,00

Detrazioni e riduzione per assenza di garanzia

Detrazioni per irregolarità (ripristino e sanatoria), €	30.000,00	
<i>Valore di stima, €</i>		<i>345.215,00</i>
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, %	15%	
<i>Valore in assenza di garanzia, €</i>		<i>293.432,75</i>

* * *

Pertanto, con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si avrà:

Prezzo da proporre a base d'asta - Lotto 3€..... 293.000,00

Diconsi **duecento novantatré mila euro**.

* * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Albignasego, lì 06.11.2025

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

Estratto dall'Ordinanza del Comune di Vigodarzere n. 74/2025

PLANIMETRIA CATASTALE DEL FOGLIO 1 CON L'INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI ACQUISIZIONE

ai sensi dell'art. 31 comma 3 del D.P.R. 380/2001

scala 1:500

- 1) Realizzazione di una piscina interrata avente dimensioni pari a 7,60 m. x 18,28 m. (ingombro massimo), con relativa pavimentazione circostante in piastrelle in cemento, **da demolire totalmente e ripristinare l'area ante intervento abusivo**;
- 2) Installazione di pannelli solari, per una lunghezza di 12,50 m., fissati su una platea in cemento emergente dal piano campagna, di spessore 0,2 m. e di lunghezza e larghezza rispettivamente di 16,50 m. x 2,25 m., **da demolire totalmente e ripristinare l'area ante intervento abusivo**.

