

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

R.G.E. 345/2023

Perizia di Stima

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni**

GIUDICE ESECUTORE
Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE GIUDIZIARIO
Notaio Dott.ssa Emanuela Lo Buono

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel. +39 338 4868499



ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 01 Dicembre 2023 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con l'incarico *"valutazione di stima dei beni pignorati"* oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 345/2023.

In seguito all'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 03 Dicembre 2023, la sottoscritta scrivente veniva incaricata a rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini e numerosi colloqui presso i competenti Uffici Tecnici Comunali per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificarne la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- reperito atti presso l'archivio notarile di Padova,
- reperito atti e sentenze presso l'avvocato di parte (sebbene non costituito),
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuti opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Codevigo (PD), sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,



espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto "comparativo", che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

La sottoscritta scrivente, in virtù della complessità riscontrata nel reperimento di atti, dati, sentenze, permessi di costruire e ordinanze dovuti a molteplici errori e mancanze riscontrati nelle carte del Comune e nel raffronto tra il pignoramento immobiliare, l'istanza di vendita, i dati catastali e la certificazione notarile, in data 11 Aprile 2024 chiedeva proroga di 30 giorni al G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, e in data 25 Maggio 2024 chiedeva ulteriore seconda proroga di 30 giorni per il mancato rilascio della documentazione richiesta da parte del Comune.

Copia del presente elaborato peritale è stata in seguito inviata ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antistanti l'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16bis comma 9 D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha proceduto poi alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando altresì una copia cartacea della stessa comprensiva di tutti gli allegati prodotti presso la Cancelleria di competenza.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....pag.05

Premessa: esame dei documenti depositati.....pag.11

Risposte ai quesiti:

Capitolo 01: Strada: mapp 130-134-138-140-142-147.....pag.13

Capitolo 02: Lotto 01: mapp. 239 sub. 4, 354, 257 sub. 2-3-5..... pag.29

Capitolo 03: Lotto 02: mapp. 55 sub. 5-144-146, 258 sub. 2-3.....pag.85

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'III.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza sono allegate due raccolte cartacee di documentazione acquisita contenenti:

- All.01: Visura per soggetto . Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.02: Visura per soggetto Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.03: Visura per soggetto Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.03a: Visura storica per soggetto , Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.04: Atto di compravendita notaio Girolamo Accardo Palumbo, Rep. 95390/16968 del 27.02.2006, Piove di Sacco (PD).
- All.05: NT 6308/11506 del 03.03.2006
- All.06: Atto di compravendita notaio Girolamo Accardo Palumbo, Rep. 28826/4152 del 29.06.1981, Piove di Sacco (PD).
- All.07: NT 10288/12119 del 07.07.1981
- All.08: Certificato di morte
- All.09: Certificato di morte
- All.10: Regime matrimoniale
- All.11: Regime matrimoniale
- All.12: Verbale di pignoramento immobili: N.T. 28983/40910 del 06.11.2023, Padova
- All.13: Estratto di mappa
- All.14: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 130
- All.15: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 134
- All.16: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 138
- All.17: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 140
- All.18: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 142



- All.19: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 147
- All.20: Rilievo fotografico strada
- All.21: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.22: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.23: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.24: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 130
- All.25: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 134
- All.26: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 138
- All.27: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 140
- All.28: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 142
- All.29: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 147
- All.30 N.I. 3103/12637 del 09.03.2007: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, Piove di Sacco
- All.30a: Annotazione 1062/9923 del 28.03.2014
- All.30b: Annotazione 1221/8527 del 09.03.2012
- All.31 N.I. 323/2232 del 19.01.2012: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Dolo
- All.32 N.I. 557/5348 del 08.02.2013: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Padova
- All.33 N.I. 4945/27869 del 19.01.2012: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Padova
- All.34 N.I. 4946/27870 del 10.09.2015: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Padova
- All.35 N.I. 4965/28001 del 11.09.2015: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Padova
- All.36 N.I. 6955/40309 del 20.10.2017: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Padova
- All.37 N.I. 14607/55883 del 13.10.2006: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Padova
- All.38 N.I. 14774/56539 del 18.10.2006: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Vicenza
- All.39 N.I. 1763/9814 del 30.03.2016: ipoteca conc. amministrativa / riscossione, ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, Equitalia, Milano
- All.40: N.T. 15686/27671 del 17.07.2009: costituzione di fondo patrimoniale, Piove di Sacco
- All.41: Cdu
- All.42: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 239 sub. 4
- All.43: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 239
- All.44: Partita catastale 281
- All.45: Atto Rep. 41645/41871 del 11.07.2011, notaio Roberto Doria in Padova
- All.46: N.T. 17259/27585 del 14.07.2011: atto tra vivi, donazione
- All.47: Atto Rep. 19387/2687 del 11.08.1978, notaio Girolamo Accardo Palumbo, Piove di Sacco
- All.48: N.T. 11903/14483 del 01.09.1978



- All.49: N.T. 16375/24093 del 14.06.2011: atto per causa di morte, certificato di denunciata successione
- All.50: N.T. 20797/33507 del 24.08.2000: atto per causa di morte, certificato di denunciata successione
- All.51: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 257
- All.52: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 257 sub. 2
- All.53: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 257 sub. 3
- All.54: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 257 sub. 5
- All.55: Visura per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 354
- All.56: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 354
- All.57: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 354
- All.58: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 117
- All.59 Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 239, sub. 4
- All.60 Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 354
- All.61: Rilievo fotografico mapp. 239-354
- All.62 Condono n. 54
- All.63 Elenco subalterni Fg. 37, mapp. 257
- All.64 Elaborato planimetrico Fg. 37, mapp. 257
- All.65: Rilievo fotografico mapp. 257
- All.66 Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 257, sub. 2
- All.67 Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 257, sub. 3
- All.68 Condono n. 65
- All.69 Opposizione Condono n. 65
- All.70 Comunicazioni ufficio tecnico
- All.71: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 239



- All.72: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 354 (fabbricati)
All.73: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 354 (terreni)
All.74: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 257 sub. 2
All.75: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 257 sub. 3
All.76: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 257 sub. 5
All.77: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 117
All.78 N.I. 1162/9754 del 18.03.2013: ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Padova
All.79 N.I. 2545/15230 del 24.04.2017: ipoteca conc. amministrativa / riscossione, ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, Equitalia, Roma
All.80: Valori Astalegale
All.81: Valori agricoli
All.82: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 55
All.83: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 144
All.84: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 146
All.85: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 55 sub. 2
All.86: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 258
All.87: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 120
All.88: Sentenza 1892/02, Reg. Gen. 1203/01, Cron. 1977/02, Rep. 4426 del 05.03.2003
All.89: N.T. 17471/27548 del 21.06.2003: atto giudiziario, sentenza di acquisto per usucapione
All.90: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 55 sub. 5
All.91: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 258 sub. 2
All.92: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 258 sub. 3



- All.93: Rilievo fotografico mapp. 55, 144, 146
All.94: Elenco sub. mapp. 143
All.95: Elaborato planimetrico mapp. 143
All.96: Titolo e pedissequo atto di precetto
All.97: Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 55, sub. 5
All.98: D.I.A. 2431
All.99: Rilievo fotografico mapp. 258
All.100: Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 258, sub. 2
All.101: Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 258, sub. 3
All.102: Condonò n. 70
All.103: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 55, sub. 5
All.104: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 144
All.105: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 258, sub. 2
All.106: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 37, mapp. 258, sub. 3
All.107: D.I.A. 2457
All.108: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 55 sub. 8
All.109: Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 55, sub. 8
All.110: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 52
All.111: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 133
All.112: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 135
All.113: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 136
All.114: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 139
All.115: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 141
All.116: Elaborato planimetrico Fg. 37, mapp. 239
All.117: Elaborato planimetrico Fg. 37, mapp. 258
All.118: Elenco sub. mapp. 239
All.119: Elenco sub. mapp. 258



All.120: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 116

All.121: Planimetria catastale Fg. 37, mapp. 55, sub. 7

All.122: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 146

All.123: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Codevigo, Fg. 37, mapp. 144

All.124: P.I.

All.125: Risposte ai quesiti, Pec del 05.06.2024 - Ufficio Tecnico Comune di Codevigo



PREMESSA

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13 Dicembre 2023 l'incaricato ad hoc del Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Emanuela Lo Buono, il Dott. Enrico Poletto per A.P.E.P., comunicava alla sottoscritta scrivente di dare avvio alle operazioni peritali e concordare il sopralluogo con gli esecutati. In data 08 Febbraio 2024 ha avuto luogo il primo accesso all'immobile con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa due unità residenziali e relative pertinenze, due terreni con soprastanti fabbricati ad uso magazzino/ricovero attrezzi/garage, e svariati mappali a costituire una strada vicinale privata interna. Gli immobili sono siti tutti in Comune di Codevigo, via Zena e vicinanze.

In virtù dell'ubicazione, della conformazione fisica dei beni e dell'accessibilità degli stessi, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio in oggetto in numero **2 LOTTI** e più precisamente:

Lotto 01:

- Mapp. 239 sub.4, mapp. 354 (abitazione e garage)
- Mapp. 257 sub. 2-3-5, (garage, cantina, abitazione di tipo economico - in realtà ricovero attrezzi e pollaio) e mapp. 117 (stradina campestre)

Lotto 02

- Mapp. 55 sub. 5-144-146 (abitazione e pertinenze)
- Mapp. 258 sub. 2-3 (abitazione di tipo economico e cantina - in realtà tettoie, garage tettoia, terreno e stalla)

Per chiarezza di lettura la strada di cui ai mapp. 130-134-138-140-142-147 verrà analizzata come un capitolo a sé stante e il relativo valore diviso in quota tra i due lotti.

Si precisa che su tale bene grava servitù di passaggio a favore dei lotti limitrofi, in particolare, come da atto Rep. 28826/4152 del 29.06.1981, notaio Girolamo Accardo Palumbo (*all.06*), a favore dei beni di cui al Fg. 14, mapp. 358 sub. 1-2-3-4, mapp. 359 sub. 1-2, mapp. 360 sub. 1-2; Fg. 37, mapp. 51-52-55-131-132-133-135-136-137-139-141-143-144-



145-146, oggi di fatto mapp. 98-115-259-119-121-122-56-254-236-51 (altra ditta); mapp. 257-117-258-55-144-239 (stessa ditta) (all.13-110-111-112-113-114-115).

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da e per essa la mandataria da rappresentata e difesa dall'Avv. del foro di Padova contro

Il fascicolo di parte procedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Decreto ingiuntivo del 04.09.2015 a favore della
- II. Atto di precetto del 01.09.2023 e per essa la mandataria da rappresentata e difesa dall'Avv.
Atto notificato agli esecutati in data 04.09.2023 e consegnata ai Sig.ri .
- III. Atto di pignoramento del 11.09.2023 a favore di contro
- IV. Istanza di vendita del 24.11.2023 promossa e per essa la mandataria da del foro contro gli esecutati.
- V. Certificazione notarile ventennale del 28.11.2023 a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alle parti eseguite per quote di proprietà/nuda proprietà, ovvero il pignoramento è avvenuto in quota di comproprietà.

Si sottolinea che agli atti di causa non risultano allegate le copie dei titoli di provenienza degli immobili. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione degli stessi presso debita richiesta all'Archivio Notarile di Padova.



RISPOSTE AI QUESITI
CAPITOLO 01 – STRADA
MAPP. 130-134-138-140-142-147

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.1.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di una strada vicinale privata sita in Codevigo in prossimità di via Zena.



Orto foto (fonte Google Maps)

A.1.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, è pervenuta in capo agli esecutati in forza ai seguenti atti:

- con atto di compravendita Rep. 95390/16968 del 27.02.2006 di cui alla N.T. 6308/11506 del 03.03.2006 (*all.04-05*) notaio Girolamo Accardo Palumbo in Pieve di Sacco (PD), i terreni di cui ai mapp. 130-134-138-140-142-147 sono pervenuti in capo alla Sig.ra _____ sposata in comunione legale dei beni ma esclusi dalla comunione legale e acquistati in regime di bene personale per la quota indivisa di piena proprietà pari a 1/10 (4/40);



- con atto Rep. 28826/4152 del 29.06.1981 di cui alla N.T. 10288/12119 del 07.07.1981 (all.06-07) notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco (PD), gli immobili sono pervenuti in capo ai coniugi che acquistano la quota in nuda proprietà pari alla metà indivisa dell'area, e al Sig. che acquisisce in nuda proprietà l'altra quota pari alla metà indivisa dei terreni in oggetto. La quota indivisa in oggetto corrisponde a 1/10 del terreno adibito a strada. Pertanto il Sig. con suddetto atto acquisisce una quota pari a 1/40 di nuda proprietà, la Sig.ra (una quota pari a 1/40 di nuda proprietà e il Sig. Con medesimo atto la Sig.ra acquisisce quote di usufrutto generale pari a 4/40.

Il diritto di usufrutto sui beni, acquistato dalla Sig.ra con atto Rep. 28826/4152 del 29.06.1981, notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco (PD) (all.06), di cui alla N.T. 10288/12119 del 07.07.1981 (all.07), è decaduto in seguito alla morte della Sig.ra certificato di morte n. 20 del 1989, parte II, serie C (all.08) rilasciato dal comune di Codevigo in data 27.02.2024, Prot. 2849.

Relativamente ai diritti di usufrutto acquistati invece dalla Sig.ra , in seguito alla morte della Sig.ra avvenuta in : atto di morte n. 29, parte II, serie C rilasciato dal Comune di Codevigo in data 21.02.2024 Reg. 104, si sono ricongiunti alla proprietà (all.09).

Il Sig. in seguito alla morte della Sig.ra detiene pertanto quote per 2/40 di piena proprietà, la Sig.ra

Allo stato attuale considerato anche le quote pervenute con l'atto pocanzi citato di cui al Rep. 95390/16968 (all.05), gli immobili risultano di proprietà alla Sig.ra per diritti pari a 5/40 di piena proprietà, al Sig. per 2/40 di piena proprietà e al Sig. per 1/40 di piena proprietà.

Si specifica che in visura catastale vengono riportate esclusivamente le quote di nuda proprietà degli esecutati e non la quota di piena proprietà della Sig.ra (all.01); nella certificazione notarile inoltre viene erroneamente trascritto il nome della

In seguito alle morti dalle Sig.re , si rende necessaria una voltura catastale ai fini di un opportuno aggiornamento delle quote di proprietà.



A.1.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01-02-03*) gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti come segue:

Comune di Codevigo (C812) (PD) – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie
37	130	Incolt Ster	140 Mq
37	134	Incolt Ster	140 Mq
37	138	Incolt Ster	8 Mq
37	140	Incolt Ster	170 Mq
37	142	Incolt Ster	135 Mq
37	147	Incolt Ster	135 Mq

e risultano intestati a:

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009 (*all.10*)
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo
Nuda proprietà per 1/40,

in regime di separazione dei beni dal 01.02.2008 (*all.11*)
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo, Rep. 97293
Nuda proprietà per 2/40

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009 (*all.10*)
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo
Nuda proprietà per 1/40

Si sottolinea l'incongruenza tra la visura catastale, la certificazione notarile e il pignoramento.

Nella prima relativamente alla Sig.ra _____ è erroneamente riportata solamente la nuda proprietà per la quota di 1/40, nelle successive si menziona a giusta causa anche la piena proprietà per la quota di 4/40.

Si precisa che il diritto di usufrutto sui beni, acquistato dalla Sig.ra _____ con atto Rep. 28826/4152 del 29.06.1981, notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco (*all.06*), di cui alla N.T. 10288/12119 del 07.07.1981 (*all.07*), è decaduto in seguito alla morte della Sig.ra _____ certificato di morte n. 20 del 1989, parte II, serie C (*all.08*) rilasciato dal comune di Codevigo in data 27.02.2024.



Allo stesso modo è decaduto il diritto di usufrutto sui beni acquistato dalla Sig.ra
in seguito alla morte della stessa avvenuta in
atto di morte n. 29, parte II, serie C, anno 2023 (all.09).

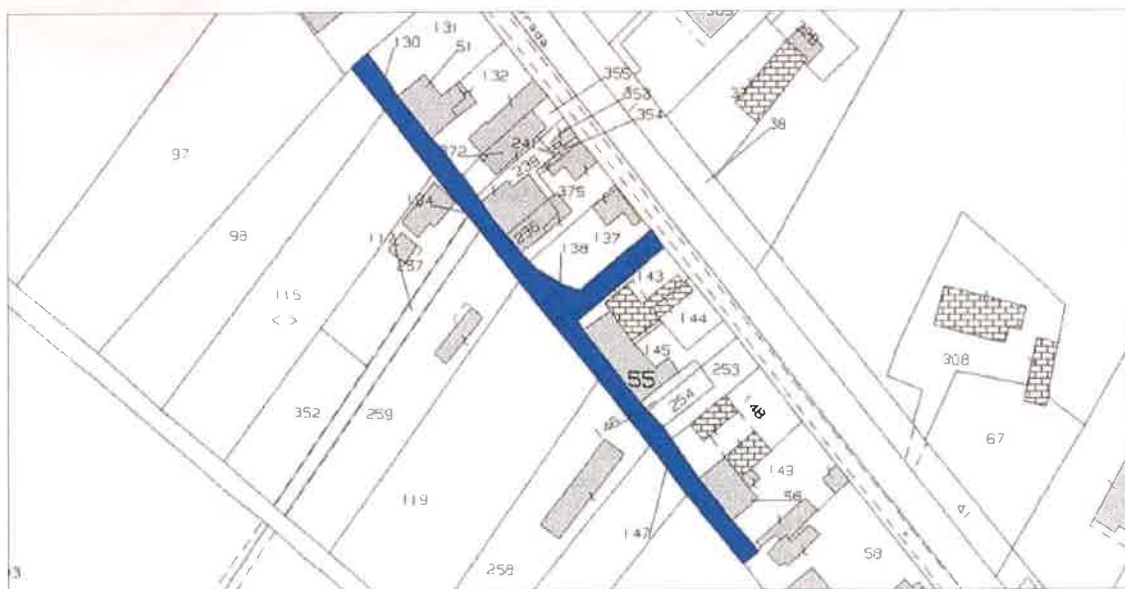
Essendo decaduto l'usufrutto a causa della morte delle usufruttuarie, la Sig.re
si consolida la proprietà a favore del Sig. del
Sig. che riacquistano la piena proprietà degli
immobili in quota parte.

Gli immobili di cui al presente capitolo risultano quindi intestati a:

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009 (all.10)
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo
Proprietà per 5/40,

in regime di separazione dei beni dal 01.02.2008 (all.11)
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo, Rep. 97293
Proprietà per 2/40

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009 (all.10)
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo
Proprietà per 1/40



Estratto di mappa

In blu individuazione dei cespiti che costituiscono la strada vicinale privata sita in prossimità di via Zena



Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 5628 del 11.10.2023 di cui alla N.T. 40910/28983 del 06.11.2023, Padova (all.12).

Si allegano alla presente gli estratti di matrimonio degli esecutati (all.10-11).

A.1.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto sia dall'estratto di mappa (all.13) che dal sopralluogo effettuato in data 08 Febbraio 2024, la proprietà in oggetto confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 49-131-355-372-353-137-143-145-119-352-115 (altra ditta),
- a Sud: mapp. 259-121-58-254-145-143-236-375-241 (altra ditta)
- a Est: mapp. 131-51-132-372-353-241-375-137-143-145-254-253-148-58-149 (altra ditta), via Zena
- a Ovest: mapp. 98-115-352-259-119-121-122-145-143-241-372 (altra ditta), canale

In particolare gli immobili di cui al presente capitolo:

- A Nord: mapp. 49-137 (altra ditta)
- A Sud: mapp. 58-122 (altra ditta)
- A Est: mapp. 131-51-132-372-236-375-137-143-254-148-56-149 (altra ditta) , mapp. 239-55-146 (stessa ditta), via Zena
- A Ovest: mapp. 98-115-259-119-121-122 (altra ditta), mapp. 257-117-258 (stessa ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di strada privata a "T" a fondo chiuso collegata alla limitrofa via Zena tramite uno dei mappali che la compongono, più precisamente dal mappale centrale 142.

La strada, che si sviluppa per una superficie complessiva di circa 728,00 Mq (all.14-15-16-17-18-19), consente l'accesso sia agli immobili di cui al lotto 01 e 02 che verranno descritti nei capitoli a seguire, che ai terreni di cui ai mapp. 98-115-259-352-119-121-122-51-254-56 tramite servitù di fatto.

Sulla strada è presente un sistema di illuminazione con lampioni; il Comune in data 20 Maggio 2024 durante il colloquio della sottoscritta scrivente con la responsabile Geom. Perin ha riferito essere di natura privata.

Per quanto concerne le finiture la strada si presenta in parte in asfaltata, in parte in ghiaio, in parte non manutentata e invasa dal verde (all.20). Non presenta marciapiede alcuno e a ridosso dei lotti abitati mostra la presenza di verde incolto.

Lo stato conservativo e manutentivo generale è mediocre.



Una porzione del mapp. 134 è stata recintata e unificata al mapp. 239 senza titolo. Tale porzione di mappale deve essere ripristinata e restituita a strada. Il valore delle necessarie opere di demolizione e smaltimento sarà computato nel capitolo 2 della presente, "immobili di cui al lotto 01".

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.



Vista della strada



Vista dei mapp. 130-134



B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

Le quote catastali di proprietà differiscono però dai dati presenti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.

In visura, relativamente alla posizione della Sig.ra _____ non viene infatti riportata la piena proprietà del bene per la quota di 4/40 ma vengono solamente riportate le quote di nuda proprietà di 1/40 (all.01).

A seguito del decesso della Sig.ra _____ i diritti di usufrutto acquistati si sono ricongiunti alla proprietà; le quote relative agli esecutati sono pertanto così ripartite:

Si necessita una voltura catastale ai fini di un corretto aggiornamento delle quote di proprietà.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

Come precedentemente specificato, la sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili soggetti al pignoramento in numero DUE LOTTI.



La strada privata di cui ai presenti mappali verrà divisa equamente in quota parte tra i due lotti.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Come da atto Rep. 28826/4152 del 29.06.1981, notaio Girolamo Accardo Palumbo (all.06)., sugli immobili di cui ai mapp. 130-134-138-140-142-147 grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei seguenti beni:

Fg. 14, mapp. 358 sub. 1-2-3-4, mapp. 359 sub. 1-2, mapp. 360 sub. 1-2; Fg. 37, mapp. 51-52-55-131-132-133-135-136-137-139-141-143-144-145-146, oggi di fatto mapp. 98-115-259-352-119-121-122-56-254-51 (altra ditta); mapp. 257-117-258-55-144-2146-239 (stessa ditta).

Si ribadisce che i diritti di usufrutto sui beni, acquistati dalla Sig.ra
sono decaduti in seguito alla morte delle stesse (all.08-09).

Per quanto concerne il regime patrimoniale tra i coniugi, la Sig.ra
con atto a rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo del 30.10.2009
hanno scelto il regime della separazione dei beni, mentre il Sig. con atto a
rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo del 01.02.2008 ha scelto il regime della
separazione dei beni dalla coniuge (all.10-11).

Non sono state rinvenute dalla sottoscritta altre formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura.

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta



natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 17-29 Gennaio e 14 Aprile 2024 (all.21-22-23-24-25-26-27-28-29):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito Rep.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 2576 del 17.11.2011, N.I.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 4510/2012 del 14.05.2012,



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015,

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015,

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015,

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 2401/2017 del 29.09.2017,

Sui mapp. 130-134-138-140-142--147 gravano inoltre:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 9716/2006 del 10.10.2006, N.I. 14607/55883 del 13.10.2006 (*all.37*).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 6648/2006 del 12.10.2006,

- **Ipoteca conc. amministrativa, riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 28983/40910 del



Sui mapp. 130-134-138-140-142--147 gravano inoltre:

- **Costituzione di fondo patrimoniale** N.T. 15686/27671 del 17.07.2009 Rep. 85897/12927 del 08.07.2009, Piove di Sacco (all.40).

Non ci si esprime circa l'opponibilità al sopra citato fondo patrimoniale.

Alla data del 17-29 Gennaio e 15 Aprile 2024, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite all'immobile in oggetto.

Si ribadisce che i diritti di usufrutto sui beni acquistati dalla Sig.ra
sono decaduti in seguito alla morte delle stesse (all.08-09). Si consolida la piena proprietà a favore degli esecutati.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono*



che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

F.1.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Sussistono i seguenti diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura:



Si sottolinea che la somma delle quote di proprietà considerando altresì 5/40 della Sig.ra è pari a 66/60. Si specifica che la ricostruzione delle quote degli esecutati risulta verificata dagli atti mentre quelle degli altri comproprietari è stata ricavata da visura.

F.1.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

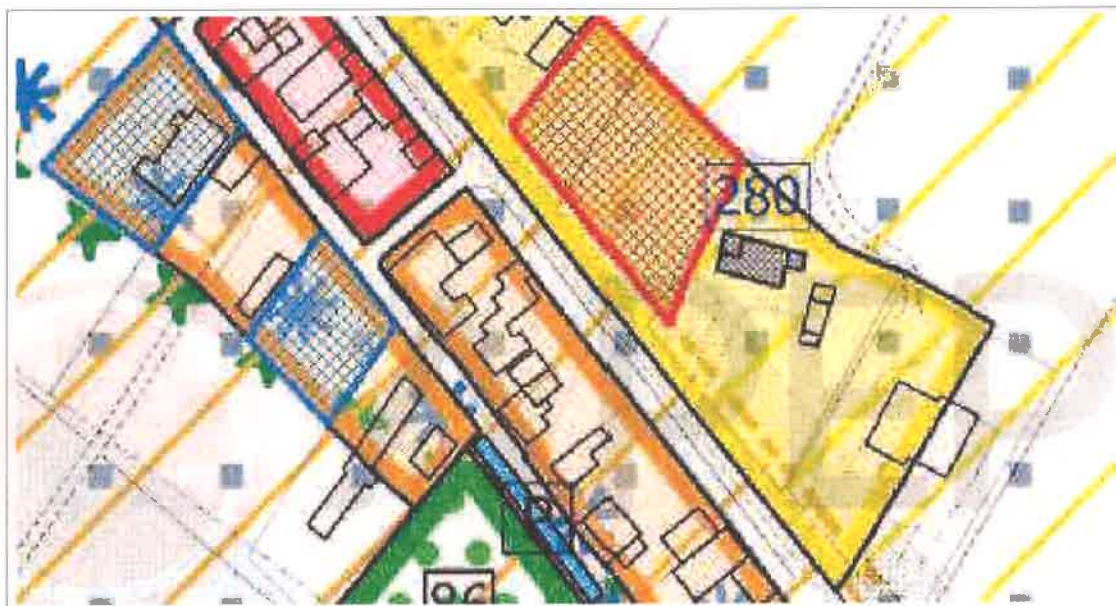
Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati in zona Conche, a Sud-Est del comune di Codevigo.

Stando al C.D.U. Prat. 2024-014 del 19.03.2024, ricevuto mezzo e-mail dal Comune di Codevigo in data 03 Aprile 2024 (*all.41*) e al P.I. in allegato (*all.124*), i mapp. 134-138 si trovano in zona B, i mapp. 130-140-142 in zona B e in zona C1, e la particella 147 in zona C1.



L'intera area ricade in "zone di ammortizzazione e transizione, ambito di edificazione diffusa: residenza e servizi per la residenza", e si configura come "area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI con pericolosità P2 media". L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico come da D.Lgs. 42/2004, a vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, e a vincolo DM 1.8.1985 - ecosistema della laguna di Venezia, sito UNESCO.

Per quanto riguarda la compatibilità idrogeologica l'area non è idonea, area particolarmente vulnerabile da nitrati di origine agricola.



Tratto da Variante 1 al P.I. – Elaborato 14

F.1.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo a seguito dell'accesso agli atti e delle successive richieste di integrazione, in particolare facendo seguito all'incontro del 20 Maggio 2024 alla presenza del Geom. Bianin e della Responsabile Geom. Perin, presso l'Ufficio Tecnico di Codevigo, relativamente ai beni in oggetto è presente una pratica di autorizzazione fognaria, Permesso di Costruire n. 1768 del 16.01.2001 della quale però il Comune non trattiene documentazione alcuna ma solamente la registrazione telematica.



I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattandosi di una strada privata che non fa parte di un condominio, non risultano insoluti.

J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Asta legale

J.1.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili vengono considerati nella loro estensione planimetrica al 100% delle superfici. La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

al 100%.....Mq 728,00

J.1.02 – 03 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Considerato quanto sopra, in virtù delle servitù attive e passive gravanti sugli immobili in essere, considerato altresì che i mappali in questione possano essere considerati alla stregua di un bene comune non censibile che non genera valore alcuno alle proprietà limitrofe, trattasi infatti di strada vicinale privata utile esclusivamente per l'accesso alle proprietà, la



sottoscritta scrivente non ritiene opportuno attribuire valore alcuno agli immobili di cui al presente capitolo che verranno però divisi equamente tra i due lotti assegnati in base alle quote parte rilevate.

J.1.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si tratta di un fabbricato.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

degli immobili di cui al presente capitolo è stimato in € 0,00 (Euro Zero/00).

Le quote relative saranno sono spartite tra gli esecutati e verranno divise equamente tra i due lotti.



CAPITOLO 02 – LOTTO 01

MAPP. 239 SUB. 4, 354; 257 SUB. 2-3-5, MAPP. 117

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.2.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di una abitazione con relative pertinenze e garage; di un terreno con soprastanti edificati garage, cantina, abitazione di tipo economico (in realtà porcilaia utilizzata come ricovero attrezzi) e pollaio; e di una stradina campestre siti tutti in prossimità della strada vicinale privata di proprietà in quota parte analizzata nel capitolo 01 della presente.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione dei cespiti di cui al lotto 01

A.2.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, è pervenuta in capo agli esecutati in forza ai seguenti passaggi:

L'immobile di cui al Fg. 37 mapp. 239 sub. 4 (abitazione), in forza all'atto di compravendita notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco (PD), Rep. 28826/4152 del 29.06.1981 (*all.06*) di cui alla N.T. 10288/12119 del 07.07.1981 (*all.07*), è pervenuto in capo a:



L'usufrutto acquisito in favore della Sig.ra
della stessa in data

è decaduto a seguito alla morte

Si specifica che con l'atto di cui al Rep. 28826 (*all.06*) veniva specificatamente acquisito l'immobile censito alla sezione B, Fg. 14, mapp. 359 sub. 1.

Non essendo stato possibile ricondurre l'immobile in oggetto al predecessore tramite diretta visura catastale, è stato intrapreso un dialogo con il Geom. Settequattrini dello studio Viseb, collaboratori del notaio Tiecco che hanno redatto per suo conto la certificazione notarile.

E' emerso che il fabbricato attualmente identificato al Fg. 37 deriva da quello censito con il Fg. 14, in quanto ex porzione di un intero immobile eretto su un'area censita al catasto terreni al Fg. 37 mapp. 135-52 (*all.42-43*).

Dalla partita catastale 281 relativa al bene si evince inoltre che il fabbricato attualmente identificato al Fg. 37 deriva da quello censito con il Fg. 14 (*all.44*).

Da un attento studio dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, al Catasto Fabbricati era presente il seguente fabbricato censito al Fg. 37 mapp. 135-52 sub. 1 di vani 4, porzione di un intero fabbricato edificato su area censita al catasto terreni al Fg. 37 particella 135 e particella 52 originariamente di proprietà del Sig. . per i diritti di 2/4 di nuda

proprietà, del Sig. . per i diritti di 1/4 di nuda proprietà, nonché della Sig.ra
per i diritti di 1/4 di nuda proprietà, e per i diritti di 1/1 di usufrutto.

Le quote di proprietà si è evinto corrispondere a quelle degli esecutati sino alla morte dell'usufruttuaria deceduta in data

Con variazione catastale n.20315.1/1998 del 25.02.1998 (frazionamento per trasferimento di diritti e ristrutturazione), il cespite censito al Fg. 37 mapp. 135-52 sub. 1 (graffate) è stato soppresso originando i seguenti immobili: Fg. 37 mapp. 10, mapp. 52 sub. 4; mapp. 238 e mapp. 239.



Con variazione catastale n.20300.1/1999 del 10.02.1999 (ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni), il cespite censito al Fg. 37 mapp. 239, p.T – cat. F/1 è stato soppresso originando i seguenti immobili: Fg. 37 mapp. 52 sub 4, mapp. 238, **mapp. 239 sub 1-2-3**.

Con variazione catastale n.40044.1/2011 del 02.03.2011 (frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni), i cespiti censiti al Fg. 37 mapp. 239 sub 1-2-3 sono stati soppressi originando l'immobile in oggetto censito al **Fg. 37 mapp. 239 sub 4**, p.T-1, cat. A/4, di vani 6,5.

Si sottolinea l'incorrettezza della certificazione notarile nella quale è stato erroneamente riportato il passaggio di provenienza come da atto Rep. 28829 anziché Rep. 28826/4152, correttamente a rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo.

Per quanto concerne l'immobile di cui al Fg. 37 mapp. 354 (garage) è anch'esso, e con le medesime considerazioni di cui sopra, pervenuto in capo agli esecutati in forza all'atto di compravendita notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco, Rep. 28826/4152 del 29.06.1981 (*all.06*) di cui alla N.T. 10288/12119 del 07.07.1981 (*all.07*) per le seguenti quote:

L'usufrutto acquisito in favore della Sig.ra _____ è decaduto a seguito alla morte della stessa in data _____

Con atto di donazione a notaio Roberto Doria in Padova, Rep. 414645/41871 del 11.07.2011 (*all.45*) di cui alla N.T. 17259/27585 del 14.07.2011 (*all.46*), atto registrato in Padova 2, Serie 1T al n. 12354 in data 13.07.2011, il sopra citato garage veniva frazionato e in seguito donata una porzione di immobile al Sig. _____

L'immobile di cui al Fg. 37 mapp. 117 (terreno-strada campestre) è pervenuto in capo a:

- _____ per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/9 in forza all'atto di compravendita notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco, Rep. 19387/2687 del 11.08.1978 (*all.47*), atto registrato a Padova in data 25.08.1978 al n. 9101, di cui alla N.T. 11903/14483 del 01.09.1978 (*all.48*);
- _____ per il diritto di piena proprietà per la quota di 6/243 in forza all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Rep. 622/10 del 21.09.1999



di cui alla N.T. 16375/24093 del 14.06.2001 (*all.49*); e per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/162 in forza all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Rep. 471/33 del 29.12.1997 di cui alla N.T. 20797/33507 del 24.08.2000 (*all.50*).

Il terreno sul quale gravano gli immobili di cui al Fg. 37 mapp. 257 sub 2-3-5 (storicamente mapp. 116) (*all.51*), è pervenuto in capo a:

per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 in forza all'atto di compravendita notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco, Rep. 19387/2687 del 11.08.1978 (*all.47*), atto registrato a Padova in data 25.08.1978 al n. 9101, di cui alla N.T. 11903/14483 del 01.09.1978 (*all.48*).

A.2.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.42-43-51-52-53-54-55-56-57-58*) gli immobili oggetto della presente valutazione, e più precisamente quelli di cui al lotto 01, sono censiti come segue:

Comune di Codevigo (C812) (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
37	239	4	A/4	2	6.5 vani	€ 308,84

Essendo decaduto il diritto di usufrutto acquistato dalla Sig.ra si consolida la piena proprietà dell'immobile di cui sopra a favore dei Sig.ri



Gli immobili di cui al Fg. 37, mapp. 239 sub. 4 risultano quindi intestati a:

Comune di Codevigo (C812) (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
37	354		C/6	1	10 Mq	€ 14,46

intestati a:

Essendo decaduto il diritto di usufrutto acquistato dalla Sig.ra
piena proprietà dell'immobile di cui sopra a favore dei Sig.ri

si consolida la



Gli immobili di cui al Fg. 37, mapp. 354 risultano quindi intestati a:

Comune di Codevigo (C812) (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
37	257	2	C/6	1	37 Mq	€ 53,50
37	257	3	A/3		2 vani	€ 123,95
37	257	5	F/1		153 Mq	

intestati a:

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo (*all.10*)
Proprietà per 1/1

Comune di Codevigo (C812) (PD) – Catasto Terreni

Foglio	Partic.	Qualità	Superficie		Reddito	
			MQ		Dominicale	Agrario
37	117	Seminativo	220		€ 1,30	€ 1,02

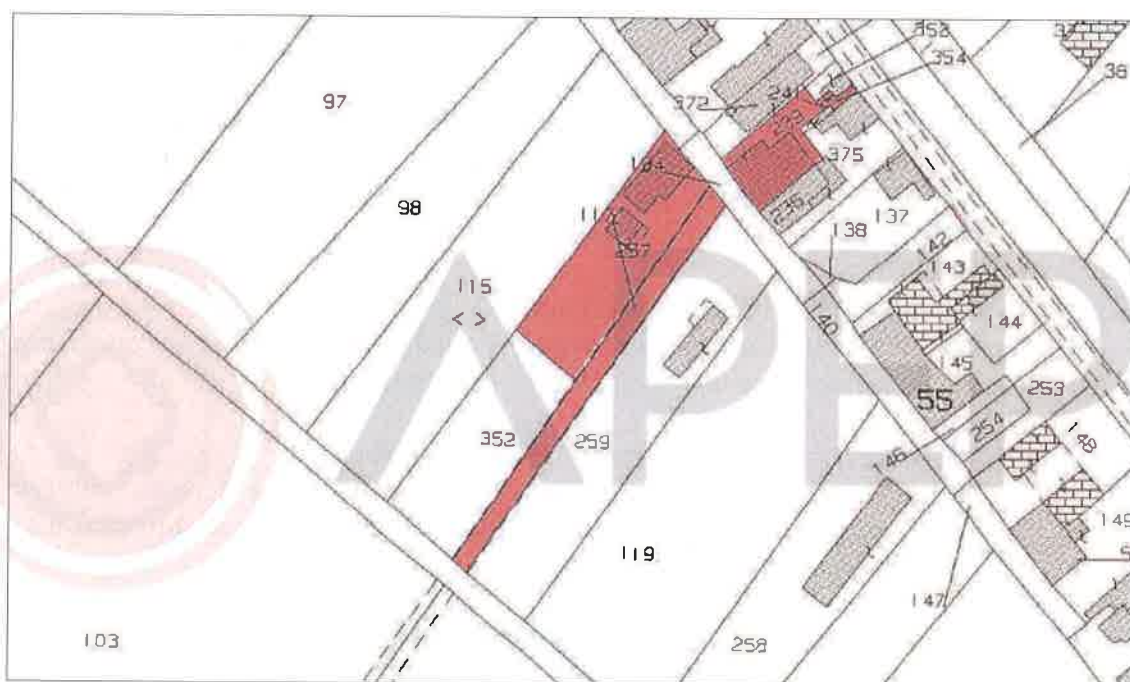
intestati a:

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo (*all.10*)
Proprietà per 18/324



in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo (*all.10*)
Proprietà per 36/324

Si sottolinea l'imprecisione della visura catastale ove relativamente alla quota della Sig.ra
, viene erroneamente riportata una quota di proprietà pari a 18/324 anziché (come
da atto di compravendita e certificazione notarile) pari a 3/81.



Estratto di mappa (in rosso mappali di cui al lotto 01)

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 5628/2023 del 11.10.2023 di cui alla N.T. 28983/40910 del 06.10.2023, Padova (*all.12*).

Si allegano alla presente gli estratti di matrimonio degli esecutati (*all.10-11*).



A.2.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto sia dall'estratto di mappa (*all.13*) che dal sopralluogo effettuato in data 08 Febbraio 2024, la proprietà di cui al lotto 01 confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 49-131-355-372-353-137-143-145-119-352-115 (altra ditta),
- a Sud: mapp. 259-121-58-254-145-143-236-375-241 (altra ditta)
- a Est: mapp. 131-51-132-372-353-241-375-137-143-145-254-253-148-58-149 (altra ditta), via Zena
- a Ovest: mapp. 98-115-352-259-119-121-122-145-143-241-372 (altra ditta), canale

In particolare gli immobili di cui al lotto 01:

- a Nord: mapp. 115-352-355-372-353 (altra ditta), mapp. 130 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 259- 236-375-241 (altra ditta)
- a Est: mapp. 375-353-241 (altra ditta) mapp. 130-134 (stessa ditta), via Zena
- a Ovest: mapp. 352-241 (altra ditta); mapp. 134 (stessa ditta), canale

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Per meglio comprendere gli immobili di cui al lotto 01, si procederà ad una analisi per corpi distinti suddivisi in due comparti, e più specificatamente:

- Abitazione e garage di cui al mapp. 239 sub. 4, mapp. 354;
- Terreno, pollaio, abitazione di tipo economico (in realtà porcilaia utilizzata come ricovero attrezzi) e garage di cui al mapp. 257 sub. 3-4-5 e sub. 1 (cortile, b.c.n.c.) più stradina campestre di cui al mapp. 117.

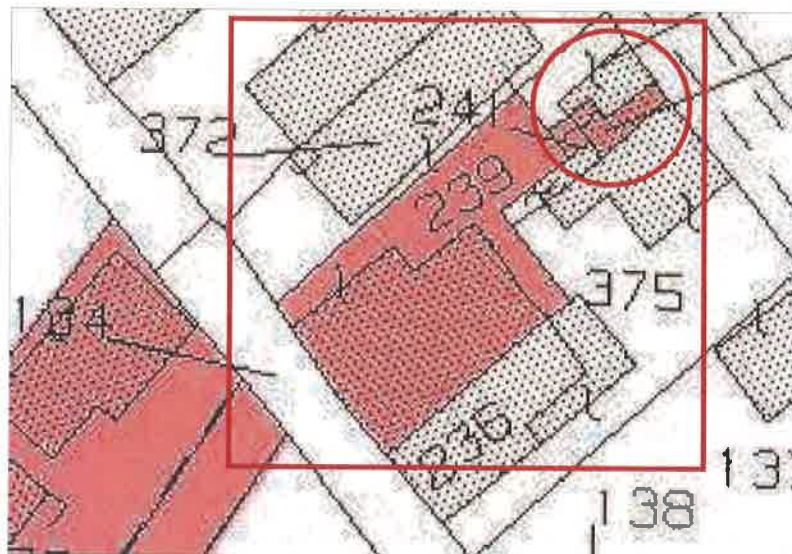
Abitazione e garage mapp. 239-354

Trattasi porzione di fabbricato destinata ad abitazione di tipo popolare che si sviluppa per due piani fuori terra, ed insiste su di un terreno dalla forma irregolare (mapp. 239) che da visura si estende per circa 136,00 Mq complessivi (*all.43*).

Il garage di pertinenza si sviluppa invece su di un unico piano ed insiste in parte su di un terreno di proprietà dalla forma anch'essa irregolare (mapp. 354) che si estende per circa 12,00 Mq complessivi (*all.57*), in parte sul mapp. 353 (altra ditta).



Anna Pavoni
ARCHITETTO



Estratto di mappa: riquadrato in rosso: comparto abitativo;
cerchiato in rosso: garage di cui al mapp. 354; campito in rosso: porzioni in proprietà



Vista dell'immobile dal mapp. 134 (strada privata in prossimità di via Zena in proprietà per quota parte)
In rosso inquadramento dell'immobile di cui al mapp. 239 sub. 4

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Il complesso abitativo costituito dai mapp. 239 e 354 sui quali sorgono l'abitazione e il garage è raggiungibile unicamente percorrendo la strada vicinale privata interna in proprietà (per quota parte) agli esecutati sita in prossimità di via Zena (strada descritta nel capitolo precedente), più specificatamente dal mapp. 134 (all.13).

Il lotto di cui al mapp. 239 che come precedentemente anticipato da visura si estende per una superficie pari a 136,00 Mq (all.43), da una analisi comparativa tra lo stato di fatto e la mappa catastale occupa una superficie maggiore rispetto a quella riportata in mappa e più precisamente presenta una superficie maggiorata di circa 14,00 Mq occupando una superficie complessiva pari a circa 150,00 Mq.

La recinzione Sud che delimita la proprietà si sviluppa infatti oltre al mappale 239 insistendo sul mapp. 134, porzione di strada vicinale privata (in proprietà per quota parte) antistante il fabbricato.

Frapposto tra l'abitazione e la recinzione stessa si trova quindi un camminamento di circa 1,35 M, mentre stando a quanto riportato in mappa, l'immobile risulterebbe eretto a confine, e tra il fabbricato e il lotto di cui al mapp. 239 non ci sarebbe camminamento alcuno.

L'appropriazione della porzione di lotto di cui al mapp. 134 è avvenuta senza titolo alcuno.



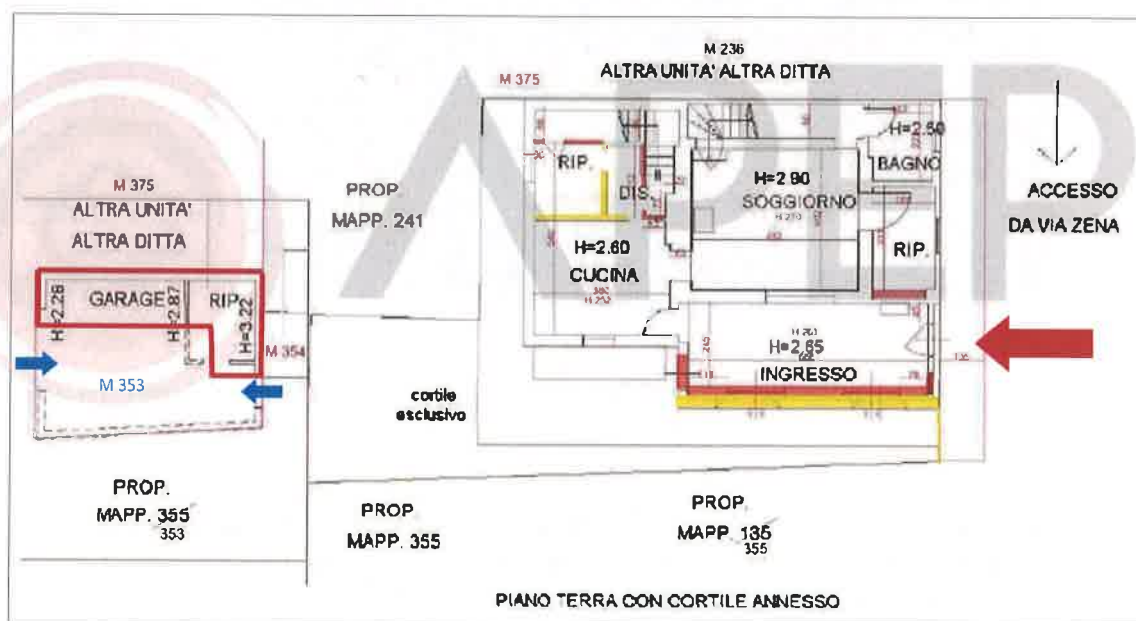
Vista del camminamento che insiste sulla porzione di strada privata di cui al mapp. 134
frapposto tra la strada e l'abitazione di cui al mapp. 239 eretta a confine
In rosso tratteggiato: confine del mapp. 239 come da mappa



Il lotto come ispezionato durante il sopralluogo, risulta parzialmente recintato; l'accesso è unicamente pedonale e avviene da Sud dalla strada vicinale privata di cui prima, mapp. 134. Un cancello pedonale conduce all'ingresso dell'abitazione.

La porzione Nord-Est del lotto risulta aperta sul limitrofo mapp. 353 (altra ditta).
Il garage, che delimita la rimanente porzione di fronte, è costituito da due mappali di cui solamente il mapp. 354 è in proprietà agli esegutati (vedi schema sottostante).
L'accesso al fabbricato è posizionato sul mapp. 353 (altra ditta).

Il fronte Sud-Ovest, quello Ovest e parte di quello Est sono delimitati da cordolo di cemento con soprastante rete metallica; mentre il rimanente lato Est è delineato in parte dal fabbricato stesso costruito in aderenza al mapp. 236, porzione del medesimo fabbricato abitativo (altra ditta), in parte dai mapp. 375-241 (altra ditta) (all.59-60).



Ricostruzione di planimetria generale

Rilievo schematico del 08.02.2024

In rosso costruzioni, in giallo demolizioni, in blu accessi su mapp. 353 (altra ditta)

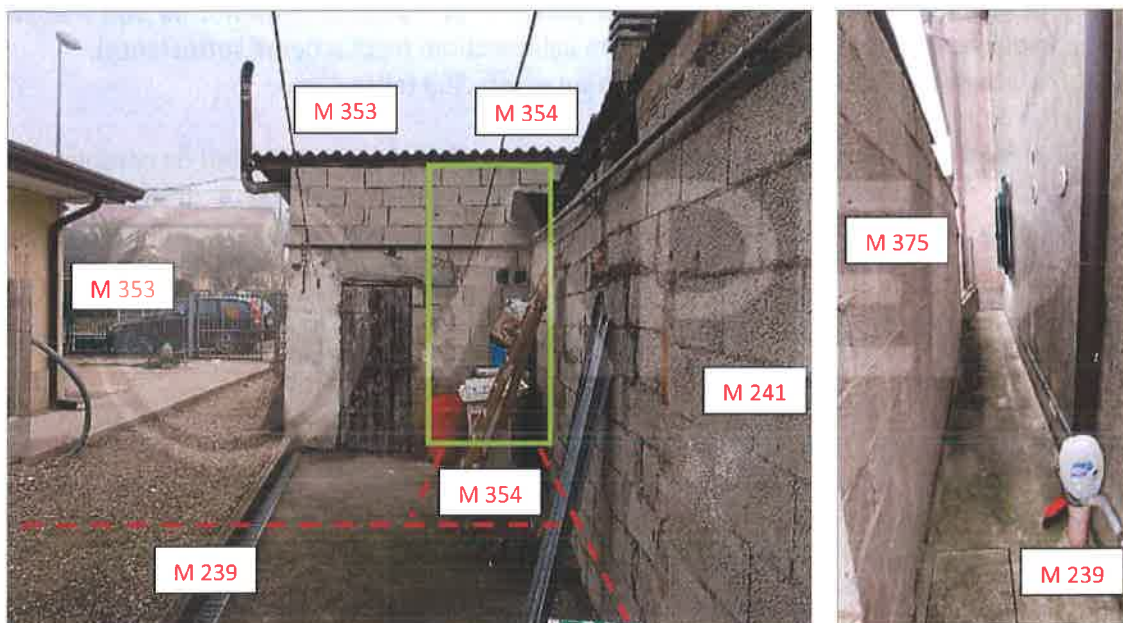
Bordato in rosso: porzione di garage in proprietà agli esegutati per quota parte



Il garage di pertinenza (mapp. 354), eretto a Nord-Est rispetto al mapp. 239 (abitazione), oggetto di frazionamento, ad oggi non risulta accessibile e utilizzabile dalla proprietà, entrambi gli accessi insistono infatti su altra ditta e fanno parte della porzione accatastata al mapp. 353.



Gli esecutati riferiscono che obiettivo dell'operazione (frazionamento) è stata la demolizione del garage al fine di creare un accesso pedonale all'abitazione da via Zena. Di fatto tale demolizione non si è mai compiuta e l'immobile, ad oggi occupato dal vicino di cui al mapp. 353, non è accessibile dalla proprietà.



A Sx: Vista del confine Nord-Est del lotto

In rosso: perimetro del lotto di cui al mapp. 239; in verde porzione di garage di proprietà di cui al mapp. 354

Si evince come l'accesso al garage cada su altro lotto

A Dx: prospetto Nord-Est dell'abitazione

Per quanto concerne l'abitazione, oggetto di sanatoria nel 1999, esternamente presenta uno stato conservativo e manutentivo scadente e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (all.61).

La copertura non visibile dalla strada, è presumibilmente in tegole, le lattonerie sono in lamiera verniciata.

Le facciate risultano in parte intonacate e non tinteggiate, in parte in blocchi di laterizio o blocchi cementizi a vista.

Pressoché ovunque sono presenti infiltrazioni, scrostamenti, distacchi di intonaco, rigonfiamenti e macchie di vario tipo e natura.

Sulla facciata Sud-Ovest sono altresì presenti tubazioni posticce di impianti a vista realizzati in economia.





Vista dell'abitazione dal mapp. 134

I serramenti sono di vario tipo, materiale e fattura, non presentano vetrocamera.
Alle finestre sono presenti a volte persiane di colore verde, a volte scuri sempre di colore verde.

Sul fronte Sud sono altresì presenti una tenda da sole a cappottina e una pensilina dalla struttura metallica con tamponamento in plexiglass a copertura del portoncino di entrata.
Soglie e davanzali sono in marmo.

L'abitazione su tre lati è circondata da un camminamento in calcestruzzo; si presenta in scadente stato conservativo e manutentivo.

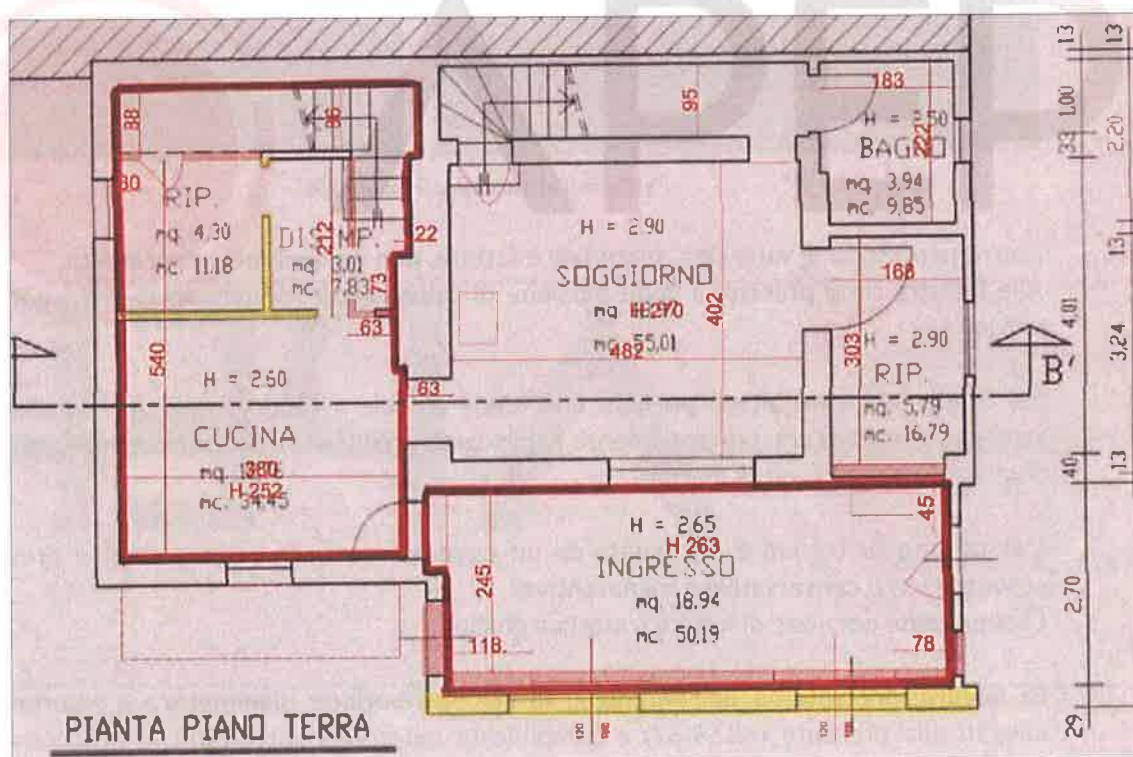
La rimanente porzione di lotto è trattata a ghiaino.

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.59-62) e semplificata nei grafici sottostanti, è articolata e non razionale.



- garage (27,50 Mq)
- cucina (19,00 Mq)
- sottoscala (2,80 Mq)
- disimpegno (0,80 Mq)
- soggiorno (18,97 Mq)
- cameretta – autorizz. ripostiglio (5,79 Mq)
- bagno (3,94 Mq)
- sottoscala/lavanderia (3,25 Mq)

- ingresso (18,94 Mq)

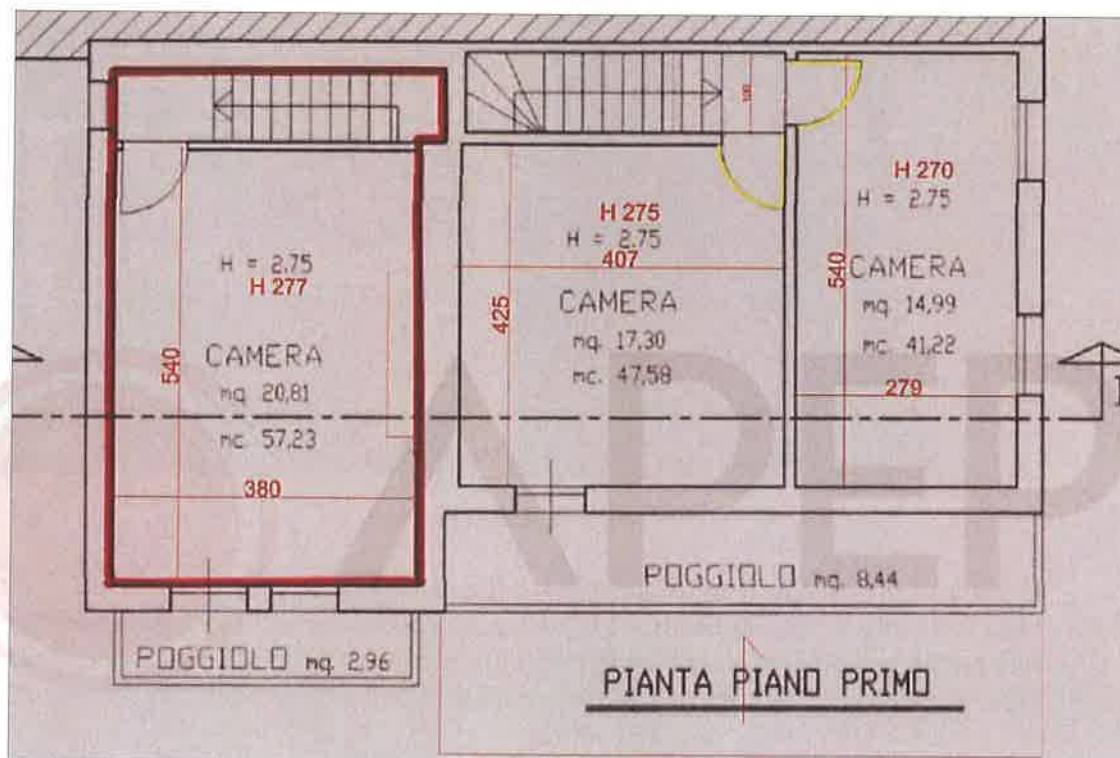


Concessione edilizia in sanatoria Reg. 54/C Prot. 1483/95 del 06.12.1999
Sovrapposizione del rilievo schematico del 08.02.2024
Campitura in rosso costruzioni, campitura in giallo demolizioni



al piano primo:

- camera (20,81 Mq)
- camera (17,30 Mq)
- camera (14,99 Mq)
- poggiolo (8,44 Mq)
- poggiolo (2,96 Mq)



Pianta del Piano Primo mapp. 239 (abitazione)
Concessione edilizia in sanatoria Reg. 54/C Prot. 1483/95 del 06.12.1999
Sovrapposizione del rilievo schematico del 08.02.2024
In giallo demolizioni



Le finiture interne presenti sono mediocri così come il relativo stato conservativo e manutentivo.

Tramite un portoncino in Pvc di colore verde si accede ad un ingresso ricavato dalla chiusura di un precedente portico; su questo ambiente, che presenta due ampie finestre rivolte ad Est e mostra pavimenti in ceramica color tortora, prospetta il salotto tramite una finestra interna di comunicazione tra i due ambienti.

In prossimità del portoncino di entrata, internamente, all'ingresso, sono presenti la caldaia e alcune canaline elettriche a vista.



Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista dell'ingresso

Rialzata di un gradino rispetto all'ingresso e a quest'ultimo collegata tramite una porta a vetri su struttura metallica, si trova la cucina, con accesso diretto all'esterno dell'immobile. Alle pareti, nell'area attrezzata sono presenti rivestimenti in ceramica, la pavimentazione è in piastrelle di colore bianco, di diversa fattura, colore e posa rispetto alla precedente.

La cucina sul lato Est risulta collegata ad un sottoscala/ripostiglio e ad un disimpegno che tramite una scala rivestita in marmo conduce ad una prima porzione di piano primo ove si trova una stanza con camino che prospetta su di un piccolo poggolo di circa 2,96 Mq.

Verso Sud, un portale in mattoni faccia a vista, collega la cucina al soggiorno che presenta pareti e soffitto in perline di legno di colore marrone, non presenta finestratura alcuna e non possiede i requisiti minimi di aera illuminazione per essere conforme all'attuale normativa. L'unica finestra presente prospetta infatti su di un ambiente interno, l'ingresso.



Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista della cucina



Vista del soggiorno e della porta di accesso alla scala dal soggiorno

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Anna Pavoni
ARCHITETTO

Collegato al soggiorno, a Sud, si trova una cameretta finestrata autorizzata come ripostiglio che si estende per 5,80 Mq, mentre verso Est, speculare rispetto alla porta di accesso alla scala, si trova una apertura, rialzata di un gradino rispetto al soggiorno, che da un lato conduce al sottoscala, aperto e utilizzato come lavanderia, dall'altro al bagno.

Il sottoscala si presenta intonacato e tinteggiato tranne una porzione lasciata in intonaco. Le pavimentazioni in quest'area sono uniformemente in piastrella di colore bianco.



Vista del passaggio al sottoscala e della cameretta prospiciente sul soggiorno



Vista del bagno, del sottoscala/lavanderia e del dettaglio sulle piastrelle e della scala

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



L'unico bagno dell'abitazione come dotazione sanitaria presenta i sanitari, il lavabo e la doccia.

Alle pareti sono presenti rivestimenti murari, in alcuni punti le piastrelle risultano danneggiate.

La scala che collega il salotto alla seconda porzione di piano primo, ove trovano luogo due camere da letto che non presentano porta di accesso alcuna, mostra uno scadente stato conservativo e manutentivo.

Anche su queste pareti, che mostrano distacchi di intonaco, macchie, scrostamenti e rigonfiamenti, sono presenti canaline di impianti a vista.

Al culmine della scala, al piano primo si trova una botola/armadiatura sospesa.



Dettaglio della parete della scala e vista della botola/armadiatura sospesa

Le due camere da letto presenti al piano primo, come anticipato non presentano una porta di chiusura ma si mostrano aperte sulla scala.

Una prima camera presenta pavimento in linoleum che si presenta sconnesso in alcuni punti, mostra anch'essa canaline di impianti a vista e presenta scrostamenti, macchie, muffa e distacchi di intonaco sul soffitto.

La seconda camera, matrimoniale, prospetta su di un poggiolo di circa 8,50 Mq e presenta pavimento in tavolati di legno.



Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista della camera singola al piano primo

I poggioli mostrano pavimentazioni in ceramica e parapetti differenti: uno in mattoni faccia a vista, l'altro intonacato e tinteggiato. Si presentano entrambi in scadente stato conservativo e manutentivo.



Vista del poggiolo e della camera matrimoniale al piano primo

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Il riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni, la caldaia è sita all'ingresso, è stata reperita copia del libretto cartaceo (all.61).

Non è stato possibile visionare le manutenzioni più recenti in quanto il nuovo libretto di impianto è digitale.

In soggiorno è presente una stufa; al piano primo nella stanza raggiungibile dalla cucina si trova un camino.

In bagno è presente areazione forzata.

E' presente impianto di illuminazione di emergenza, non è presente impianto di raffrescamento alcuno.

Non è stato possibile visionare internamente la porzione di garage di pertinenza all'abitazione, mapp. 354, in quanto non accessibile direttamente dalla proprietà e in uso ai vicini, ditta di cui ai mapp. 355-353-372.

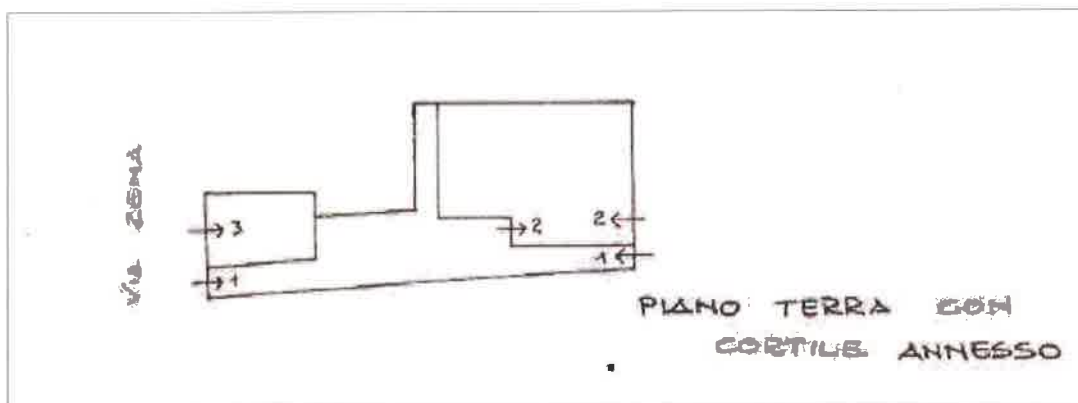
L'immobile si sviluppa su di un unico piano, presenta una pianta trapezoidale e risulta accessibile unicamente da altra ditta, e più precisamente dal mapp. 353, sul quale insistono sia l'accesso pedonale a Sud-Ovest, verso il comparto di cui al mapp. 239 (abitazione) una precaria porta a battente in legno, che il basculante metallico a Nord-Est verso via Zena.



Vista del garage da Sud in rosso delimitazione del lotto in proprietà agli esecutati
Vista del garage da Nord, via Zena



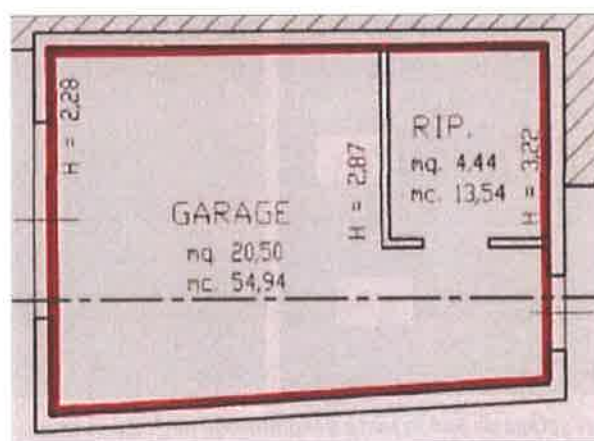
In merito a questo punto si sottolinea l'incongruenza tra lo stato di fatto e l'elaborato planimetrico allegato alla concessione edilizia in sanatoria del 1999 ove l'immobile risultava accessibile anche da via Zena e la proprietà era differente rispetto allo stato attuale.



Elaborato planimetrico
allegato alla Concessione edilizia in sanatoria Reg. 54/C Prot. 1483/95 del 06.12.1999 (all.62)

L'immobile è sito a Nord-Est dell'abitazione e, stando alle planimetrie catastali rinvenute e all'atto Rep 414645/41871, notaio Roberto Doria in Padova datato 11.07.2011, è stato oggetto di un frazionamento (mapp. 353-354) avente come obiettivo la demolizione del garage al fine di creare un accesso pedonale da via Zena. Di fatto tale demolizione non si è compiuta e l'immobile occupato dal vicino di cui al mapp. 353 ad oggi non risulta accessibile nè utilizzabile dalla proprietà.

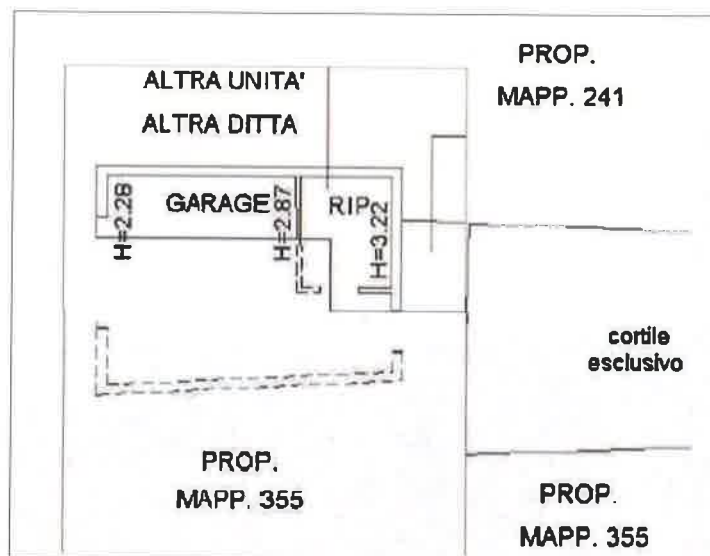
Il fabbricato occupa una superficie commerciale complessiva di circa 28,00 Mq, non è accessibile ed esternamente mostra uno scadente stato conservativo e manutentivo.



Pianta del Piano Terra mapp. 354 (garage)
Concessione edilizia in sanatoria Reg. 54/C Prot. 1483/95 del 06.12.1999 (all.62)

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it





Planimetria catastale - Pianta del Piano Terra mapp. 354 (garage)
Vista degli accessi da altra proprietà (mapp. 355-353) e del frazionamento (all.60)

Le facciate si presentano al grezzo in blocchi di cemento; mostrano macchie, infiltrazioni, scrostamenti e distacchi.

La copertura, a falda unica è in cemento amianto su struttura lignea. Anch'essa presenta uno scadente stato di conservazione.

Sulle facciate Ovest e Sud-Ovest sono presenti precarie canaline di impianti realizzati in economia.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva del comparto abitativo (all.61).

**Terreno, abitazione di tipo economico (in realtà ricovero attrezzi),
garage e pollaio di cui al mapp. 257 sub. 2-3-5 (incl. b.c.n.c. sub. 1),
più stradina campestre di cui al mapp. 117**

Ad Ovest dell'abitazione di cui al mapp. 239 si sviluppa un terreno di circa 500,00 Mq (mapp. 257 sub. 1-5) (all.51-63-64) sul quale insistono diversi fabbricati destinati a box auto, cantina, magazzini e pollai.

Codesto terreno si sviluppa lungo l'asse Nord-Est, Sud-Ovest e prospetta a sua volta su di un terreno in proprietà (mapp. 117) che si estende per circa 220,00 Mq (all.58): una strada campestre che collega la strada vicinale privata analizzata nel capitolo 1 della presente, e in particolare il mapp. 134, al canale sito a Ovest del compendio agricolo.



Su questo passaggio grava servitù di fatto a favore del lotto limitrofo di cui al mapp. 352 al quale altrimenti non sarebbe possibile accedere.



Vista del mapp. 117

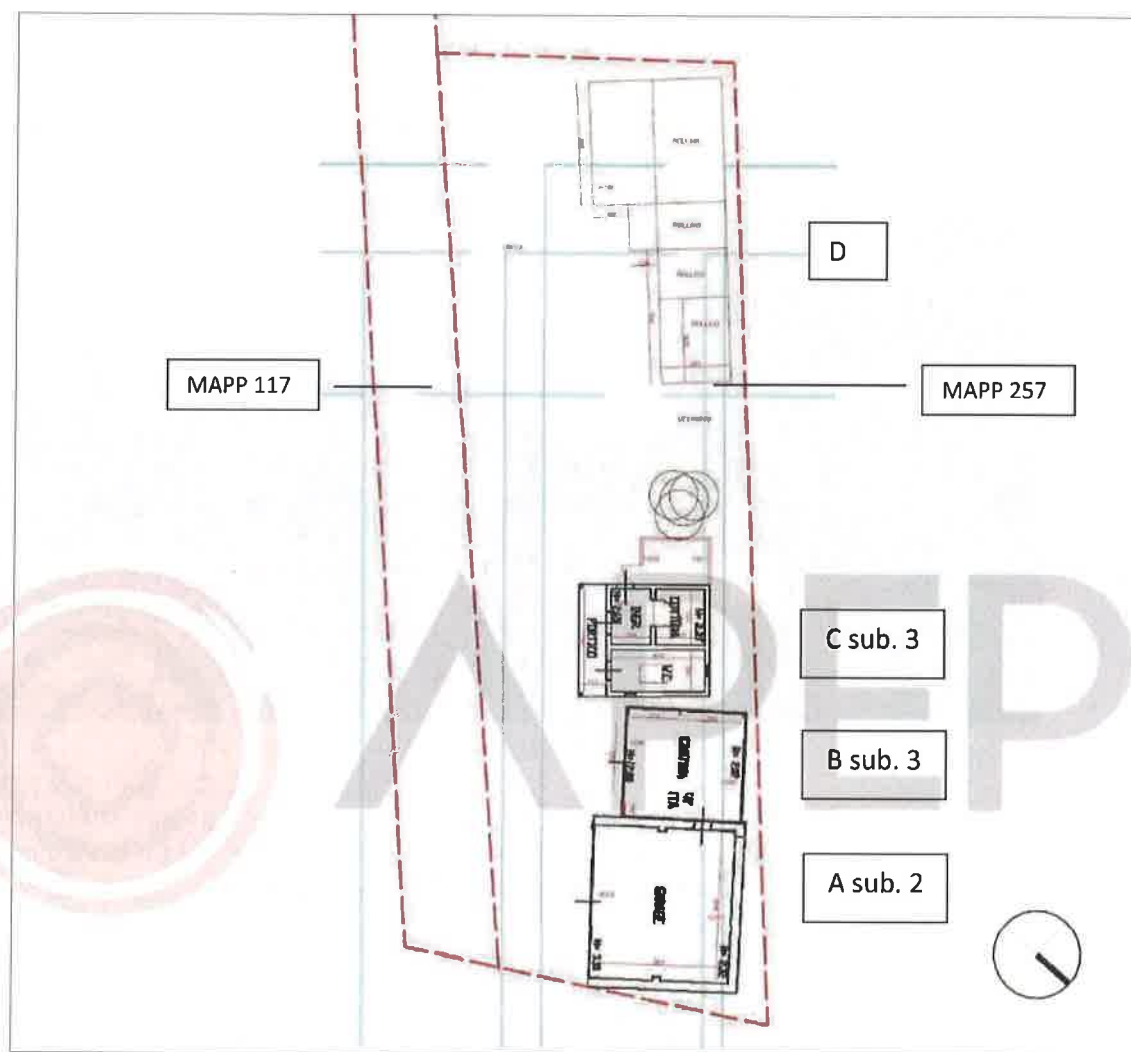
Il lotto di cui al mapp. 257 si presenta completamente recintato mediante rete metallica su pilastri talvolta metallici, talvolta in legno (*all.65*).

Gli accessi, inquadrati da pilastri in calcestruzzo, avvengono da Est, sul b.c.n.c. di cui al sub. 1; in particolare l'accesso pedonale avviene tramite un cancello metallico che affaccia direttamente sulla limitrofa strada vicinale privata di proprietà, più specificatamente sul mapp. 134, quello carrabile tramite un cancello scorrevole che prospetta sul limitrofo mapp. 117, strada campestre sempre in proprietà.

Per meglio analizzare gli immobili che insistono sul terreno in oggetto si procederà ad una analisi per corpi distinti.

Si riporta di seguito una schematica planimetria redatta in seguito al sopralluogo dell'08 Febbraio 2024.





Sovrapposizione del rilievo schematico dei fabbricati alla mappa

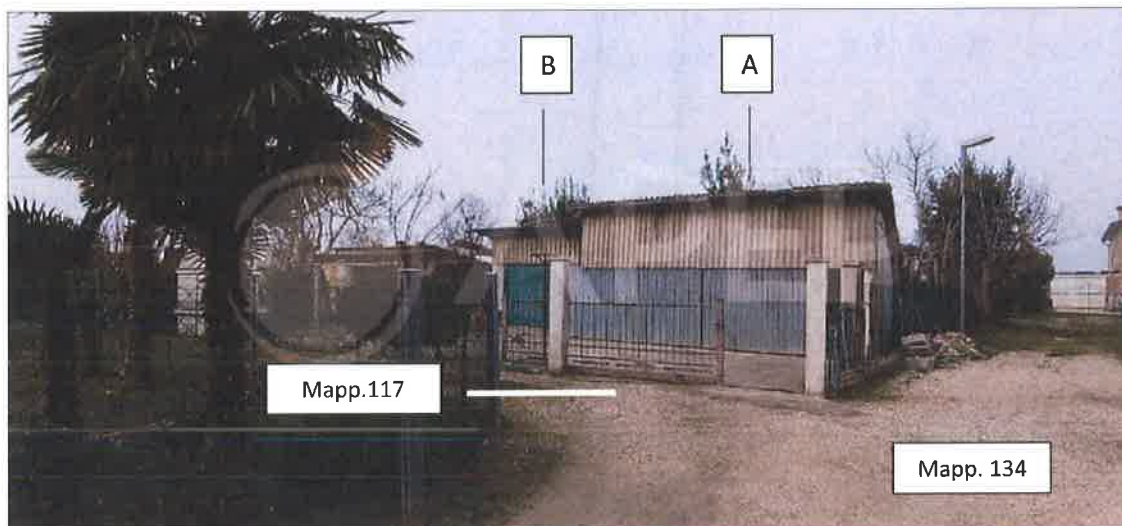
Procedendo sul mapp. 257 da Est verso Ovest si trova un primo fabbricato "A-B" destinato rispettivamente a garage (sub.2) e cantina di abitazione di tipo economico (sub.3) (all.66-67).

Ultimato nel 1995, l'immobile è costituito da due corpi dalla forma pressochè quadrata traslati fra loro lungo l'asse Nord-Ovest, Sud-Est, si sviluppa per un piano fuori terra e presenta una copertura a falda inclinata in cemento amianto su struttura mista, lignea e metallica.

Le facciate presentano un mediocre stato conservativo e manutentivo.

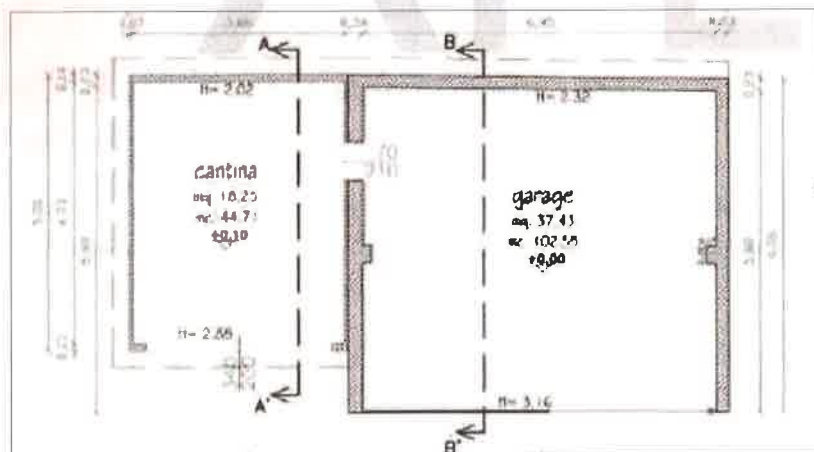


La parete Est del garage è costituita da un grande portone metallico che scorre esternamente al fabbricato su di una guida a terra antistante anche la cantina. Questo portone è sormontato da grandi pannelli di ondulina traslucida; mentre la parete Est della cantina è costituita da un ampio basculante metallico di colore verde anch'esso sormontato da pannelli di ondulina traslucida.



Vista dell'immobile "A-B" dalla strada privata, mapp. 134

Direttamente collegato alla cantina tramite un gradino interno, il garage (sub.2) presenta una superficie di circa 38,00 Mq e un'altezza media pari a 2,60 M; mentre la cantina (sub.3) mostra una superficie di circa 19,00 Mq con un'altezza media pari a 2,45 M. La superficie commerciale totale è di circa 60,00 Mq.



Estratto da Pratica 2177 del 12.04.2006 - Tav. 2 Stato Concessionato
(Il condono che legittima il fabbricato è stato annullato)

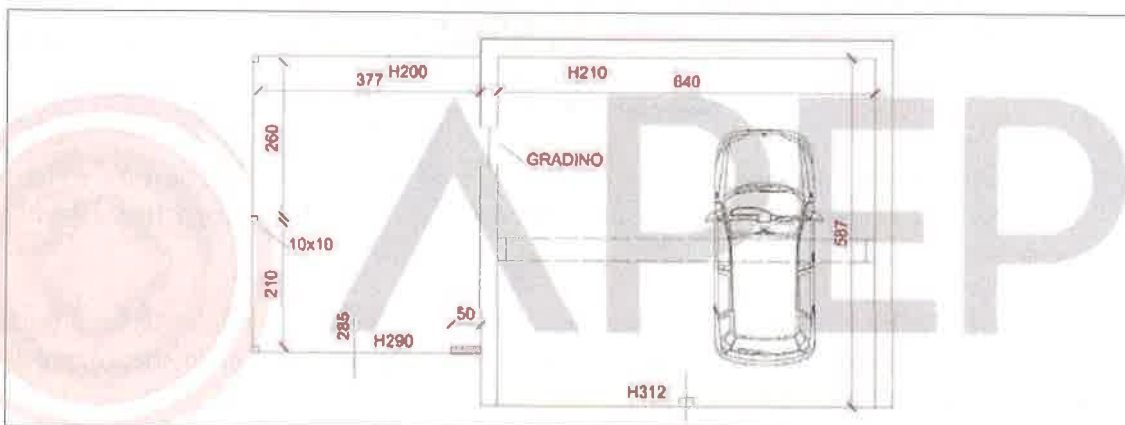


Le finiture interne sono mediocri: nel garage il pavimento si presenta in cemento, la copertura presenta una struttura in legno più tavelle, mentre il portone, metallico, è sovrastato da due strati: una rete metallica all'interno più un pannello di ondulina traslucida verso l'esterno.

Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Per quanto concerne la cantina la parete Nord si presenta in cemento amianto, quella Sud si presenta in ondulina e la rimanente, a confine con il garage si presenta tinteggiata ed intonacata.

Da un punto di vista catastale la cantina di cui al sub. 3 appartiene alla stessa scheda dell'abitazione di tipo economico, in realtà porcilaia utilizzata come ricovero attrezzi, fabbricato "C" (sempre sub. 3) sito più ad Ovest.



Rilievo schematico del fabbricato "A-B"; Sopralluogo del 08.02.2024



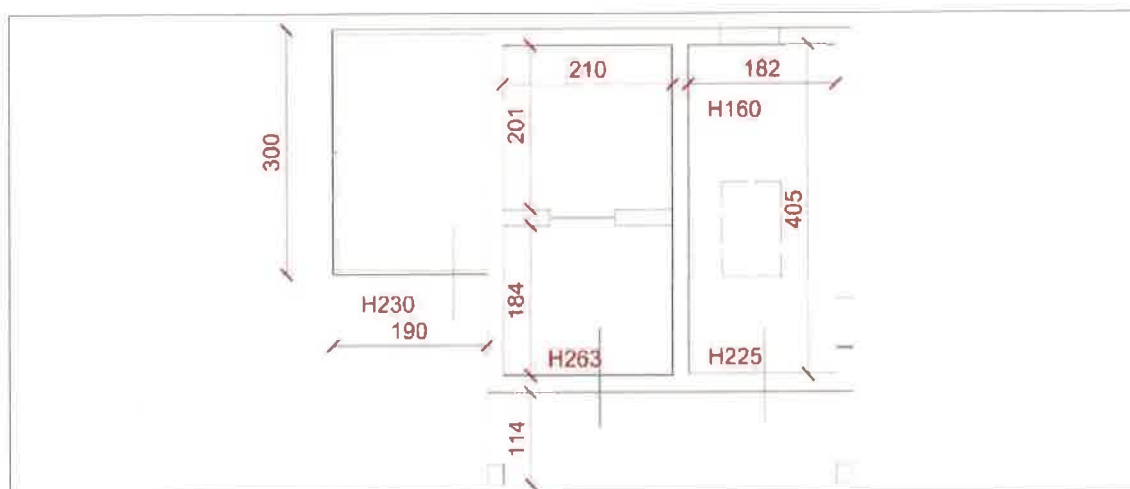


Vista della cantina sub. 3

Nella pagina precedente: vista del garage sub. 2

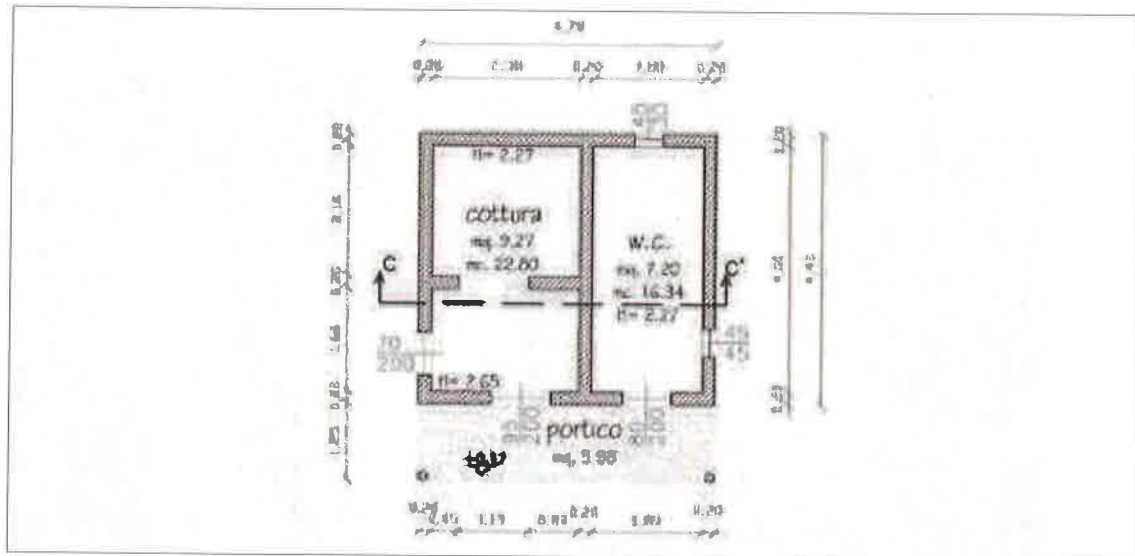
L'abitazione di tipo economico di cui al sub. 3, in realtà porcilaia utilizzata come ricovero attrezzi, si sviluppa per un unico piano fuori terra e mostra una copertura a falda unica in cemento amianto.

Esternamente presenta uno scadente stato manutentivo e conservativo; visibilmente costruita in due fasi di cui una più recente (annesso sito a Ovest dello stesso), presenta una pianta complessiva dalla forma a "L" rovesciata.



Rilievo schematico del fabbricato "C"
Sopralluogo del 08.02.2024





Estratto da Pratica 2177 del 12.04.2006 - Tav. 2 Stato Concessionato
(Il condono che legittima il fabbricato è stato annullato)

Le facciate sono in blocchi di cemento, si presentano da ripulire, mostrano macchie ingiallimenti e infiltrazioni; in posizione antistante agli accessi si sviluppa un piccolo portico su struttura lignea che si estende per circa 6,00 Mq. Sia le travi che i pilastri presentano uno scadente stato conservativo e manutentivo.

La pavimentazione antistante il fabbricato è in cemento, si presenta sconnessa e mostra avvallamenti, crepe e cedimenti in molteplici punti.

I serramenti sono di tipo misto: le finestre presentano strutture lignee, sebbene diverse, i portoncini sono uno in metallico e l'altro in pvc con tamponamento in vetro.

Verso Ovest è presente un annesso, di più recente fattura, al quale non è stato possibile accedere per la mancanza di chiavi.

A giudizio della sottoscritta scrivente, la mancata visione dell'annesso di cui sopra, viste anche le esigue dimensioni dello stesso, non inficia in alcun modo la presente valutazione.



Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista del fabbricato C

L'immobile presenta apertura e tamponamenti in legno truciolare compresso su un basamento in blocchi di calcestruzzo.



Vista del ricovero attrezzi e dell'annesso

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista dell'annesso



Vista dell'immobile "C"

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T: +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Internamente l'immobile "C", che si estende complessivamente per una superficie di circa 26,00 Mq più portico (circa 6,00 Mq) presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.

Il vano più ad Est, in planimetria catastale wc, si presenta controsoffittato, mostra pavimenti in piastrella e murature intonacate e tinteggiate.

Al centro dell'ambiente è presente un lucernario non autorizzato in polycarbonato.

Gli ambienti più ad Ovest, in planimetria catastale ingresso e cottura, presentano invece un soffitto a vista in cemento amianto su struttura lignea, mostrando pareti in blocchi di cemento non intonacate e pavimenti in calcestruzzo.

Antistante questo fabbricato si trova un grande camino in muratura.



Vista del camino

Procedendo ancora più ad Ovest si trova un ulteriore fabbricato, immobile "D" che non risulta né autorizzato né accatastato.





Vista del fabbricato "D"



Vista del fabbricato "D" e dell'orto antistante

Questo immobile, destinato prevalentemente a pollaio, risulta eretto sul sub. 5, in prossimità del confine Ovest del lotto di cui al mapp. 257, verso il limitrofo mapp. 352.

Il fabbricato prospetta su di una porzione di terreno destinata ad orto, si sviluppa su di un unico piano e risulta completamente recintato da una rete metallica su paletti anch'essi metallici.



Un precario portoncino in legno consente l'accesso all'area.

Antistante il fabbricato si trova un piccolo camminamento in calcestruzzo e una piccola aiuola incolta e non manutentata.

Esternamente l'immobile presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.

Le facciate sono costituite da pannelli in fibrocemento, ondulina, rete metallica di diversa fattura e passo, legno, piccole porzioni in laterizio, calcestruzzo e materiali di risulta su struttura in parte lignea, talvolta metallica e a volte in calcestruzzo.



Dettaglio della parete Sud

La copertura è prevalentemente a falda unica.



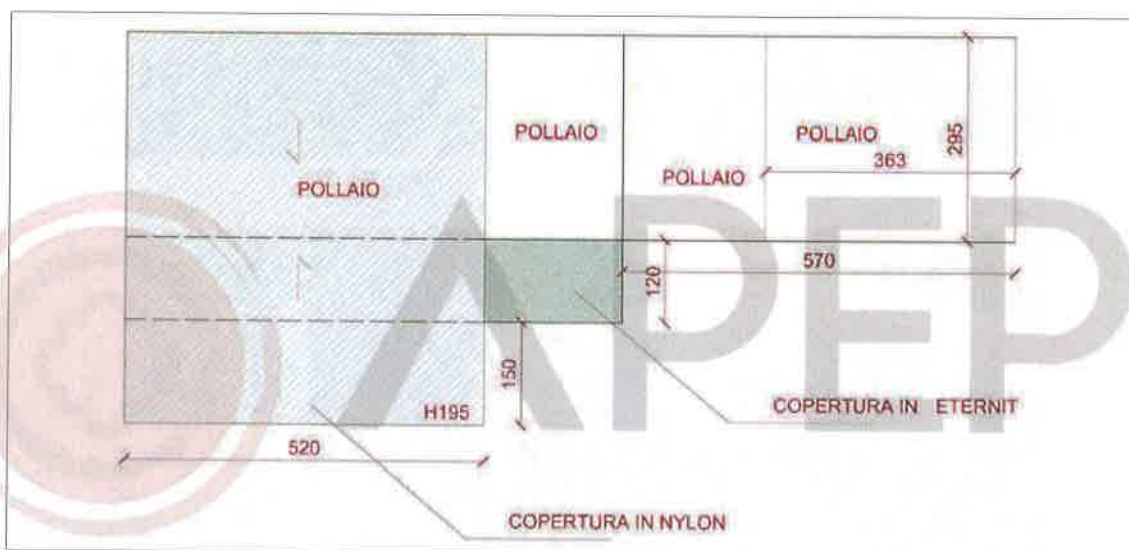
Dettaglio della copertura



La porzione Est è costituita da una struttura in legno con sovrapposto pannello OSB e manto in guaina granigliata, presenta un'altezza massima di 215,00 Cm e una minima di circa 175,00 Cm; all'estremità Ovest, sovrastante il pollaio eretto sul sub. 5, si trova invece una struttura in rete metallica con sovrapposto manto in nylon; è presente un'altezza minima di circa 195,00 Cm.

Al centro dell'immobile, sovrastante una piccola porzione di pollaio, circa 2,50 Mq, è presente un piccolo rivestimento in fibrocemento.

Planimetricamente l'immobile occupa una superficie di circa 55,00 Mq e presenta una pianta dalla forma irregolare.



Rilievo schematico dell'immobile "D" – pollaio
Sopralluogo del 08.02.2024

Internamente le finiture sono scadenti: sono presenti molteplici lastre in ondulina alternate a lastre in fibrocemento che ne rendono difficile l'esatta identificazione; la struttura poggia direttamente sul terreno e non è presente pavimentazione alcuna.

Il fabbricato è dotato di un posticcio impianto di illuminazione interna.

Si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente per maggior accuratezza descrittiva (all.65).



Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista degli interni del fabbricato "D"



Vista degli interni del fabbricato "D"

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale NON corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

I dati catastali riferiti al mapp. 117 differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita. La quota di proprietà della Sig.ra riportata in visura risulta infatti errata e pari a 18/324 anziché 1/27 (all.01-12).

Si ritengono correttamente identificati gli altri beni di cui ai mapp. 239-354 e 257 sebbene la reale destinazione d'uso del fabbricato di cui al mapp. 257 sub. 3 differisca da quanto autorizzato e/o accatastato.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili analizzati in codesto capitolo e classificati come "beni di cui al lotto 01" in modo accorpato.

Suddetta scelta deriva da considerazioni sulla maggiore commerciabilità dei beni, in particolare di quelli non abitativi che venendo per così dire accorpati alla residenza secondo strategie dovute alla vicinanza geografica dei beni stessi diventano più commerciabili.

Come riferito dall'esecutato il Sig. _____ in sede di sopralluogo, tutti gli immobili di cui al lotto 01 sono attualmente in comodato al fratello il Sig. _____.

Sugli immobili di cui al mapp. 239-354 è decaduto il diritto di usufrutto acquistato dalla Sig.ra _____ in seguito alla morte della stessa avvenuta _____.

Si consolida la piena proprietà a favore degli esecutati.



Non sono state rinvenute dalla sottoscritta altre formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura.

Per quanto concerne il regime patrimoniale tra i coniugi, la Sig.ra _____ con atto a rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo del 30.10.2009 hanno scelto il regime della separazione dei beni, mentre il Sig. _____ ha scelto il regime della separazione dei beni dalla coniuge con atto a rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo del 01.02.2008 (all.10-11).

Sono state rilevate dalla sottoscritta le seguenti servitù di fatto:

-sul mapp. 117 grava servitù di passaggio a favore del mapp. 352

Con ordinanza n. 48 Prot. 9526 del 10.10.2007 il Comune di Codevigo chiede il ripristino dello stato dei luoghi per quanto concerne i beni siti sul mapp. 116, oggi mapp. 257.

Con il ricorso del 13.11.2007, il Sig. _____, rappresentato e difeso dall'Avv. _____

procedeva contro il provvedimento n. 80452 del 08.08.2007 (relativamente al quale il Comune di Codevigo con Pec del 05 Giugno 2024 dichiara non avere copia) con il quale si comunicava al ricorrente il mancato accoglimento dell'istanza del Permesso di Costruire in Sanatoria (Condonò edilizio n. 65) (all. 68-69).

Con Sentenza 40/08 R.G. 2010/2007, il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto dichiara inammissibile il ricorso proposto dal Sig. _____ rappresentato e difeso dall'Avv. _____

contro il Comune di Codevigo per l'annullamento del provvedimento comunale n. 80452 del 08.08.2007 di cui il Comune di Codevigo con Pec del 05 Giugno 2024 dichiara non avere copia (contro il mancato accoglimento della Concessione Edilizia in Sanatoria 65) (all.69-70).



Ad oggi sul mapp. 257 tutti i fabbricati presenti non sono autorizzati e sono da demolire.

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 17-29 Gennaio e 15 Aprile 2024 (all.21-22-23-71-72-73-74-75-76-77):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 2576 del 17.11.2011, N.I.



relativamente al mapp. 354 (garage) per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/8;

relativamente al mapp. 257 sub. 2-3-5 (garage, abitazione di tipo economico, in realtà ricovero attrezzi e cantina e terreno) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 4510/2012 del 14.05.2012, N.I. 557/5348 del 08.02.2013 Tribunale di Padova (*all.32*).



- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 3389 del 23.09.2011, N.I. 1162/9754 del 18.03.2013 (*all.78*).



relativamente al mapp. 354 (garage) per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4;

relativamente al mapp. 257 sub. 2-3-5 (garage, abitazione di tipo economico, in realtà ricovero attrezzi e cantina e terreno) per il diritto di proprietà per la quota di

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015, N.I. 4945/27869 del 10.09.2015 (*all.33*).



- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015, N.I.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015, N.I.



Si sottolinea che la quota di proprietà della Sig.ra
mapp. 117 corrisponde a 1/27 e non 18/324 (*all.01-12*).

relativa al bene di cui al



relativamente al mapp. 257 sub. 2-3 (garage e abitazione di tipo economico, in realtà ricovero attrezzi e cantina) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 2401/2017 del 29.09.2017, N.I. 6955/40309 del 20.10.2017 Tribunale di Padova (all.36).



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 28983/40910 del





Sugli immobili di cui al mapp. 239-354 è decaduto il diritto di usufrutto acquistato dalla Sig.ra _____ in seguito alla morte della stessa avvenuta _____
. Si consolida la piena proprietà a favore degli esecutati.

Alla data del 17-29 Gennaio e 15 Aprile 2024, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite agli immobili in oggetto.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di*



tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

F.2.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Sussistono i seguenti diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura:

Relativamente al mapp. 354, il bene risulta intestato a:

Essendo decaduto il diritto di usufrutto acquistato dalla Sig.ra _____ sull'immobile di cui al mapp. 354, si consolida la piena proprietà in quota parte a favore della quota parte del Sig.

Relativamente al mapp. 117, il bene risulta intestato a:



Si sottolinea che la somma delle quote di proprietà considerati altresì ulteriori 1/27 della Sig.ra e 36/324 del Sig. è pari a 168/162, ovvero 28/27. La ricostruzione delle quote degli esecutati risulta verificata dagli atti, mentre quella dei comproprietari è stata ricavata da semplice visura.

Relativamente agli immobili di cui ai mapp. 239 e 257 non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.2.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati in zona Conche, a Sud-Est del comune di Codevigo.

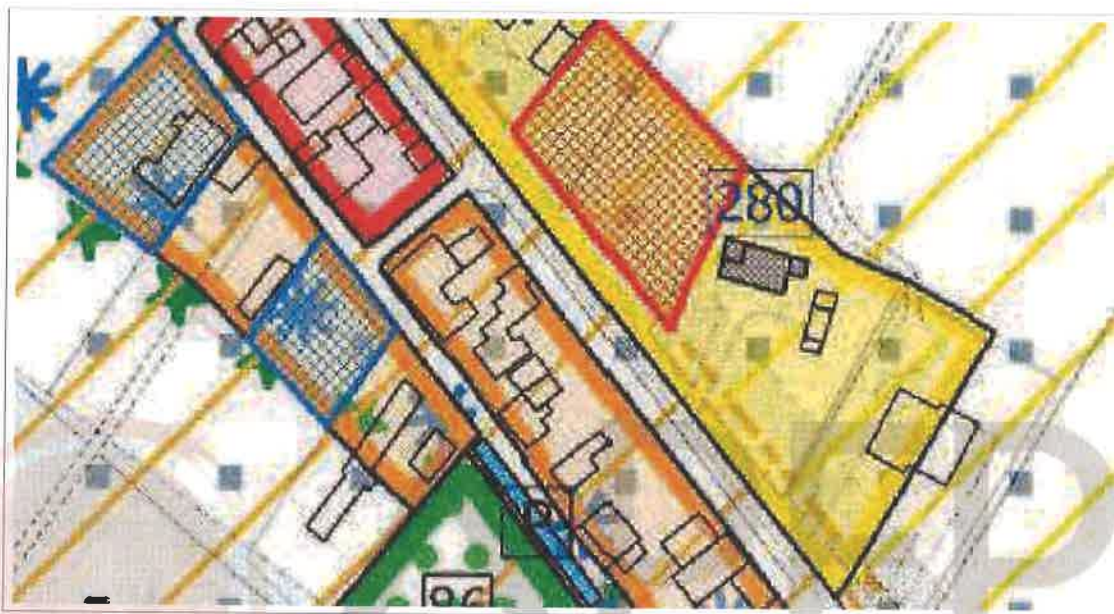
Stando al C.D.U. Prat. 2024-014 del 19.03.2024 ricevuto mezzo e-mail dal Comune di Codevigo in data 03 Aprile 2024 (all.41), i terreni di cui ai mapp. 239-354 si trovano in zona B, mentre le particelle censite al mapp. 257-117 si trovano in parte in zona agricola, in parte in zona C1.

L'intera area di cui al lotto 01 ricade in "zone di ammortizzazione e transizione, ambito di edificazione diffusa: residenza e servizi per la residenza" e per quanto riguarda la compatibilità geologica si configura come "area non idonea, area particolarmente vulnerabile da nitrati di origine agricola".

I mapp. 239-354 presentano "pericolosità idraulica - pericolo medio, piano di area o di settore vigente o adottato, vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, vincolo DM 1.8.1985 - ecosistema della laguna di Venezia, sito UNESCO, e si configurano come area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica"; il mapp. 117 si configura invece come "area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, vincolo DM 1.8.1985 - ecosistema della laguna di Venezia, presenta pericolosità idraulica - pericolo medio, piano di area o di settore vigente o adottato, sito UNESCO, vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004: corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c), ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 N.d.A. del PTRC), viabilità comunale, rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n.523; D.lgs 152/2006 - art. 115), altro corso d'acqua (specchio d'acqua: stagno, lago, laguna, ecc.)"; mentre il mapp. 257 presenta "piano di area o di settore vigente o adottato, sito UNESCO, area a rischio idraulico in riferimento alle opere di



bonifica, vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, vincolo DM 1.8.1985 – ecosistema della laguna di Venezia, pericolosità idraulica - pericolo medio, vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004: corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c), ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 N.d.A. del PTRC), viabilità comunale”.



Tratto da Variante 1 al P.I. – Elaborato 14

F.2.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo, in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 20.01.2024, e alla documentazione ricevuta in data 22.03.2024 e 12.04.2024, in seguito all'incontro del 20.05.204 e al documento ricevuto mezzo Pec in data 05.06.2024 le unità in oggetto di cui al lotto 01 sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

Abitazione mapp. 239

- Concessione edilizia in sanatoria Prot. 1483/95 Reg. n. 54C "Ampliamento fabbricato ad uso residenziale e costruzione garage" del 06.12.1999 (all.62);
- Abitabilità Prot. 1483/95 del 07.12.1999 (all.62).

Garage mapp. 354

- Opere ante 1 Settembre 1967 (atto Rep. 414645/41871 del 11.07.2011, notaio Roberto Doria) (all.45-46);
- Sanatoria del 06.12.1999, Prot. n. 54 (all.62);



- Abitabilità del 07.12.1999, Prot. n. 1483/95 (all.62).

Garage di cui al mapp. 257 sub. 2

Abitazione di tipo economico di cui al mapp. 257 sub. 3 (in realtà cantina)

**Abitazione di tipo economico di cui al mapp. 257 sub. 3
(in realtà porcilaia utilizzata come ricovero attrezzi)**

- Sentenza T.A.R. Veneto II Sezione n. 40/08 R.G. 2010/2007 (all.69).

Gli immobili sono stati parzialmente denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Padova, Catasto dei fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato non risulta conforme né a livello urbanistico, né a livello catastale.

Abitazione di cui al mapp. 239 sub. 4

- Il camminamento e la recinzione posti a Sud-Ovest dell'abitazione di cui al mapp. 239 sono stati realizzati senza titolo sul mapp. 134 strada vicinale privata in proprietà in quota parte (*difformità urbanistica e catastale*).
- Al piano terra dell'abitazione sono presenti piccole difformità interne (*difformità urbanistica e catastale*).
- Al piano terra l'ingresso risulta più stretto di quanto autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*).
- Al piano terra è stata chiusa la finestra dell'ingresso a Nord (*difformità urbanistica e catastale*).
- La pensilina, la tenda a cappottina e il camino sita sul prospetto Sud non sono autorizzate in quanto site su di un terreno non in proprietà esclusiva, vince il diritto di superficie (*difformità urbanistica e catastale*).

Garage di cui al mapp. 354

- Per quanto è stato possibile visionare (considerato però che l'immobile non è stato ispezionato all'interno in quanto non accessibile) il fabbricato non presenta difformità alcuna.

Abitazione di tipo economico di cui al mapp. 257 sub. 2-3 – in realtà ricovero attrezzi

- Gli immobili di cui al mapp. 257 sub. 2-3, in un primo tempo autorizzati con Condono n. 65 successivamente annullato con ordinanza n. 48 Prot. 9526 del 10.10.2007, devono essere demoliti in quanto non autorizzati (*difformità urbanistica e catastale*).

Pollaio

- Il pollaio non risulta autorizzato né accatastato (*difformità urbanistica e catastale*).



Camino

- L'immobile non risulta autorizzato (difformità urbanistica).

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Gli immobili di cui al lotto 01 non fanno parte di un condominio, non risultano insoluti.

J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.2.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:



Abitazione mapp. 239

Piano Terra al 100%.....	Mq	92,00
Piano Primo al 100%.....	Mq	71,00
Poggiolo 01 (Sup. 2,96 Mq) al 35%.....	Mq	1,03
Poggiolo 02 (Sup. 8,44 Mq) al 35%.....	Mq	2,95
Cortile (Incl. 354 Sup. 70,00 Mq, esclude la porzione indebita sul mapp. 134)		
al 10%.....	Mq	2,50
al 2%.....	Mq	0,90
Totale.....	Mq	170,38
Arrotondato a	Mq	170,00

Garage mapp. 354

La consistenza della quota parte del garage corrisponde ad una superficie di circa 28,00 Mq dalla quale però non si ricava valore alcuno per le considerazioni espresse sin ora e meglio esplicate a seguire, più precisamente a pag. 81 della presente.

Terreno mapp. 257

Poiché gli immobili siti sul mapp. 257 sono illeciti e da demolire si considererà solamente il valore del terreno sul quale insistono.

Estensione del terreno.....	Mq	500,00
Quota in area agricola.....	Mq	75,00
Quota in area C1.....	Mq	425,00

Terreno mapp. 117

Estensione del terreno.....	Mq	220,00
Quota in area agricola.....	Mq	125,00
Quota in area C1.....	Mq	95,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

J.2.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Codevigo zona OMI R1 - Extraurbana, zona rurale destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non fornisce valori residenziali in quest'area.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova il valore di mercato relativo ad abitazioni in stabili di fascia media presenta un valore medio pari a 1'120,00 €/Mq con un minimo pari a 916,00 €/Mq e un massimo pari a 1'325,00 €/Mq, mentre quello relativo ad



abitazioni in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media della zona) spazia dai 837,00 €/Mq ai 996,00 €/Mq con una media pari a 916,00 €/Mq.

Dall'analisi di mercato eseguita il valore delle compravendite degli immobili residenziali nella frazione Zena-Conche oscilla dai 760,00 €/Mq ai 1'5000,00 €/Mq con un prezzo al grezzo attorno ai 911,00 €/Mq.

I dati forniti da Astalegale in via Zena hanno registrato una sola asta giudiziaria e più precisamente la transazione di una abitazione a due piani comprensiva di corte esclusiva ed annesso corpo di fabbrica adibito a ripostiglio in assenza di permesso comunale di Mq 215,00; i dati forniti attestano un prezzo di aggiudicazione a corpo pari a € 14'250,00.

Anche i dati relativi alle vendite giudiziali in zona limitrofa sono esigui e attestano un prezzo di aggiudicazione attorno che varia dai 210,00 €/Mq ai 632,00 €/Mq (all.80).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento per l'abitazione 440,00 €/Mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche dei fabbricati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto J.2.01) si ottengono i seguenti valori:

Abitazione mapp. 239 - Garage mapp. 354

Superficie commerciale totale	Mq	170,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	440,00
Deprezzamento del 15%		374,00



Totale.....	€	63'580,00
Arrotondato a.....	€	63'600,00

Terreno porzione edificabile mapp. 257

In seguito a numerosi colloqui intercorsi con il Comune di Codevigo, e nello specifico facendo seguito ai colloqui del 14 Aprile e del 20 Maggio 2024 tenutisi il Geom. Secchiero, tenuto conto della parziale edificabilità del terreno di cui al mapp. 257, considerando il medesimo come "libero" in considerazione dell'annullamento del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 65 , prendendo a riferimento un indice di edificabilità pari a 0.60 Mq/Mq che in ogni caso non deve superare i 220 Mq di S.n.p. e in base all'indagine di mercato effettuata relativamente a compravendite di beni simili in zona, si procede al seguente calcolo:

Superficie commerciale totale in zona C1.....	Mq	425,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	70,00
Deprezzamento del 15%		59,50
Totale.....	€	25'287,50
Arrotondato a.....	€	25'000,00

Stando invece ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, per quanto concerne la porzione agricola del sopra citato terreno, in considerazione del valore agricolo medio nella regione agraria n. 7 che si aggira attorno ai 51'500 €/Ha, sviluppando i calcoli avremo:

Terreno porzione agricola mapp. 257

Superficie commerciale totale in zona E.....	Mq	75,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	5,10
Deprezzamento del 15%		4,38
Totale.....	€	328,50
Arrotondato a.....	€	300,00

Il valore del terreno di cui al mapp. 257 è considerato pertanto pari a € 25'300,00.

Terreno mapp. 117

Stando ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, il valore agricolo medio nella regione agraria n. 7, relativamente a terreni a coltura seminativo si aggira attorno ai 51'500 €/Ha. Sviluppando i calcoli avremo:

Superficie commerciale totale	Mq	125,00
Valore di mercato di zona area agricola.....	€/Mq	5,15
Deprezzamento del 15%		4,38
Totale.....	€	547,50
Arrotondato a.....	€	500,00



Superficie commerciale totale in zona C1.....Mq	95,00
Valore di mercato di zona.....€/Mq	70,00
Deprezzamento del 15%	59,50
Totale.....€	5'652,50
Arrotondato a.....€	5'700,00

Il valore del terreno di cui al mapp. 117 è considerato pertanto pari a € 6'200,00.

Si specifica che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

J.2.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 19'016,00 (Euro Diciannovemilasedici/00) arrotondato in € 19'000,00 (Euro Diciannovemila/00) così ripartito:

Abitazione mapp. 239

- Sanatoria da presentarsi presso il Comune di Codevigo.....€ 2'500,00
- Sanzioni.....€ 516,00
- Rifacimento delle planimetrie catastali, presentazione pratica DOCFA.....€ 1'000,00
- Rimozione e smaltimento della tettoia e della tenda prospiciente il mapp. 134 (la proiezione della tettoia cade su terreno non di proprietà esclusiva), rimozione e smaltimento del camminamento e della recinzione eretti senza titolo sul mapp. 134.....€ 1'500,00
- Demolizione camino€ 500,00
- Ripristino della porzione di strada vicinale di cui al mapp. 134.....€ 1'000,00

Garage mapp. 354

La sottoscritta scrivente non ritiene opportuno attribuire valore alcuno alla porzione di garage di cui al mapp. 354.

Le possibilità relative ad un ipotetico utilizzo di questo immobile oggi non accessibile dalla proprietà sono infatti molteplici e in ogni caso necessitano di un accordo preventivo con la vicina proprietà di cui al mapp. 353 (altra ditta) che al momento utilizza il fabbricato.

La realizzazione di un varco sul mapp. 354 per accedere al fabbricato potrebbe comportare oltre ad ingenti costi per la realizzazione della porta anche costi ulteriori di demolizione delle tramezze interne azzerando pertanto il potenziale valore dell'immobile dettato da un potenziale utilizzo del medesimo; una demolizione del fabbricato per consentire come da obiettivi iniziali un accesso pedonale da via Zena, comporterebbe invece costi ingenti in grado di incidere e portare addirittura il valore del fabbricato ad un valore negativo. Si procede pertanto considerando nullo il valore dell'immobile e lasciando al potenziale acquirente la scelta e l'accordo sulla soluzione più adatta alle personali necessità.



Annessi rustici, garage, pollaio mapp. 257

- Demolizione e smaltimenti € 12'000,00

Si suggerisce la bonifica e lo smaltimento del cemento amianto presente sulle coperture e sulle partizioni verticali presenti nei fabbricati che insistono sul mapp. 257 e in copertura del garage di cui al mapp. 354 (quota parte Mq. 12,00).

La bonifica deve avvenire ad opera di personale qualificato e ditte con certificazione apposita. I manufatti di fibrocemento devono infatti essere rimossi e smaltiti in apposite discariche autorizzate.

Si preventivano circa 200,00 Mq di fibrocemento da bonificare sul mapp. 257 e 12,00 Mq (già in quota parte) sul mapp. 354.

Sviluppando i conti, per la bonifica, il rifacimento (compreso opere di lattoneria per le coperture e accessorie), considerato altresì lo smaltimento in discarica, si può prevedere la seguente spesa:

Annessi rustici e garage mapp. 257

Approntamento n. 1 cantiere sicurezza amianto.....	€	1'000,00
Bonifica di lastre cemento-amianto.....	Mq	200,00
Costo unitario.....	€/Mq	15,00
Totale parziale.....	€	4'000,00
Imprevisti - tolleranza 20%	€	4'800,00
Pratiche amministrative – imprevisti.....	€	500,00
Totale	€	5'300,00
Arrotondato a	€	5'000,00

Garage mapp. 354 (quota parte 1/2)

Approntamento n. 1 cantiere sicurezza amianto.....	€	250,00
Bonifica di lastre cemento-amianto.....	Mq	12,00
Costo unitario.....	€/Mq	15,00
Totale parziale.....	€	430,00
Imprevisti - tolleranza 20%	€	516,00
Pratiche amministrative – imprevisti.....	€	250,00
Totale	€	766,00
Arrotondato a	€	1'000,00



J.2.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

- dell'abitazione censita al F. 37 mapp. 239 sub 4 è pari a € 63'600,00 cui vanno detratti € 7'000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi approvato;
- del garage censito al Fg. 37 mapp. 354 è pari a € 0,00 cui vanno detratti € 1'000,00 per la bonifica del fibrocemento
- dei terreni censiti al Fg. 37, mapp. 257-117 è pari a € 31'500,00 cui vanno detratti € 5'000,00 per la bonifica del fibrocemento ed € 12'000,00 per le demolizioni e il ripristino dello stato dei luoghi approvato.

Il valore degli immobili di cui al lotto 01 è stimato pertanto in € 95'100,00 (Euro Novantacinquemilacent/00) cui vanno detratti € 19'000,00 (Euro Diciannovemila/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato ed € 6'000,00 (Euro Seimila/00) per la bonifica del fibrocemento, il tutto da dividere secondo le quote di competenza.

Il valore totale degli immobili di cui al lotto 01 è considerato pertanto pari a € 70'100,00 (Euro Settantamilacent/00).



LOTTO 01

MAPPALI		VALORE	QUOTE	QUOTE	QUOTE
Mapp.239 sub 4	Abitazione	€ 63'600,00			
	Ripristino conformità	€ 7'000,00			
	Totale	€ 56'600,00	€ 14'150,00 (proprietà 1/4)	€ 28'300,00 (proprietà 2/4)	€ 14'150,00 (proprietà 1/4)
Mapp.354	Garage	€ 0,00			
	Bonifica fibrocemento	€ 1'000,00			
	Totale	- € 1'000,00	- € 125,00 (proprietà 1/8)	- € 250,00 (proprietà 1/4)	- € 125,00 (proprietà 1/8)
Mapp.257 sub. 2-3-5	Terreno	€ 25'300,00			
	Bonifica fibrocemento	€ 5'000,00			..(proprietà 1/1)
	Ripristino conformità	€ 12'000,00			
	Totale	€ 8'300,00	-	-	€ 8'300,00
Mapp.117	Terreno	€ 6'200,00			
	Totale	€ 6'200,00	€ 229,63 (proprietà 1/27)	-	€ 688,89 (proprietà 1/9)
TOTALE LOTTO 01		€ 70'100,00	€ 14'254,63	€ 28'050,00	€ 23'013,89



CAPITOLO 03 – LOTTO 02

MAPP. 55 SUB. 5-144-146, MAPP. 258 SUB. 2-3

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.3.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di una abitazione di tipo popolare e pertinenze (tra le quali un garage impropriamente eretto da terzi sul lotto di cui al mapp. 144); più un terreno con tettoie/ricoveri attrezzi (impropriamente accatastati come abitazione) e garage siti tutti in Codevigo, via Zena e vicinanze.



Orto foto (fonte Google Maps)
In verde individuazione dei cespiti di cui al lotto 02

A.3.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, è pervenuta in capo agli esecutati in forza ai seguenti atti:

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Gli immobili di cui al Fg. 37 mapp. 55 sub. 5, graffato mapp. 144-146 (storicamente mapp. 55 sub.2) (*all.82-83-84-85*), sono pervenuti in capo alla Sig.ra _____ come bene personale per la quota di 1/1 in forza all'atto di compravendita Rep. 95390/16968 del 27.02.2006, notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco, atto di cui alla N.T. 6308/11506 del 03.03.2006 (*all.04*).

Il terreno su cui insistono gli immobili di cui al Fg. 37 mapp. 258 sub. 2-3 (storicamente mapp. 120) (*all.86-87*), in forza alla sentenza di acquisto per usucapione, Tribunale Civile di Padova, I Sezione Civile, iscritta a ruolo il 06.03.2001, R.G. 1203/2001, Sent. n. 1892/02, Cron. 1977/02, Rep. 4426 del 28.08.2002 di cui alla N.T. 17471/27548 del 21.06.2003 (*all.88-89*) è pervenuto in capo a:

Si sottolinea l'inesattezza della N.T. 17471/27548 del 21.06.2003 relativa alla sentenza di cui sopra (*all.89*) ove sono riportate le seguenti quote di proprietà:

Si sottolinea anche l'inesattezza della certificazione notarile ove relativamente alla quota della Sig.ra _____, viene riportato per quanto riguarda la sentenza di cui sopra un valore pari a 2/200 anziché 5/1000 (1/200) che a sua volta risulta errato: in realtà 5/10 ovvero ½.

A.3.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.90-91-92*) gli immobili oggetto della presente valutazione, e più precisamente quelli di cui al lotto 02 sono censiti come segue:

Comune di Codevigo (C812) (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
37	55	5	A/4	1	5 vani	€ 204,00
37	144					
37	146					

E risultano intestati come segue:

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo (*all.10*)
Proprietà per 1/1 Regime bene personale



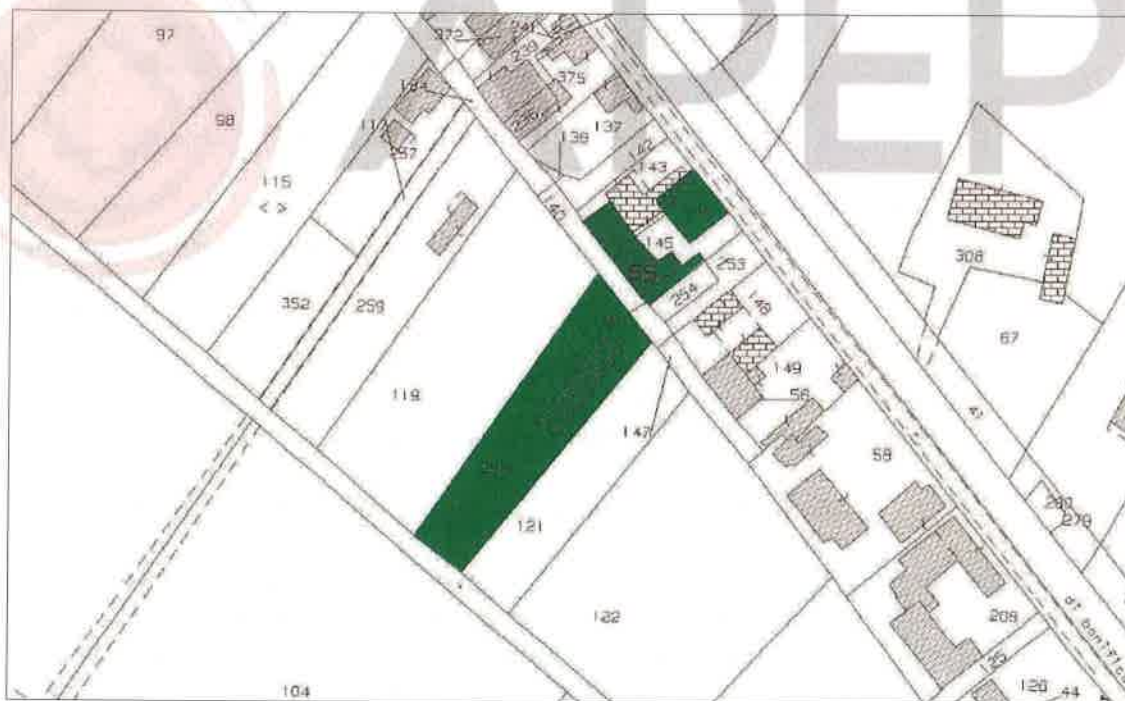
Comune di Codevigo (C812) (PD) – Catasto Fabbricati – Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
37	258	2	A/3	1	2 vani	€ 123,95
37	258	3	C/6	1	68 Mq	€ 98,33

intestati a:

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo (*all.10*)
Proprietà per ½

in regime di separazione dei beni dal 30.10.2009
atto notaio Girolamo Accardo Palumbo (*all.10*)
Proprietà per ½



Estratto di mappa (in verde mappali di cui al lotto 02)

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate,
Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



5628 del 11.10.2023 di cui alla N.T. 28983/40910 del 06.11.2023, Padova (*all.12*) e dall'istanza di vendita del 24.11.2023.

Si allegano alla presente gli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati (*all.10-11*).

A.3.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto sia dall'estratto di mappa (*all.13*) che dal sopralluogo effettuato in data 08 Febbraio 2024, la proprietà in oggetto confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 49-131-355-372-353-137-143-145-119-352-115 (altra ditta),
- a Sud: mapp. 259-121-58-254-145-143-236-375-241 (altra ditta)
- a Est: mapp. 131-51-132-372-353-241-375-137-143-145-254-253-148-58-149 (altra ditta), via Zena
- a Ovest: mapp. 98-115-352-259-119-121-122-145-143-241-372 (altra ditta), canale

In particolare gli immobili di cui al lotto 02:

- a Nord: mapp. 143-145-119 (altra ditta), mapp. 140 (stessa ditta), via Zena
- a Sud: mapp. 121-254-145 (altra ditta), mapp. 140 (stessa ditta), canale
- a Est: mapp. 145-143 (altra ditta), mapp. 140 (stessa ditta), via Zena
- a Ovest: mapp. 143-145 (altra ditta), mapp. 140 (stessa ditta), canale

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Per meglio comprendere gli immobili di cui al lotto 02, si procederà ad una analisi per corpi distinti e accorpati e più specificatamente:

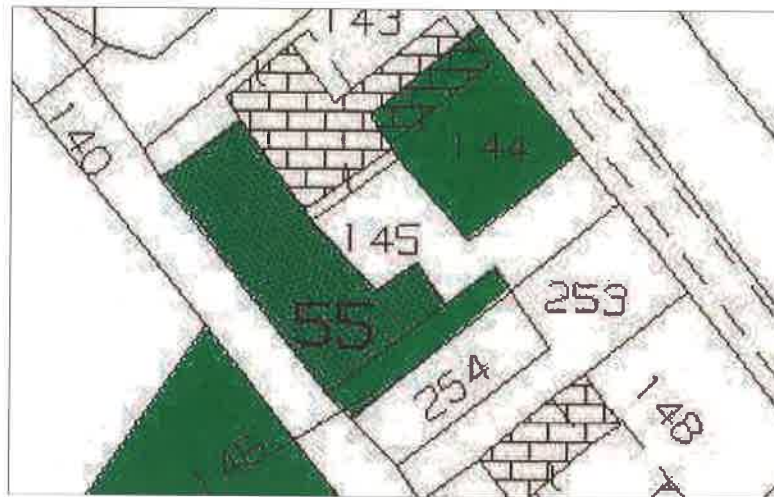
- Abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146
- Garage di cui al mapp. 258 sub. 3, abitazione di tipo economico (in realtà tettoie per ricovero attrezzi) di cui al mapp. 258 sub. 2 e pertinenze relative

Abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146

Trattasi di abitazione, piccoli terreni e garage aventi tutti accesso da via Zena e/o dalla strada vicinale privata in proprietà per quota parte di cui al capitolo 01.

In entrambi i casi agli immobili (ad eccezione del mapp. 146 collegato direttamente alla strada vicinale privata e più specificatamente al mapp. 140), si accede oltrepassando il limitrofo mapp. 145 (altra ditta) sul quale grava servitù di fatto a favore del mapp. 55-144 (*all.13*).





Estratto di mappa con evidenziato il comparto abitativo
(mapp. 55, 144, 146)

Si premette quanto segue: stando all'analisi dei documenti approvati, all'abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 si accedeva direttamente dalla stradina vicinale privata di proprietà in quota parte, e più specificatamente dal mapp. 140 che conduceva ad un ingresso posto in posizione centrale all'immobile (*all.97*) oggi bagno (*all.98*).

A dimostranza di quanto sopra ad oggi sono ancora visibili i gradini che conducevano all'ingresso di cui sopra.



Vista dal mapp. 140

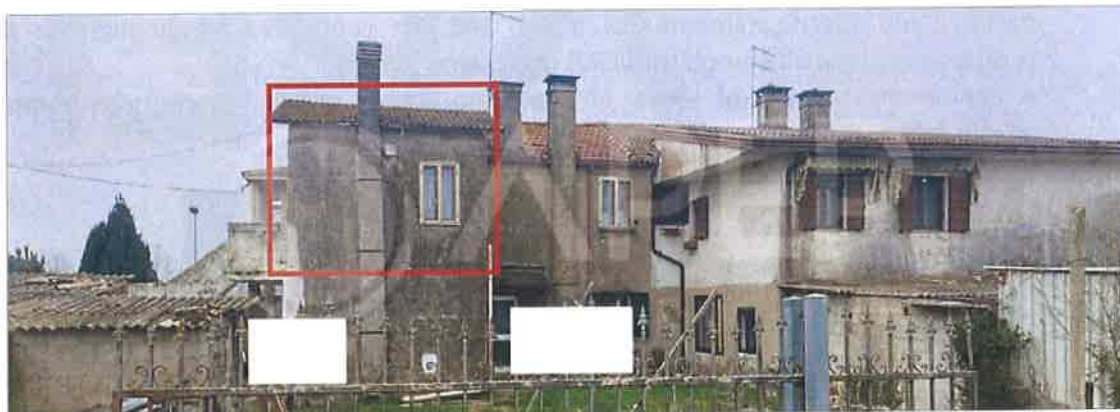


Durante il sopralluogo, gli esecutati hanno riferito aver redatto un accordo verbale con l'adiacente proprietà (altra ditta), in seguito al quale sono stati realizzati due pilastri siti entrambi sul mapp. 146 a sostegno di una porzione di scala di accesso all'abitazione di cui al mapp. 55 sub. 7 (all.121) e soprastante loggia (proprietà) in cambio del passaggio sul mapp. 145. Tale accordo non risulta trascritto.

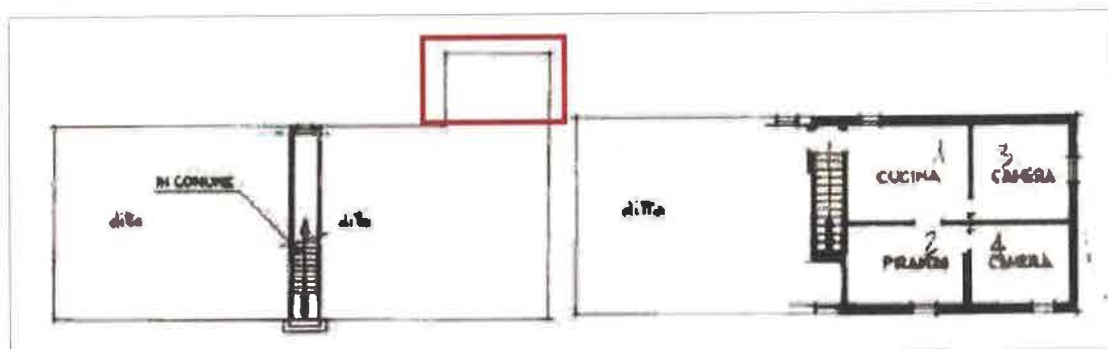
I lotti di cui ai mapp. 55 e 146 non sono recintati. Unica eccezione il mapp. 144 che per quanto concerne i fronti antistanti il mapp. 145 risulta recintato mediante una precaria staccionata in legno, mentre relativamente al lato prospiciente via Zena è delimitato da una rete metallica su pali in legno (all.93).

L'immobile di cui al mapp. 55 sub.5 (abitazione) è sito al piano terra di un fabbricato che si erige per due piani fuori terra occupando complessivamente il lotto sul quale insiste, un terreno dalla forma a "L" rovesciata (mapp. 55) che si sviluppa per circa 160,00 Mq complessivi (all.82).

La porzione Est di fabbricato è stata sopraelevata senza titolo e senza autorizzazione dell'effettiva proprietà, la Sig.ra (esecutata).



Vista della sopraelevazione avvenuta senza titolo



A Sud del fabbricato si estende il mapp. 146, una striscia di terreno di circa 34,00 Mq (*all.84-122*) sul quale sono stati eretti senza titolo due pilastri a sostegno di una porzione di scala e una loggia (proprietà per diritto di superficie) per accedere all'immobile sito al piano primo del fabbricato e contraddistinto dal sub. 7 (proprietà di altra ditta). I pilastri non sono riportati né nella planimetria catastale del sopra citato mappale né nel sub.5.



Vista del mapp. 146 e dei pilastri eretti sul mapp. 146 per sorreggere la scala di altra ditta

Verso Nord-Est si trova il mapp. 144, un piccolo terreno incolto di circa 120,00 Mq (*all.123*) che confina con via Zena, sul quale nel 1992 sono stati impropriamente eretti da altra ditta e in assenza di concessione edilizia due piccoli fabbricati ad uso garage utilizzati sempre da altra ditta: i confinanti di cui al mapp. 143, i Sig.ri (*all.94-95*).

Si sottolinea che gli esecutati non hanno accesso a questi immobili e che durante il sopralluogo non è stato possibile visionarli. La sottoscritta scrivente non ritiene che la mancata presa visione degli stessi infici in alcun modo la presente stima.

In merito a quanto descritto pocanzi si cita la sentenza n. 3378/2009 del 20.11-17.12.2009 R.G. 1382/2004, Tribunale di Padova, con la quale venivano dichiarati i confini tra i mapp. 143 e 144 e venivano condannati i Sig.ri alla restituzione della porzione di area sottratta, il mapp. 144 illegittimamente occupato (*all.96*).



Con successiva sentenza n. 2663/12 del 17.12.2012, Cron. 4355, Rep.2539, la Corte di Appello di Venezia respingeva l'appello avverso la sentenza di cui sopra. Sentenza registrata in data 01.03.2013 al n. 1503 presso l'Agenzia delle Entrate – Venezia 1, 07.03.2013.

Con sentenza n. 2540/12 del 30.10.2012, Cron. 10549/12, Reg. Gen. 7725/10, G.I. Dott. C. Santinello, Rep. 5680/12 il Tribunale di Padova dichiarava cessata la materia del contendere.

Si riporta altresì la nota 517 del 05.08.2003 della quale il Comune di Codevigo con Pec del 05 Giugno 2024 dichiara non avere copia, ordinanza di demolizione ai Sig.ri da parte del Comune di Codevigo.



Vista del mapp. 144 e del garage impropriamente eretto

L'abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 presenta uno stato conservativo e manutentivo generale scadente e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota.

La facciata principale, quella Est, prospetta sul terreno di cui al mapp. 145 (altra ditta), si presenta intonacata e non tinteggiata e mostra finiture scadenti, presentandosi da ripulire con macchie, incrostazioni, distacchi e rattoppi in più punti.

L'ingresso, un portoncino in metallo e vetro, è sormontato da una pensilina su struttura lignea e manto in guaina.

Sulle pareti esterne, oltre alle canne fumarie, sono presenti diverse canaline per lo scarico delle acque meteoriche del tetto.





Vista del mapp. 55 da Est

Anche la facciata Sud prospiciente il mapp. 146 presenta uno scadente stato manutentivo e conservativo, mostrandosi in parte tinteggiata, in parte intonacata, ma presentando scrostamenti, distacchi, ingiallimenti, muffe e infiltrazioni in molteplici punti.

Il generale stato conservativo è scadente anche ad Ovest, ove sono presenti distacchi, infiltrazioni e scrostamenti in più punti.



Vista del mapp. 55 e 146 da Sud

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it





Vista da Sud (prospetto Sud e Ovest)

I serramenti esterni sono di vario tipo, colore e finitura, alcuni presentano vetrocamera, in generale presentano uno scadente stato conservativo e manutentivo; alle finestre sono presenti persiane di colore verde. Soglie e davanzali sono talvolta in marmo, talvolta in calcestruzzo.

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente e semplificata nei grafici sottostanti, si presenta articolata e non razionale (all.97-98).

L'abitazione, che presenta una pianta dalla forma irregolare, si estende per una superficie commerciale pari a circa 85,00 Mq.

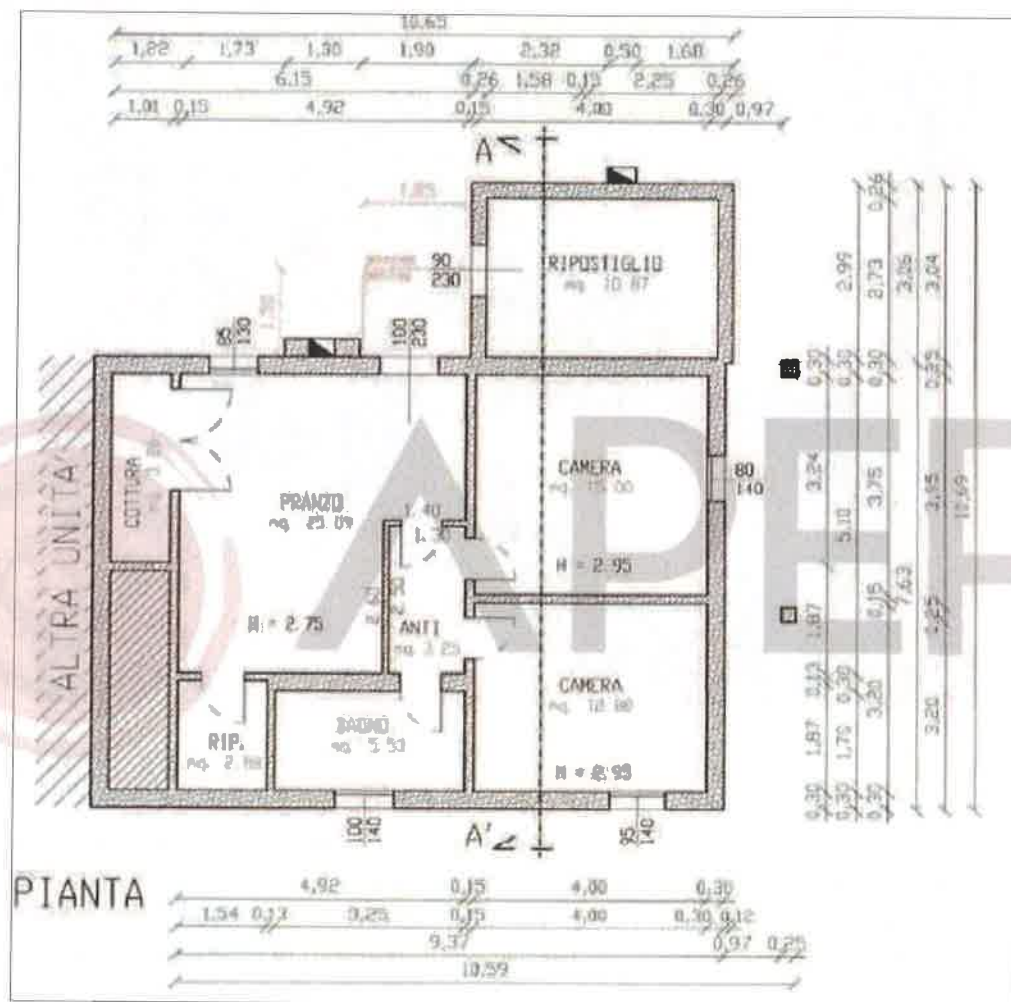
Si compone di:

- ripostiglio indipendente (10,87 Mq)
- ingresso, soggiorno-pranzo (25,09 Mq)
- cucina (3,26 Mq)
- ripostiglio (2,88 Mq)

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



- bagno (5,53 Mq)
- disimpegno (3,25 Mq)
- camera (15,00 Mq)
- camera (12,80 Mq)



Pianta del piano terra (immobile di cui al mapp. 55 sub.5)
Tratto da D.I.A. del 02.06.2009 (all.98)

Gli accessi avvengono da Est, dal mapp. 145 (altra ditta) sia per quanto riguarda il ripostiglio che l'abitazione vera e propria; un portoncino metallico sito in posizione limitrofa all'accesso al ripostiglio/ autonomo conduce ad una zona ingresso-soggiorno-pranzo che distribuisce da un lato un piccolo ripostiglio, dall'altro un piccolo vano cottura. Un ampio disimpegno collegato all'area ingresso distribuisce a sua volta un bagno, che come dotazione sanitaria

mostra i sanitari, il lavandino e la doccia, e due camere che presentano soffitto in legno con travi faccia a vista di colore bianco.



Vista dell'ingresso-soggiorno-pranzo

Le finiture presenti sono mediocri così come il relativo stato conservativo e manutentivo. Le murature e i soffitti, quando non in legno, si presentano intonacati e tinteggiati; la pavimentazione è in piastrelle di gres, nel vano cottura, in prossimità della parete attrezzata, sono presenti rivestimenti murari in piastrella quadrata di colore bianco crema, mentre in bagno sono presenti pavimentazioni e rivestimenti murari di colore bianco e rosa.





Vista della camera e del bagno



Vista delle macchie di muffa in bagno

In diversi punti dell'abitazione sono presenti muffe, distacchi di intonaco, cavillature e rigonfiamenti.



Anna Pavoni
ARCHITETTO

Il ripostiglio/autonomo sito a Est dell'immobile, limitrofo all'abitazione e accessibile solamente dall'esterno, si estende per circa 11,00 Mq.
Al suo interno è presente una piccola cucina con zona cottura.



Vista del ripostiglio / autonomo



Vista del ripostiglio

Le finiture interne sono scadenti così come il relativo stato di manutenzione.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Anna Pavoni
ARCHITETTO

Le pareti e i soffitti si presentano in parte intonacati e tinteggiati ma mostrano importanti distacchi di intonaco, scrostamenti, ingiallimenti e muffa.

I pavimenti sono in calcestruzzo, lo stato conservativo generale è precario.



Vista del ripostiglio



Vista del ripostiglio

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



L'immobile di cui al mapp. 55 sub. 5 (abitazione) non possiede garage alcuno, il posto auto, scoperto, è ricavato sul mapp. 146 nello spazio antistante i pilastri che sorreggono la scala di accesso all'abitazione sita al piano primo (sub. 7).

Il riscaldamento è di tipo autonomo, la caldaia è posta nel ripostiglio/autonomo pocanzi descritto e adiacente all'abitazione, è stata reperita copia del libretto (all.93).

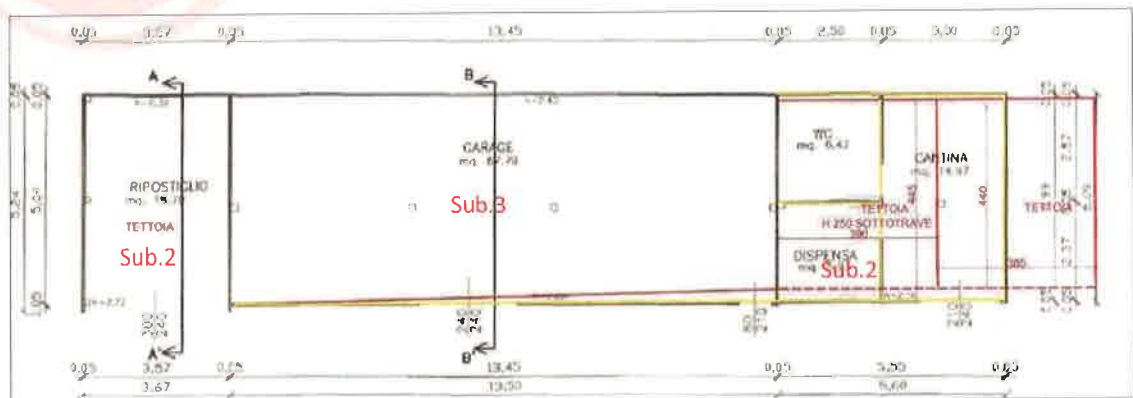
Non è stato possibile visionare le manutenzioni più recenti in quanto il nuovo libretto di impianto è digitale.

In soggiorno è presente una stufa.

Non è presente impianto di raffrescamento.

**Abitazione di tipo economico di cui al mapp. 258 sub. 2 (in realtà tettoia ricovero attrezzi)
Garage di cui al mapp. 258 sub. 3**

Situati ad Ovest rispetto al comparto abitativo pocanzi descritto, al di là della strada vicinale privata descritta nel capitolo 01 e più specificatamente fronteggiante il mapp. 140, sul mapp. 258, un terreno di circa 990,00 Mq (all.86), si trova un fabbricato destinato a garage (sub. 3) costruito in aderenza a due tettoie / ricovero attrezzi accatastate rispettivamente come abitazione di tipo economico e relativa cantina, urbanisticamente sebbene il Permesso di Costruire sia stato annullato cantina, wc e dispensa e ripostiglio (sub. 2) (all.91-92). All'estremità Sud del sub.2 (cat. abitazione di tipo economico, in realtà tettoia), eretta in adiacenza a quest'ultima si trova una ulteriore tettoia adibita a ricovero attrezzi.



Estratto dal Permesso di Costruire in Sanatoria ANNULLATO Prot. 7620
Sovrapposizione del rilievo schematico degli immobili di cui al sub. 2-3 e tettoia
come da sopralluogo del 08.02.2024
NB: Fuori squadra non verificato.



Al lotto, che si presenta completamente recintato tramite rete metallica e/o rete metallica su cordolo di cemento ad eccezione del fronte Sud-Ovest, antistante il canale ove è presente una recinzione posticcia e non continua, si accede da Est tramite un cancello metallico scorrevole (all.99).

Gli immobili di cui al sub. 2-3 occupano una superficie complessiva di circa 120,00 Mq (inclusa la tettoia a Sud-Ovest); non è stato possibile accedere al garage (sub. 3) per mancanza di chiavi; attualmente infatti l'immobile è in uso gratuito alla ditta di proprietà del figlio dell'esecutato, Sig. (all.100-101).

La sottoscritta scrivente non ritiene che la mancata presa visione degli ambienti interni del garage possa inficiare per una giusta stima; si tratta infatti per lo più di baracche costituite da una struttura di legno, tamponamenti in ondulina e copertura in fibrocemento ad eccezione della tettoia più ad Ovest che presenta un rivestimento di copertura probabilmente in guaina.



Vista degli immobili di cui al mapp. 258 sub. 2-3

Partendo da Est dall'entrata, si trova ciò che catastalmente è definito cantina (in realtà tettoia, urbanisticamente sebbene il permesso sia stato annullato, ripostiglio). Questa porzione di immobile si estende per circa 19,00 Mq.

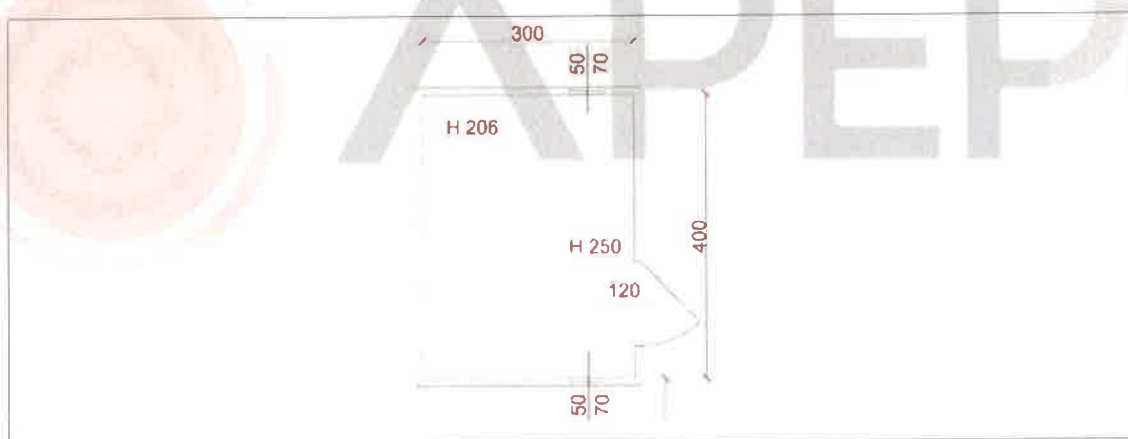


Segue il garage che si estende per circa 68,00 Mq, e ciò che catastalmente viene definito abitazione (in realtà tettoia), urbanisticamente, sebbene il permesso sia stato annullato cantina-wc-dispensa, che si sviluppa per circa 18,50 Mq e la tettoia finale, eretta all'estremità Ovest dell'immobile che si estende per circa 18,00 Mq.



Vista del sub. 2 e della tettoia terminale a Ovest

Procedendo verso Sud-Ovest, verso il canale, a 7,00 M dallo stesso, a ridosso del confine del lotto è stato eretto un piccolo immobile (non più utilizzato) ad uso stalla per cavalli di circa 12,00 Mq.



Pianta della stalla per cavalli come da rilievo schematico del 08.02.2024



L'immobile, costruito in getto di calcestruzzo all'interno della fascia di rispetto consortile, al suo interno presenta una pavimentazione in calcestruzzo.

La copertura, a falda unica, è rivestita in ondulina e presenta una struttura in travi di legno. I serramenti sono posticci e si presentano in legno.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva (all.99).



Vista della stalla



Vista della stalla



B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.

Si ritiene correttamente identificato il bene sebbene le reali destinazioni d'uso del fabbricato di cui al mapp. 252 sub. 2-3 differiscano da quanto autorizzato o accatastato.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

Come riferito dall'esecutato, il Sig. _____ in sede di sopralluogo, l'abitazione e le pertinenze di cui al mapp. 55 sub. 5, 144-146, sono attualmente in comodato alla sorella dell'esecutata (Sig.ra _____ proprietaria dell'immobile per 1/1), la Sig.ra _____

Il garage e i ricoveri attrezzi di cui al mapp. 258 sub. 2-3 sono invece in comodato al figlio dell'esecutato (Sig. _____, il Sig. _____ e in particolare sono utilizzati dalla ditta del Sig. _____

La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili analizzati in codesto capitolo e classificati come "beni di cui al lotto 02" in modo accorpato.

Suddetta scelta deriva da considerazioni sulla maggiore commerciabilità dei beni, in particolare di quelli non abitativi che vengono per così dire accorpati alla residenza secondo strategie dovute alla vicinanza geografica dei beni stessi.



D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Per quanto concerne il regime patrimoniale tra i coniugi, la Sig.ra _____ con atto a rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo del 30.10.2009 hanno scelto il regime della separazione dei beni, mentre il Sig. _____, con atto a rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo del 01.02.2008 ha scelto il regime della separazione dei beni dalla coniuge (all.10-11).

Sono state rilevate dalla sottoscritta le seguenti servitù di fatto:

-sul mapp. 145 grava servitù di passaggio a favore del mapp. 55-144

Relativamente al mapp. 144 sono state rilevate le seguenti formalità:

- Sentenza n. 3378/2009 del 20.11-17.12.2009, Tribunale di Padova, con la quale venivano dichiarati i confini tra i mapp. 143 e 144 e vengono condannati i Sig.ri _____

alla restituzione della porzione di area sottratta, il mapp. 144 illegittimamente occupato (all.96).

- Sentenza n. 2663/12 del 17.12.2012, Cron. 4355, Rep.2539, la Corte di Appello di Venezia che respinge l'appello avverso la sentenza di cui sopra. Sentenza registrata in data 01.03.2013 al n. 1503 presso l'Agenzia delle Entrate – Venezia 1, 07.03.2013 (all.96).

- Sentenza 2540/12 del 30.10.2012, Cron. 10549/12, Reg. Gen. 7725/10, G.I. Dott. Santinello, Rep. 5680/12, con la quale il Tribunale di Padova dichiara cessata la materia del contendere (all.96).

- Ordinanza di demolizione ai Sig.ri _____ da parte del Comune di Codevigo: nota 517 del 05.08.2003 della quale il comune di Codevigo con Pec del 05 Giugno 2024 dichiara non avere copia.

Relativamente al mapp. 258 con provvedimento 7620 del 08.08.2007 veniva altresì annullato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 70/2004 del 22.06.2006 (all.102). A codesto provvedimento è susseguito un ricorso.

Mancando agli atti pervenuti alla sottoscritta CTU una conclusione alla sopra citata opposizione, a seguito di opportuna richiesta al Comune di Codevigo, l'Ufficio Tecnico con Pec del 05 Giugno 2024 risponde e dichiara illeciti, e quindi da demolire, tutti gli immobili siti sul mapp. 258.



Non sono state rinvenute dalla sottoscritta altre formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura.

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 17-29.01.2024 e 15.04.2024 (all.21-22-23-103-104-105-106):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito Rep.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 3389 del 23.09.2011, N.I.



relativamente al mapp. 258 sub. 2-3 (ricovero attrezzi e garage) per il diritto di proprietà per la quota di ½.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 2576 del 17.11.2011, N.I.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 4510/2012 del 14.05.2012, N.I.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015, N.I.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 7487/2015 del 04.09.2015, N.I.



relativamente ai mapp. 55 sub. 5-144-146 (abitazione e pertinenze) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
relativamente al mapp. 258 sub. 2-3 (ricovero attrezzi e garage) per il diritto di proprietà per la quota di ½.

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 2401/2017 del 29.09.2017, N.I.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 28983/40910 del

Alla data del 17-29.01-2024, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite all'immobile in oggetto.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di*



tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

F.3.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Relativamente agli immobili in oggetto (Fig. 37 mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146 e Fig. 37 mapp. 258 sub. 2-3-5 non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.3.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati in zona Conche, a Sud-Est del comune di Codevigo.

Stando al C.D.U. di cui alla domanda del 19 Febbraio 2024, Prat. 2024-014 del 19.03.2024, pervenuto mezzo e-mail dal Comune di Codevigo in data 03 Aprile 2024 (all.41), in base anche al Piano degli interventi vigente, i terreni di cui ai mapp. 55-144-146 e 258 si trovano tutti in zona C1 disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A., mentre il mapp. 258 si trova anche in parte in zona agricola.

Sottozone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici residenziali esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera



il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 e 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate e a schiera;

R3 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini.

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone

C1, ad eccezione dei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6, delle aree comprese nei perimetri delle Unità Minime di Intervento e nei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. I lotti esistenti possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta è pari o multiplo di mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq.

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera m) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 6,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6 mq/mq.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori, delle Unità Minime di Intervento nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

I mappali ricadono in " *Zone di ammortizzazione e transizione, Ambito di edificazione diffusa: residenza e servizi per la residenza*".

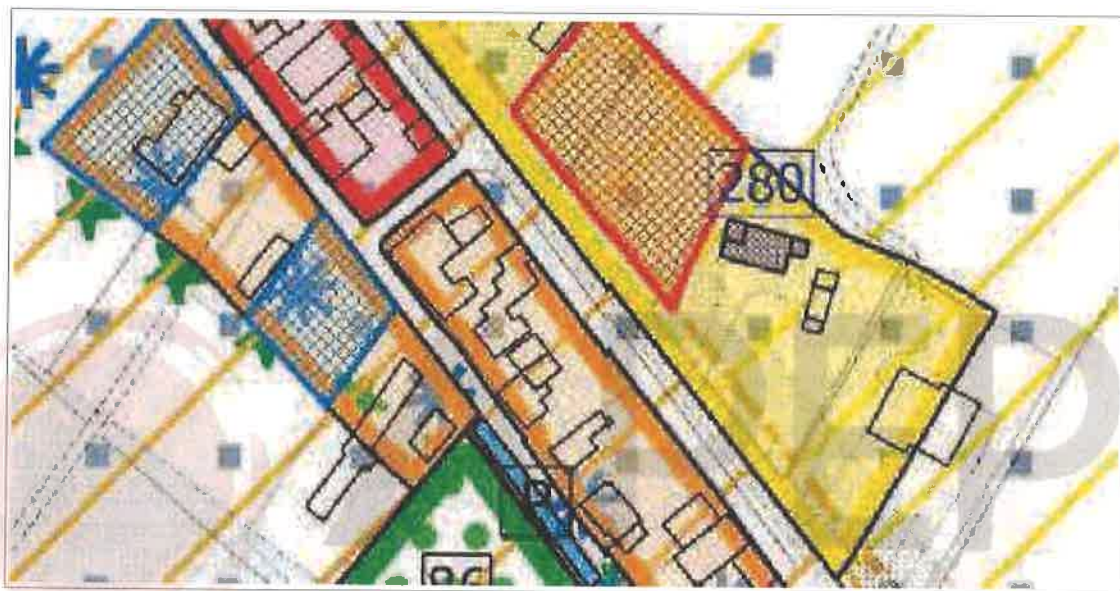
Le aree di cui ai mapp. 55-144-146 si configurano come aree a *pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI pericolo medio P2*; sono soggette a vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, vincolo DM 1.8.1985 - Ecosistema della laguna di Venezia, sito UNESCO, aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica.

Il mapp. 258 si trova in area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, è soggetto a vincolo DM 1.8.1985 - Ecosistema della laguna di Venezia, presenta pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI pericolo medio P2, sito UNESCO, presenta vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: corsi d'acqua



(ex art. 142, lett. c), si trova in ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 N.d.A. del PTRC), rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n.523; D.lgs 152/2006 - art. 115), viabilità comunale, altro corso d'acqua (specchio d'acqua: stagno, lago, laguna, ecc.).

Per quanto riguarda la compatibilità idrogeologica *l'area non è idonea, trattasi infatti di area particolarmente vulnerabile da nitrati di origine agricola.*



Tratto da Variante 1 al P.I. – Elaborato 14

F.3.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo, in seguito ai documenti pervenuti alla sottoscritta scrivente in data 22.03.2024, successiva integrazione pervenuta in data 12.04.2024 e alla Pec del 05.06.2024, le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

Abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146

- Opere di costruzione dell'unità: ante 1 Settembre 1967 (come da atto Rep. 95390/16968 del 27.02.2006 notaio Girolamo Accardo Palumbo in Piove di Sacco) (all.04-05);
- D.I.A. "costruzione di nuova pensilina" del 02.06.2009 (all.98);
- D.I.A. Prat. 2456/1/D "lavori di nuova costruzione di accesso carraio" del 15.06.2009 (all.107);
- Manca l'agibilità.



Abitazione di tipo economico di cui al mapp. 258 sub. 2 (in realtà magazzino)

Garage di cui al mapp. 258 sub. 3

- Annullamento in autotutela del Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 22.06.2006 Pratica CON-09-070, Prot. 7620, del 08.08.2007 (all.102);
- Ricorso Tribunale amministrativo regionale del 26.09.2007 (all.102).
- Dichiarazione mezzo Pec del Comune di Codevigo del 05.06.2024 (all.125).

Non tutti gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Codevigo, Catasto dei fabbricati e dei terreni. Lo stato di fatto visionato non risulta conforme né a livello urbanistico, né a livello catastale.

Abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146

Sebbene lo stato di fatto (concessionato) riportato nella D.I.A. "costruzione di nuova pensilina" del 02.06.2009 sia conforme allo stato visionato (all.98), l'immobile non può essere considerato tale da un punto di vista urbanistico.

L'abitazione infatti, ante 1967, presenta un accatastamento datato 09 Giugno 1981 (all.97) che vale come riferimento per la conformità.

In mancanza della necessaria prima licenza edilizia, e in mancanza di ulteriori elementi a supporto della consistenza del fabbricato in generale e in particolare, non essendo possibile una ricostruzione storica dello stesso, si è fatto fede alle informazioni catastali di primo impianto.

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili 1-bis.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.





Planimetria catastale Fg. 55 sub.5 (all.97)

Riferimento come stato dei luoghi approvato ante 1967

In giallo demolizioni, in rosso costruzioni, in verde aree non pertinenti alla proprietà

- All'interno dell'abitazione sono presenti difformità interne a livello urbanistico e catastale (*difformità urbanistica catastale*);
- Sono state riscontrate difformità forometriche (*difformità catastale*);
- La pensilina di cui alla D.I.A. "costruzione di nuova pensilina" del 02.06.2009 in realtà non è lecita in quanto la D.I.A. di cui sopra non è stata firmata dai legittimi proprietari. La proiezione della pensilina cade infatti sul terreno di cui al mapp. 145 (altra ditta), vince il diritto di superficie (*difformità urbanistica catastale*);
- I gradini di accesso all'ingresso (oggi bagno) presenti sul lato Ovest del fabbricato e prospicienti il mapp. 140 (strada privata) sono difformi per dimensioni rispetto a quanto autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*);
- Alcune destinazioni d'uso interne sono differenti da quanto riscontrato durante il sopralluogo (*difformità catastale*);
- La planimetria catastale riporta erroneamente una scala interna di proprietà di altra ditta, e più precisamente di proprietà del mapp. 55 sub. 8 (in verde) (all.108-109). Si sottolinea che anche la scheda relativa al mapp. 55 sub. 8 è errata, in particolare nella sopra citata scheda viene riportato il sottoscala che in realtà è di proprietà del sub. 5 e in particolare ricade ove si trova oggi la cucina (*difformità catastale*).



- La porzione di fabbricato soprastante il ripostiglio sito ad Est è stata sopraelevata senza titolo (*difformità urbanistica e catastale*).

Lotto mapp. 146

- Sul terreno di cui al mapp. 146 sono state erette delle colonne a sostegno di una porzione di scala che conduce ad una loggia dalla quale si accede all'immobile di cui al sub. 7 (*difformità urbanistica e catastale*). I pilastri, la porzione di scala e tale loggia (sebbene di esclusiva proprietà) non compaiono né nella planimetria catastale del sub. 5, né in quella del sub. 7 (*difformità urbanistica e catastale*). Come da comunicazione pervenuta alla sottoscritta mezzo Pec del Comune di Codevigo in data 05. Giugno 2024, la scala tutta, i pilastri e la loggia di cui sopra sono illeciti e vanno demoliti (*all.125*). Come si raggiungerà l'immobile soprastante l'appartamento pignorato, non oggetto della presente, verrà concordato dalla proprietà in questione a tempo debito direttamente con il Comune in altra sede.

Garage mapp. 144

- Il garage costruito impropriamente sul terreno di cui al mapp. 144 dai Sig.ri non è autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*).

Abitazione di tipo economico di cui al mapp. 258 sub. 2 (in realtà ricovero attrezzi)

Garage di cui al mapp. 258 sub. 3 e stalla

- Tutti gli immobili eretti sul mapp. 258 sono impropri e vanno demoliti (*difformità urbanistica e catastale*) (*all.125*).

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un condominio, non risultano insoluti.

J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura



del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.3.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).
Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146

Piano Terra al 100%.....Mq	77,00
Ripostiglio al 25% (Sup. 13,00 Mq).....Mq	3,43
Cortile mapp. 144-146 (Sup. 154,00 Mq) al 10%.....Mq	2,50
2%.....Mq	2,58
Totale.....Mq	85,51
Arrotondato a.....Mq	85,00

Terreno mapp. 258

.....Mq	990,00
Area C1.....Mq	510,00
Area E.....Mq	480,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.



J.3.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Codevigo zona OMI R1 - Extraurbana, zona rurale - destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non fornisce valori residenziali in quest'area.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova il valore di mercato relativo ad abitazioni in stabili di fascia media presenta un valore medio pari a 1'120,00 €/Mq con un minimo pari a 916,00 €/Mq e un massimo pari a 1'325,00 €/Mq, mentre quello relativo ad abitazioni in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media della zona) spazia dai 837,00 €/Mq ai 996,00 €/Mq con una media pari a 916,00 €/Mq.

Dall'analisi di mercato eseguita il valore delle compravendite degli immobili residenziali nella frazione Zena-Conche oscilla dai 760,00 €/Mq ai 1'5000,00 €/Mq con un prezzo al grezzo attorno ai 911,00 €/Mq.

I dati forniti da Astalegale in via Zena hanno registrato una sola asta giudiziaria e più precisamente la transazione di una abitazione a due piani comprensiva di corte esclusiva ed annesso corpo di fabbrica adibito a ripostiglio in assenza di permesso comunale di Mq 215,00; i dati forniti attestano un prezzo di aggiudicazione a corpo pari a € 14'250,00.

Anche i dati relativi alle vendite giudiziali in zona limitrofa sono esigui e attestano un prezzo di aggiudicazione attorno che varia dai 210,00 €/Mq ai 632,00 €/Mq (all.80).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento 440,00 €/Mq per l'abitazione.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione dei fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche dei fabbricati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture



Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto J.3.01) si ottengono i seguenti valori:

Abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146

Superficie commerciale totale	Mq	85,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	440,00
Deprezzamento del 15%		374,00
Totale.....	€	31'790,00
Arrotondato a.....	€	31'800,00

Terreno porzione edificabile mapp. 258

In seguito a numerosi colloqui intercorsi con il Comune di Codevigo, e nello specifico facendo seguito al colloquio del 14 Aprile 2024 con il Geom. Secchiero, tenuto conto della parziale edificabilità del terreno di cui al mapp. 258, considerando il terreno di cui al mapp. 258 come libero in considerazione dell'annullamento del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 70 del 22.06.2006 (Pec del 05 Giugno 2024) (all.125), prendendo altresì a riferimento un indice di edificabilità pari a 0.60 Mq/Mq che in ogni caso non deve superare i 220 Mq di S.n.p., considerando infine l'indagine di mercato effettuata relativamente a compravendite di beni simili in zona, si procede al seguente calcolo:

Superficie commerciale totale in zona C1.....	Mq	510,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	70,00
Deprezzamento del 15%		59,50
Totale.....	€	30'345,00
Arrotondato a.....	€	30'300,00

Stando invece ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, per quanto concerne la porzione agricola del sopra citato terreno, il valore agricolo medio nella regione agraria n. 7, si aggira attorno ai 51'500 €/Ha. Sviluppando i calcoli avremo quindi:

Terreno porzione agricola mapp. 258

Superficie commerciale totale in zona E.....	Mq	480,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	5,10
Deprezzamento del 15%		4,38
Totale.....	€	2'101,20
Arrotondato a.....	€	2'100,00

Il valore del terreno di cui al mapp. 258 è considerato pertanto pari a € 32'400,00 (Euro Trentaduemilaquattrocento/00).



Si specifica infine che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

J.3.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 16 27'532,00 (Euro Ventisettemilacinquecentotrentadue/00) arrotondato ad € 27'500,00 (Euro Ventisettemilacinquecento/00) così ripartito:

Abitazione di cui al mapp. 55 sub. 5 graffato mapp. 144-146

- Sanatoria da presentare presso Ufficio Edilizia Privata del Comune Codevigo e Ufficio Tutela.....€ 3'000,00
- Sanzioni.....€ 1'032,00
- Rettifica delle planimetrie catastali, presentazione del DOCFA e cancellazione del garage€ 2'000,00
- Richiesta abitabilità.....€ 2'000,00
- Demolizione della porzione di scala, dei pilastri e della loggia eretti abusivamente sul mapp. 146 e della porzione di fabbricato edificata abusivamente ad Est sopra il ripostiglio sul mapp. 55.....€ 8'000,00
- Demolizione del garage eretto impropriamente sul mapp. 144. Oneri a carico Sig.ri

Abitazione di tipo economico di cui al mapp. 258 sub. 2 (in realtà magazzino)

Garage di cui al mapp. 258 sub. 3, stalla

- Demolizione e smaltimenti€ 10'000,00
- Pratiche catastali.....€ 1'500,00

Sebbene l'esecutato, il Sig. in sede di sopralluogo abbia riferito avere documentazione probante che i pannelli di tamponamento verticali presenti sulla copertura dei fabbricati che insistono sul mapp. 258 (sub. 2-3) non siano dannosi per la salute e siano stati oggetto di un recente acquisto, in virtù della demolizione necessaria a causa dell'illegittimità dei beni insistenti sul mapp. 258 (all.125), si necessita di una bonifica e smaltimento del cemento amianto presente.

La bonifica del fibrocemento deve avvenire ad opera di personale qualificato e ditte con certificazione apposita. I manufatti in cemento amianto devono essere infatti rimossi e smaltiti in apposite discariche autorizzate.

Si preventivano circa 103,00 Mq di fibrocemento da bonificare.

Sviluppando i conti, per la bonifica, il rifacimento (compreso opere di lattoneria per le coperture e accessorie), considerato altresì lo smaltimento in discarica, si può prevedere la seguente spesa:



Approntamento di un cantiere sicurezza amianto.....	€	1'000,00
Bonifica di lastre cemento-amianto.....	Mq	103,00
Costo unitario.....	€/Mq	15,00
Totale parziale.....	€	2'530,00
Imprevisti - tolleranza 20%	€	3'036,00
Pratiche amministrative – imprevisti.....	€	500,00
Totale	€	3'536,00
Arrotondato a	€	3'500,00

Per quanto concerne la copertura del garage di cui al mapp. 144, in virtù dell'ordinanza di demolizione da parte del Comune di Codevigo di cui alla nota 517 del 05.08.2003 della quale il Comune di Codevigo con Pec del 05 Giugno 2024 dichiara non trattenere copia alcuna (all.14-125), le spese per la rimozione del cemento amianto saranno a carico de i Sig.ri

J.3.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

- dell'abitazione e relative pertinenze censite al Fg. 37, mapp 55 sub.5 graffato mapp. 144-146 è pari ad € 31'800,00 cui vanno detratti € 16'000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi approvato
- del terreno di cui al Fg. 37, mapp 258 è pari ad € 32'400,00 cui vanno detratti € 11'500,00 per il ripristino dello stato dei luoghi approvato ed € 3'500,00 per la bonifica del fibrocemento.

Il valore di mercato degli immobili di cui al lotto 02 è stimato pari ad € 64'200,00 (Euro Sessantaquattromiladuecento/00) cui vanno detratti € 3'500,00 (Euro Tremilacinquecento/00) per la bonifica del fibrocemento ed € 27'500,00 (Euro Ventisettemilacinquecento/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore degli immobili di cui al lotto 02 è stimato in € 33'200,00 (Trentatremiladuecento/00).



LOTTO 02

MAPPALI		VALORE	QUOTE	QUOTE	QUOTE
Mapp. 55 sub. 5-144-146	Abitazione e pertinenze	€ 31'800,00			
	Ripristino conformità	€ 16'000,00			
	Totale	€ 15'800,00	€ 15'800,00 (proprietà 1/1)		
Mapp. 258 sub. 2-3	Ricovero attrezzi e garage	€ 32'400,00	€ 16'200,00		€ 16'200,00
	Bonifica fibrocemento	€ 3'500,00	€ 1'750,00		€ 1'750,00
	Ripristino conformità	€ 11'500,00	€ 5'750,00		€ 5'750,00
	Totale	€ 17'400,00	€ 8'700,00 (proprietà 1/2)		€ 8'700,00 (proprietà 1/2)
TOTALE LOTTO 02		€ 33'200,00	€ 24'500,00		€ 24'500,00



CONCLUSIONI E CONGEDO

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive con le stime e le quote di proprietà divise per lotto.

LOTTO 01

MAPPALI		VALORE	QUOTE	QUOTE	QUOTE
Mapp.239 sub 4	Abitazione	€ 63'600,00			
	Ripristino conformità	€ 7'000,00			
	Totale	€ 56'600,00	€ 14'150,00 (proprietà 1/4)	€ 28'300,00 (proprietà 2/4)	€ 14'150,00 (proprietà 1/4)
Mapp.354	Garage	€ 0,00			
	Bonifica fibrocemento	€ 1'000,00			
	Totale	- € 1'000,00	- € 125,00 (proprietà 1/8)	- € 250,00 (proprietà 1/4)	- € 125,00 (proprietà 1/8)
Mapp.257 sub. 2-3-5	Terreno	€ 25'300,00			
	Bonifica fibrocemento	€ 5'000,00			(proprietà 1/1)
	Ripristino conformità	€ 12'000,00			
	Totale	€ 8'300,00	-	-	€ 8'300,00
Mapp.117	Terreno	€ 6'200,00			
	Totale	€ 6'200,00	€ 229,63 (proprietà 1/27)	-	€ 688,89 (proprietà 1/9)
Quota parte strada mapp. 130-134-138-140-142-147			€ 0,00 (proprietà parte 5/80)	€ 0,00 (proprietà parte 2/80)	€ 0,00 (proprietà parte 1/80)
TOTALE LOTTO 01		€ 70'100,00	€ 14'254,63	€ 28'050,00	€ 23'013,89



LOTTO 02

MAPPALI		VALORE	QUOTE	QUOTE	QUOTE
Mapp. 55 sub. 5-144-146	Abitazione e pertinenze	€ 31'800,00			
	Ripristino conformità	€ 16'000,00			
	Totale	€ 15'800,00	€ 15'800,00 (proprietà 1/1)		
Mapp. 258 sub. 2-3	Ricovero attrezzi e garage	€ 32'400,00	€ 16'200,00		€ 16'200,00
	Bonifica fibrocemento	€ 3'500,00	€ 1'750,00		€ 1'750,00
	Ripristino conformità	€ 11'500,00	€ 5'750,00		€ 5'750,00
	Totale	€ 17'400,00	€ 8'700,00 (proprietà 1/2)		€ 8'700,00 (proprietà 1/2)
Quota parte di strada mapp. 130-134-138-140-142-147			€ 0,00 (Proprietà parte 5/80)	€ 0,00 (Proprietà parte 2/80)	€ 0,00 (Proprietà parte 1/80)
TOTALE LOTTO 02		€ 33'200,00	€ 24'500,00		€ 24'500,00

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 20 Giugno 2024

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

