

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.256/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



GIUDICE:

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE:

Avv. Alice Lin

ESPERTO ESTIMATORE:

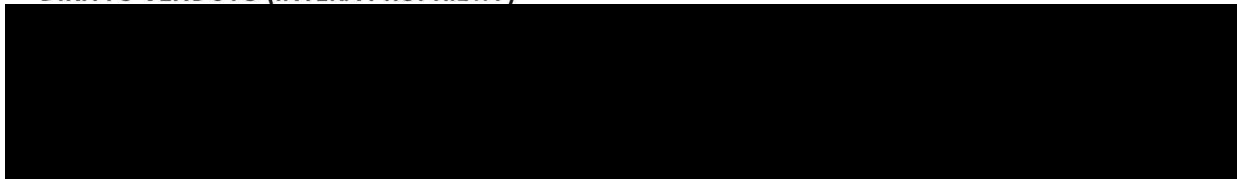
Arch. Roberto Pasqui

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 2 - Immobili

Via Caovilla n°16, Saonara (PD)

DIRITTO VENDUTO (INTERA PROPRIETA')



UBICAZIONE

Comune di Saonara, Via Caovilla n.16.



COMPOSIZIONE

Immobile residenziale (part.563 sub.2- part.560 sub.3): si tratta della porzione di unità immobiliare residenziale, che si sviluppa al **piano terra e primo**, individuato con il civ.16. L'abitazione, con esposizione sud-est-ovest, ha una superficie lorda totale pari a circa **mq.196**, e più precisamente lo schema distributivo è costituito da:

piano terra: una zona giorno formata da una veranda, un ingresso, vano scala, una cucina con cottura, un soggiorno, un disimpegno, un pranzo, un anti-bagno e bagno, con una superficie lorda totale pari a circa mq. 90 (part. 560 sub.3 con una sup. di circa mq.6,70), complessivamente pari a circa **mq.96,70**;

-piano primo: una zona notte composta da un disimpegno, tre camere, un bagno per una superficie lorda totale pari a circa mq.93 (part. 560 sub.3 con una sup.6,60 di circa mq.), complessivamente pari a circa **mq.99,60**;

I locali dell'abitazione hanno altezze interne variabili da ml. 2.80-2.83-2.98 al piano terra; altezze interne variabili da ml. 2.77-2.84-2.97 al piano primo.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Immobile artigianale - laboratorio (part.563 sub.4): Il laboratorio artigianale, raggiungibile dallo scoperto comune, è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 126 con un'altezza di m.3.70.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione.

Immobile artigianale - deposito attrezzi agricoli e deposito cereali (part.563 sub.5): Il deposito attrezzi agricoli, raggiungibile mediante lo scoperto comune, è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 298 ed un'altezza di m.6.50.

Nel deposito cereali è stato realizzato un soppalco con struttura in metallo.

Si segnala che è stata modificata la posizione ai servizi igienici.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione.

Immobile artigianale - deposito attrezzi agricoli e deposito cereali (part.563 sub.6): il ricovero attrezzi, di forma irregolare è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 33,84 ed un'altezza di m.2.45. Si segnala che non è presente la tramezza di delimitazione della cantina.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Terreni (sub.14,17,30,61,194,208,241,559,562): Trattasi di appezzamenti di terreno tra loro adiacenti, della superficie catastale complessiva di mq.55.417. L'accesso ai terreni, poiché interclusi, avviene attraverso le part. 560-563. In base alla qualifica attribuita alle particelle del Catasto Terreni esse risultano in parte a **seminativo arboreo** (part.14, 30, 61, 208, 241, 559 - sup. mq.31.432) e in parte a **vigneto** (part.17, 194, 562 - sup. mq.23.985).

L'impianto planimetrico dell'area dalla conformazione irregolare, pianeggiante e priva di recinzioni, si presenta allo stato di fatto, verificato durante il sopralluogo, come appezzamenti di terreno che ospitano piante di vario tipo e materiale vivaistico in genere. E' presente una serra.

DESCRIZIONE CATASTALE

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Saonara, Via Coavilla,

Sez. - fg.17, part.563, sub.2, cat. **A/2**, cl.1, cons. **8 vani**, piano **P.t.-1°**, rendita **€ 619,75 (***)**;

Sez. - fg.17, part.560, sub.3, cat. **A/2**, cl.1, cons. **2 vani**, piano **P.t.-1°**, rendita **€ 154,94 (**)**;

Sez. - fg.17, part.563, sub.4, cat. **C/3**, cl.1, cons. **116 mq**, piano **P.t.**, rendita **€ 173,74 (***)**;

Sez. - fg.17, part.563, sub.5, cat. **D/10**, rendita **€ 1.549,00 (****)**;

Sez. - fg.17, part.563, sub.6, cat. **D/10**, rendita **€ 380,00 (***)**;

N.C.T. Comune di Saonara, Via Caovilla

Sez. - fg.17, part.14, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **52 are 10 ca**, reddito. dom. **€ 42,27**-redd. agr. **€ 24,22 (**)**;



Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova – tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it – PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Sez. - fg.17, part.17, cat. **Vigneto**, cl. 1, cons. **90 are 35 ca**, reddito dom. € 105,81-redd. agr. € 60,66 (**);

Sez. - fg.17, part.30, cat. **Semin-arbor**, cl. 2, cons. **67 are 90 ca**, reddito dom. € 55,09-redd. agr. € 31,56 (**);

Sez. - fg.17, part.61, cat. **Semin**, cl. 1, cons. **94 are 93 ca**, reddito dom. € 94,10-redd. agr. € 49,03 (*);

Sez. - fg.17, part.194, cat. **Vigneto**, cl. 1, cons. **19 are 50 ca**, reddito dom. € 22,84-redd. agr. € 13,09 (*);

Sez. - fg.17, part.208, cat. **Semin-arbor**, cl. 2, cons. **69 are 29 ca**, reddito dom. € 56,22-redd. agr. € 32,21 (**);

Sez. - fg.17, part.241, cat. **Semin-arbor**, cl. 2, cons. **18 are 70 ca**, reddito dom. € 15,17-redd. agr. € 8,69 (*);

Sez. - fg.17, part.559, cat. **Semin-arbor**, cl. 2, cons. **11 are 40 ca**, reddito dom. € 9,25-redd. agr. € 5,30 (*);

Sez. - fg.17, part.562, cat. **Vigneto**, cl.1, cons. **1 ha 30 are 00 ca**, reddito dom. € 152,24-redd. agr. € 87,28 (***).

VARIAZIONI CATASTALI

Nessuna.

CONFINI

Nord: altra proprietà, part. 560;

Est: esterno, Via Caoduro;

Ovest: altra proprietà, part.562;

Sud: altra proprietà, part.432.

PROVENIENZA

Al ventennio, gli immobili oggetto dalla procedura risultano così intestati:

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 Particella 41 era pervenuto

24099/5429 e trascritto il 26/07/2010 ai n.ri 29281/17002);

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 Particella 61 era pervenuto:

Legale in virtù di **atto giudiziario - decreto** di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale Ordinario di Venezia (VE), in data 27.06.2007 rep. n. 364 e trascritto il 06/07/2007 ai n.ri 37080/19432 da potere di

- dal **26.09.2003** di proprietà di ciascuno per quota 1/4 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale,



atto di compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Cardarelli Franco da Padova (PD), in data 26.09.2003 rep. n. 27249/8770 e trascritto il 15/10/2003 ai n.ri 44621/27712;

- dal **05.09.1991** di proprietà ciascuno per quota 1/4 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto per causa morte - **certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro Di Padova da Padova (PD), in data 05.09.1991 rep. n. 1890/27 e trascritto il 28.01.1993 ai n.ri 2239/16

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Cardarelli Franco da Padova (PD), in data 26/09/2003 rep. n. 27249 e trascritto il 12/07/2010 ai n.ri 26952/15675 - accettazione tacita di eredità in

Con atto ai rogiti del notaio **Nicolo (PD)**, in data 20/07/2010 rep. n. 24099/5429 e trascritto il 26/07/2010 ai n.ri 29282/17003 - accettazione tacita di eredità in morte di

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 Particella 559 era pervenuto:

- dal **31.05.1983** di proprietà ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale (nella sua precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 17 Particella 108) per averlo **atto di compravendita** dal notaio De Julio Giovanni da Padova (PD), in data 31.05.1983 rep. n. 445805 e trascritto il 15.06.1983 ai n.ri 11488/9256;

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto fabbricati Foglio 17 Particella 563 Subalterno 5 era pervenuto:

- dal **13.03.1982** di proprietà in regime di Comunione Legale **atto di compravendita** dal notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), rep. n. 2533 e trascritto il 17.03.1982 ai n.ri 4929/4223 da potere di

N.B. Si precisa che nell'atto veniva permesso di costruire e mantenere sul terreno di proprietà del costituente un capannone agricolo:

- dal **15.07.2010** di proprietà per quota 1/2 Proprietà per l'area (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano sezione B Foglio 9 Particella 563 Sub. 5) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 repertorio n. 985/9990/10 e trascritto il 26.08.2010 ai n.ri 34535/2028
nata il 06.06.2015 a SAONARA (PD) deceduta il 09.10.2009 con atto per causa morte ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20.07.2010 rep. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 accettazione tacita di eredità da parte dell'erede;
- dal **18.06.1996** di proprietà per quota 1/2 Piena Proprietà per l'area, alla signora per quota 1/2 Piena Proprietà per l'area (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di Padova (PD), in data 18.06.1996 rep. n. 982/31 e trascritto il 27/03/2000 ai n.ri 11741/7234 nato il 16.06.2009 deceduto il 23.10.1994;

Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), in data 08.02.2002 rep. n. 6512 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 - accettazione tacita di eredità da parte degli eredi;

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 Particella 14 era pervenuto:

- dal **18.06.1996** di proprietà per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale **atto di compravendita** scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 31.12.1999 rep. 12077 e trascritto il 26.01.2000 ai n.ri 2538/1574;

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 Particella 30 era pervenuto:

- dal **04.12.1997** di proprietà di per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con per averlo acquistato dai sigg con **atto di compravendita scrittura privata** con sottoscrizione autenticata da Giorgio Di Sante da Monselice (PD), in data 04.12.1997 rep. n. 57655 e trascritto il 07.01.1998 ai n.ri 107/74;

Gli immobili in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 Particella 17 e Particella 194 erano pervenuti:



dal 08.02.1978 di proprietà di [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con [redacted] per averlo acquistato dal sig. [redacted] con atto di compravendita dal notaio De Julio Giovanni da Padova (PD), in data 08.02.1978 rep. 325050 e trascritto il 20.02.1978 ai n.ri 3990/3470;

L'immobile in Comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 208** era pervenuto:

dal 10.12.1981 di proprietà [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione

data 10.12.1981 rep. n. 29998 e trascritto il 04.01.1982 al n.ri 57/54,
Gli immobili in comune di SAONARA (PD) catasto fabbricati Foglio 17 **Particella 563** Subalterni 2,4,6 e catasto terreni foglio 17 **particella 563** erano pervenuti:

- 15.07.2010 di proprietà [redacted] per quota 1/2 di Piena Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano sezione B Foglio 9 Particella 563 Sub. 2-4-6) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 rep. 985/9990/10 e trascritto il 26.08.2010 ai n.ri 34535/20286 in morte di [redacted] nata il 06.06.1915 a SAONARA (PD) deceduta il 09.10.2009 con atto per causa morte ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20.07.2010 rep. n. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 - accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte dell'erede;

- dal 18.06.1996 di proprietà [redacted] SAONARA (PD) per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale [redacted] nata il 06/06/1915 a SAONARA (PD) per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di Padova (PD), in data 18.06.1996 rep. n. 982/31 e trascritto il 27.03.2000 ai n.ri 11741/723 [redacted] nato il 16.06.2009 a SAONARA (PD) deceduto il 23.10.1994;

Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), in data 08.02.2002 rep. 65032 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 - accettazione tacita di eredità in morte di [redacted]

L'immobile in SAONARA (PD) Foglio [redacted]

- dal 15.07.2010 di proprietà [redacted] per quota 1/2 di Piena Proprietà in qualità di bene personale in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 rep. n. 985/9990/10 e trascritto il 26.08.2010 ai n.ri 34535/209286 in morte di [redacted] nata il 06.06.1915 a SAONARA (PD) deceduta il 09.10.2009, con atto per causa morte ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20.07.2010 rep. n. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 - accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte dell'erede;

[redacted] Proprietà in qualità di bene personale, [redacted] per quota 1/2 Piena, Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 161) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di Padova (PD), in data 18.06.1996 rep. n. 982/31 e trascritto il 27.03.2000 ai n.ri 11741/7234 in morte di [redacted] nato il 16.06.2009 a SAONARA (PD) deceduto il 23.10.1994.

Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), in data 08.02.2002 rep. n. 65032 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 - accettazione tacita di eredità [redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: In regime di comunione dei beni.

Atti di asservimento urbanistico o vincoli comunali: Non emerse dalle indagini svolte.

Altre limitazioni d'uso: Non emerse dalle indagini svolte.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

25.01.2007 **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco di Ponte San Nicolò (PD), rep. N. 21844/4418, iscritto nn. 7699/1755 del 12.02.2007 [redacted]



[REDACTED]

26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo, emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) in data 26.02.2021 rep.n. 1320, iscritto NN 53132/9324 del 13.12.2021, nascente a favore di [REDACTED]

26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) iscritto NN 53133/9325 del 13.12.2021, nascente da in data 26.02.2021 rep.n. 1332 a favore di [REDACTED]

31.07.2023 atto di pignoramento, Tribunale di Padova, rep. n.4462, trascritto il 12.10.2023 al n. [REDACTED]

Sentenze di pignoramento: Sentenza di pignoramento n.4462/2023 depositata il 12.10.2023.

Altre trascrizioni: Non emesse dalle indagini svolte.

OCCUPAZIONE

Le unità oggetto di stima risultano attualmente occupate dagli esecutati, ad eccezione di parte dell'immobile catastalmente censito Fg.17, part.563 sub.4-5, meglio identificato dal contratto di locazione (vedi paragrafo 8.1, pag.56).

REGOLARITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica:

- **Fg.17 mapp. 560:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2, Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
Ambiti di Urbanizzazione Consolidata "AUG" (art. 2 della L.R. 14/2017) – variante n.1 art. 45 bis N.T.A. del P.A.T.;
Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. N.T.O. del P.I.;
Perimetro del centro abitativo - art. 29 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente in Fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/01/2003 – art. 31 N.T.O. del P.I.;
Zona residenziale di edificazione diffusa C1.e/93 – art. 51 N.T.O. del P.I.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Regolarità edilizia:

- **C.E. n.44/82**, per la costruzione di un nuovo capannone ad uso deposito piante e ricovero attrezzi agricoli, rilasciata in data **28.10.1982** (relativo al Fg.17 part.563); a fronte del rilascio della concessione a edificare il capannone è stato redatto un atto di vincolo d'uso decennale, a favore del Comune di Saonara, per il quale vengono richieste le agevolazioni di cui all'art.20 della L.28.01.1977 n.10, con Notaio M. Leotta, in data 20.10.1982, rep.4938;
- **C.E. gratuita per opere edilizie n. 3**, n.7469 prot. (art.9 L.28.01.1977 n.10) per la nuova costruzione di una serra ad uso vivaistico del 06.02.1987 (Fg.17 part.559 - in Via Caovilla n.16); denuncia di inizio lavori in data 07.09.1987;



Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335

email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it

iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559


e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA



- **C.E. in sanatoria n.64**, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, per opere eseguite in parziale difformità dalle C.E. n.44/1982 e n. 1/1987 rilasciata in data **21.12.2002**.

A.P.E.

In merito all'attestato di Prestazione Energetica, l'immobile non ne è dotato (come indicato dai G.E. con provvedimento del 14/04/2016), ma viene allegata una Scheda che definisce le caratteristiche costruttive ed energetiche dell'immobile.

PREZZO BASE: € 609.000,00 (seicentonovemila euro/00)

per la porzione di immobile residenziale, gli immobili artigianali e i terreni.

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' COMMERCIALE:

Padova 29 Aprile 2024

L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui



