

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.256/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY PROCURATORE DI ALICUDI SPV

DEBITORE:

ENRICO GARDIN + 1

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')

GARDIN ENRICO (C.F.: GRDNRC45C05C812P) nato a Codevigo (PD) il 05.03.1945, **PACCHIN**

MARIA (C.F.: BCCMRA49D67I418) nata Saonara (PD) il 27.04.1949, proprietà per la quota

di ½ ciascuno.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

IMQ

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 (***).

(*) **GARDIN ENRICO e BACCHIN MARIA** A proprietà per la quota 1/2 ciascuno;

(**) **GARDIN ENRICO** proprietà per la quota 1/1;

(***) **BACCHIN MARIA** proprietà per la quota 1/1;

(****) **GARDIN ENRICO e BACCHIN MARIA** proprietà superficiale per la quota 1/2 ciascuno - **BACCHIN MARIA** proprietà per l'area 1/1 regime personale.

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:

- dal **20.07.2010** di proprietà di **BACCHIN MARIA e GARDIN ENRICO** ciascuno per quota 1/2 piena proprietà in regime di Comunione Legale per averlo acquistato da **BACCHIN GIANNI PIETRO, BENEZZO ANNA MARIA** con atto di compravendita del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), rep. n. 24099/5429 e trascritto il 26/07/2010 ai n.ri 29281/17002);
- dal **12.06.1987** di proprietà di **BENEZZO ANNA MARIA e BACCHIN GIANNI** ciascuno per la quota di 1/2, per averlo acquistato da **BACCHIN EMILIO** che si riservava l'usufrutto generale vitalizio, con atto di compravendita Notaio Cardarelli, rep.10026 trascritto il 26.07.2012 ai nn.29281/17002;

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

- dal **20.07.2010** di proprietà di **BACCHIN MARIA e GARDIN ENRICO** ciascuno per quota 1/2 piena proprietà in regime di Comunione Legale per averlo acquistato da **BACCHIN GIANNI PIETRO, BENEZZO ANNA MARIA** con **atto compravendita** del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20/07/2010 rep. n. 24099/5429 e trascritto il 26/07/2010 ai n.ri 29281/17002;
- dal **27.06.2007** al signor **BACCHIN GIANNI PIETRO** per quota 1/4 piena proprietà in regime di Comunione 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 **BACCHIN SILVANO**;
- dal **26.09.2003** di proprietà di **BACCHIN GIANNI PIETRO, BENEZZO ANNA MARIA** ciascuno per quota 1/4 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale, per averlo acquistato da **BACCHIN ROSETTA, BACCHIN**

SILVANA in 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 di **BACCHIN ROSETTA, BACCHIN SILVANA, BACCHIN SILVANO, BACCHIN GIANNIA** 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 2239/1655 **in morte di BACCHIN EMILIO** nato il 29.07.1907 a SAONARA (PD) deceduto a Padova (PD) il 17/02/1991;

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 morte di **BACCHIN EMILIO** da parte degli eredi **Bacchin Rosetta e Bacchin Silvana**;

Con atto ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (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 **BACCHIN EMILIO** da parte di **Bacchin Gianni o Gianni Pietro**;

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

- dal **31.05.1983** di proprietà di **BACCHIN MARIA, GARDIN ENRICO** 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 **acquistato dal signor BACCHIN MARIA** con **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 di **GARDIN ENRICO** per quota 1/1 Piena Proprietà Superficiale in regime di Comunione Legale con **BACCHIN MARIA** (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto tra vivi Costituzione di Diritto di Superficie** 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 **BACCHIN OTTAVIANO**;

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 di **BACCHIN MARIA** 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 **in morte di DANIELE TERESINA** 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 **in morte di DANIELE TERESINA** da parte dell'erede;

- dal **18.06.1996** di proprietà di **BACCHIN MARIA** per quota 1/2 Piena Proprietà per l'area, alla signora **DANIELE TERESINA** 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 **in morte di BACCHIN OTTAVIANO** 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 **in morte di BACCHIN OTTAVIANO** 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 di **GARDIN ENRICO** per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con **BACCHIN MARIA** per averlo acquistato da **LAZZARO BRUNO, CHINELLO MARIA TERESINA** con **atto di compravendita scrittura privata** con sottoscrizione autenticata da 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 **GARDIN ENRICO** per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con **BACCHIN MARIA** per averlo acquistato dai sigg. **LAZZARO SEVERINO e BOZZOLAN NOEN** 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 **GARDIN ENRICO** per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con **BACCHIN MARIA** per averlo acquistato dal sig. **BACCHIN MARINO** 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 **GARDIN ENRICO** per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con **BACCHIN MARIA** per averlo acquistato da **CAPPELLANIA DLS. PAOLO NELLA CHIESA DI PIETRO DI PADOVA** sede PADOVA (PD) con atto di compravendita dal notaio Pietrantoni Fabrizio da Padova PD in data 10.12.1981 rep. n. 29998 e trascritto il 04.01.1982 ai 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 di **BACCHIN MARIA** 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 **DANIELE TERESIN** 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 **DANIELE TERESIN** da parte dell'erede;

- dal **18.06.1996** di proprietà di **BACCHIN MARIA** nata il 27.04.1949 a SAONARA (PD) per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale, alla signora **DANIELE TERESIN** 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 11741/7234 in morte di **BACCHIN OTTAVIANO** 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 **BACCHIN OTTAVIANO** da parte degli eredi;

L'immobile in SAONARA (PD) Foglio 17 **Particella 562** era pervenuto:

- dal **15.07.2010** di proprietà di **BACCHIN MARIA** 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 **DANIELE TERESIN** 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 **DANIELE TERESIN** da parte dell'erede;

- dal **18.06.1996** di proprietà di **BACCHIN MARIA** per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale, alla signora **DANIELE TERESIN** 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 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 **BACCHIN OTTAVIANO** 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 in morte di **BACCHIN OTTAVIANO** da parte degli eredi;

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, a favore di **BANCA DI CREDITO**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 (seicentonovemilaeuro/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

