

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 STUDI E VALUTAZIONI
SACCHETTI IMMOBILIARE DI PADOVA

IMQ

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.256/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY PROCURATORE DI ALICUDI SPV

DEBITORE:

[REDACTED]

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')

[REDACTED]

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 (**);

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 (***).

proprietà per la quota 1/2 ciascuno;

ta 1/1;

ota 1/1;

proprietà superficiale per la quota 1/2 ciascuno - BACCHINI
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 risulteranno così intestati:

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

- dal 20.07.2010 di proprietà di [redacted]
in regime di Comunione Leg
[redacted] 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 [redacted] ciascuno per la quota di 1/4,
per averlo acquistato [redacted] 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 [redacted]
in regime di Comunione Leg
[redacted] con atto di 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 al n.ri 29281/17002;
- dal 27.06.2007 al signor [redacted] 1/4 piena proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto giudiziaro - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale Ordinario di Venezia (VE), in data 24.06.2007 rep. n. 364 e trascritto il 06/07/2007 ai n.ri 31080/19432 da potere di [redacted]
- dal 26.09.2003 di proprietà di [redacted]
Piena Proprietà in regime di [redacted]



Con atto di compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata da [redacted]
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 [redacted] 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 2239/168 [redacted]

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 [redacted]

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 [redacted]

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

- dal 31.05.1983 di proprietà di [redacted] 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 [redacted] 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 159 era pervenuto:

- dal 13.03.1982 di proprietà di [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale [redacted] catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di atto (a 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 [redacted]

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 [redacted] per quota 1/4 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 [redacted]

nata il [redacted] 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 [redacted] da parte dell'erede;

- dal 18.06.1996 di proprietà [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà per l'area, alla signora [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà per l'area (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni [redacted] 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 [redacted] deceduto il [redacted]

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. 65052 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 - accettazione tacita di eredità [redacted] parte degli eredi;

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

- dal 18.06.1996 di proprietà [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale [redacted] con atto di compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Marcon Adrian [redacted] 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 [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con [redacted] per averlo acquistato dai sigg. [redacted] con atto di compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata da [redacted] n.ri 107/74;

[redacted] 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] con atto di compravendita dal notaio De Julio Giovanni da Padova (PD), in data 08.02.1978 rep. 325050 e trascritto il 10.02.1978 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 di [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale con [redacted] per averlo acquistato [redacted] con atto di compravendita dal notaio P. Frantoni 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 [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] 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 al n.ri 29283/17004 - accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte dell'erede;

- dal 18.06.1996 di proprietà di [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale, alla signora [redacted] 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 [redacted] deceduto il [redacted]

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 17 Particella 562 era pervenuto:

- dal 15.07.2010 di proprietà di [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] deceduta il [redacted] 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 di [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale, alla signora [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]

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]



20.07.2010 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco di
Berto San Nicolò (PD) con n. 36101/5431, iscritta al n. 30384/5955 del 26.07.2010, a favore di

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

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

31.07.2023 atto di pignoramento, Tribunale di Padova, rep. n.4462, trascritto il 12.10.2023 ai n.rl
37542/26657, a favore di

Sentenze di pignoramento: Sentenza di pign. 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 "AUC" (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 -
 - Perimetro del centro abitativo - art. 29 N.T.A. del P.A.T.;
 - Parzialmente in Fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.G.R.V. n. 244/2021 - 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 concessione di 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

e⁺
e-valuations
ATTIVITÀ DI ESTIMO E VALUTAZIONI
SECONDA TRIENNALE DI PADOVA

IMQ

- 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