

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 151/2022 R.G.

riunita a

Esecuzione Immobiliare n. 75/2021 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Micol Sabino

Promossa da

SOLUTION BANK S.P.A. con sede legale in Forlì, Corso della Repubblica n. 126,
c.f.: **03374640401**, rappresentata e difesa dall'avv. Barbara Bitelli e dall'avv.
Federica Bitelli, entrambe del Foro di Bologna, con studio in Bologna, via Nazario
Sauro n. 26

Contro

Signora **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, c.f.: **[REDACTED]**,

residente in **[REDACTED]** (PD), via **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**

Signora **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** (PD) il **[REDACTED]**, c.f.:

[REDACTED] (VF), via Roma n. **[REDACTED]**

Prossima Udienza: 16/01/2023

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia BONELLI**, con studio in Selvazzano
Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. e CC.
della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Intestato
Tribunale al n. 2818.

Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali attuali	pag. 4
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 7
▪ Confini	pag. 7
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 8
LOTTO 1)	pag. 10
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 10
▪ Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 11
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti b. - f. - h.)	pag. 18
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 18
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 19
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 20
▪ STIMA del valore del Lotto 1	pag. 23
LOTTO 2)	pag. 26
▪ Ubicazione nel contesto urbano/ambientale e Descrizione del bene allo stato attuale	pag. 26
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 26
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 27
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 28
▪ STIMA del valore del Lotto 2	pag. 31
INDICE degli allegati/Note	pag. 33

PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Micol Sabino quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì prestava giuramento di rito ed accettava l'incarico il 15/09/2022 mediante sottoscrizione in Cancelleria del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^a sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea. Già in sede di perizia resa nell'ambito della e.i. 75/2021, il perito provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale del seguente Titolo di provenienza:

Atto di Compravendita, Notaio Accardo Palumbo Girolamo, allora di Piove di Sacco, Rep. n. 86887 dell'08/05/2001, trascritto a Padova l'11/05/2001 ai nn. Rg./Rp. 17578/11591.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il Custode giudiziale avv. Alice Lin, tramite contatto email, invitava la scrivente perito a partecipare al sopralluogo concordato con l'esecutato ~~_____~~ ~~_____~~ fissato per il giorno **17 ottobre 2022** alle **ore 10.00** presso gli immobili pignorati siti in **Codevigo, via Quarrin n. 7** (catastalmente via Botti n. 40). La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del Custode avv. Lin e del debitore ~~_____~~, ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento (A/2, C/2 e terreni) ed il loro contesto, eseguiva rilievi fotografici, invitava l'esecutato a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico. Da detta visita il perito altresì rilevava che lo stato degli immobili in oggetto appariva sostanzialmente immutato rispetto a quello riscontrato con precedente sopralluogo effettuato il 15/06/2021 (nell'ambito della procedura e.i. n. 75/2021 r.g.).

11/10/2022 10:00:00 AM

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova con Rep. n. 2679 il 23/05/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 04/07/2022 ai nn. R.g./R.p. 27741/18770, a Favore di SOLUTION BANK S.P.A. con sede a Forlì (FC), c.f.: 03374640401, Contro

~~MARTIN Geronzi nato a Padova il 17/11/1969, c.f. MBTC7N6800170000N, GIATO A~~
~~matteo Geronzi di Padova (PD) il 20/01/1972, c.f. CTINNA726606602B~~, i beni sono

catastralmente descritti come segue:

"Piena proprietà indivisa delle unità immobiliari attualmente distinte al NCEU del Comune di Codevigo (PD) al foglio 31 con i mappali:

405 sub 2 cat. A/2,

340 sub 3 graffato 405 sub 3 cat. C/2,

405 sub 1 cat. CO,

nonché distinti al NCT del Comune di Codevigo (PD) al foglio 31 con i mappali 405, 202, 203, 205, 207;

beni gravati dalle sopra citate ipoteche".

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore procedente la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento stesso, ovvero riporta contro gli esecutivi ~~signor Martin e signor Geronzi~~ la quota di 1/2 del diritto di Proprietà ciascuno.

Nell'Istanza di Vendita dell'08/06/2022 si richiede che venga *"disposta la vendita delle sopra specificate porzioni immobiliari"*, porzioni immobiliari che vengono elencate e descritte come nell'atto di pignoramento (come sopra).

Identificativi catastali attuali

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

- 1) CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405 sub. 2:**
Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 11 vani - Superficie Catastale Totale 255 mq, Totale escluse aree scoperte 249 mq - Rendita Euro 823,75
- Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T-1. L'unità riviene dalla soppressione dell'originario

mapp. **47 sub. 2** giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71777.1/2013), a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 11620.1/1997); è intercorsa Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di Superficie.

- 2) CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 340 sub. 3 graffato mappale 405 sub. 3:** Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) - Classe 1 - Consistenza 312 mq - Superficie Catastale Totale 310 mq - Rendita Euro 451,18 - Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T-1. L'unità riviene dalla soppressione del **mapp. 190 sub. 3 graffato mapp. 405 sub. 3** giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107669 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71781.1/2013), a sua volta derivante dalla soppressione del **mapp. 47 sub. 3 graffato mapp. 190 sub. 3** giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71778.1/2013), quest'ultimo derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 11620.5/1997); è intercorsa Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di Superficie.

Sulle unità immobiliari urbane sopra indicate risultano catastalmente i seguenti Diritti (attuali):

Intera Proprietà suddivisa in:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Martin Graziano in capo alla debitrice **CIA TO A** ~~.....~~ il 22/11/1970, ~~.....~~

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Ciato Anna in capo al debitore ~~.....~~ il 17/11/1969, ~~.....~~

- 3) CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405 sub. 1: B.C.N.C.** (cat. CO – corte/cortile), Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T; unità derivante dalla soppressione dell'originario mapp. **47 sub. 1** giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 71776.1/2013, a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 n. 11620.2/1997.
- 4) CATASTO TERRENI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405,** Ente Urbano, Superficie 07 are, 20 ca (su cui insistono le suddette unità immobiliari Fg. 31 – mapp. 405 sub. 2 (A/2), sub. 3 (C/2) e sub. 1 BCNC), derivante da: Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD00107664 in atti dal 09/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.

7434.1/2013) con la quale è stato soppresso l'immobile Fig. 31, mapp. 48, E.U. di are 7.20.

L'immobile Fig. 31 – mapp. 340 sub. 3 graffato mapp. 405 sub. 3 (C/2) è eretto: parte sul predetto terreno Fig. 31 – mapp. 405, E.U. di are 07.20, parte sul terreno censito: Catasto Terreni: Comune di Codevigo (PD), **Fig. 31 – mapp. 340**, Ente Urbano, Superficie 14 are, 00 ca, derivante dal mapp. 46 di are 59.20 tramite Tipo mappale del 03/09/2003 prot. n. 3747 (n. 21313.1/2003) con il quale è stato altresì variato l'immobile Fig. 31, mapp. 48.

5) CATASTO TERRENI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 202, Qualità AREA RURALE di Superficie 00 are e 01 centiara, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/2009 prot. n. PD0411397 (n. 18019.1/2009) ovvero variazione di stadio da Fig. 31 - mapp. 202 FABB RURALE, a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.1/1991) dall'ex Fig. 31 mapp. 30 FABB RURALE di are 07.00 soppresso.

6) CATASTO TERRENI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 203, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 1, Superficie 10 are e 55 centiare, Reddito Dominicale euro 11,76, Reddito Agrario euro 6,54, derivante da Tabella di Variazione dell'08/03/2007 prot. n. PD0082710 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 15938.1/2007) ovvero variazione colturale ex d.l. n. 262/06 da Qualità VIGNETO, a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.2/1991) dall'ex Fig. 31 mapp. 32 VIGNETO Classe 2 di are 11.50 soppresso.

7) CATASTO TERRENI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 205, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 38 are e 66 centiare, Reddito Dominicale euro 28,18, Reddito Agrario euro 19,97, derivante tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.3/1991) dall'ex Fig. 31 mapp. 162 SEMINATIVO Classe 2 di are 58,90 soppresso (contestualmente variati Fig. 31, mapp. 206 e 207), a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 23/03/1977 in atti dal 31/08/1979 (n. 339) dall'ex Fig. 31 mapp. 31 SEMINATIVO Classe 2 di ha 1.28.90 variato.

8) CATASTO TERRENI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 207:

- Porz AA Qualità SEMIN IRRIG, Classe 1, Superficie 15 are e 00 centiare, Reddito Dominicale euro 16,72, Reddito Agrario euro 9,30,
- Porz AB Qualità SEMININATIVO, Classe 2, Superficie 02 are e 42 centiare, Reddito Dominicale euro 1,76, Reddito Agrario euro 1,25,

derivante da Tabella di variazione dell'08/03/2007 prot. n. PD0082711 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 15939.1/2007) ovvero variazione colturale ex d.l. n. 262/06 da Qualità SEMINATIVO (are 17.42), a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.3/1991) dall'ex Fg. 31 mapp. 162 SEMINATIVO Classe 2 di are 58,90 soppresso (contestualmente variati Fg. 31, mapp. 205 e 206), a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 23/03/1977 in atti dal 31/08/1979 (n. 339) dall'ex Fg. 31 mapp. 31 SEMINATIVO Classe 2 di ha 1.28.90 variato.

Sui predetti terreni di cui ai punti da 5 a 8 risultano catastalmente i seguenti Diritti (attuali):

Intera Proprietà suddivisa in:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] in capo alla debitrice [redacted], nata a Piove di Sacco il 29/11/1972, c.f. [redacted];

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] in capo al debitore [redacted], nato a Padova il 17/11/1969, c.f. [redacted].

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (aggiornamento con visure del 22/11/2022).

Si evidenzia che il fabbricato a magazzino di cui al Fg. 31, mapp. 340/3 graffato mapp. 405/3 detiene proporzionale quota indivisa sullo scoperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Codevigo (PD): Foglio 31 - mappale 340 sub. 1: B.C.N.C., Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T (derivante dalla soppressione dell'originario mapp. 190 sub. 1 giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107669 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 71779.1/2013, a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 n. 11620.4/1997).

Confini

L'immobile abitativo (A2) censito al **CATASTO FABBRICATI**: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31, mappale 405 sub. 2** confina per tutti i lati, tramite muro perimetrale, con il suddetto cortile pertinenziale mapp. 405/1 b.c.n.c. (in comune con mapp. 405/3 graffato

ARL INDIRIZZO C.D.A. N.C. CA. 3. Conto: 44. E99644407-4140-E4-E4-9292-4700b-1

zona agricola, **via Quarrin n. 7** (Non in via Botti n. 40 come catastalmente indicato), consistenti in: un **fabbricato residenziale unifamiliare** di tipo civile abitazione, di due piani fuori terra (censito al C.F. dello stesso Comune: Fig. 31, **mapp. 405 sub. 2**) con **attiguo ed aderente corpo di fabbrica destinato a magazzini** (censito al C.F. dello stesso Comune: Fig. 31, **mapp. 405 sub. 3** **graffato mapp. 340 sub. 3**) e con **cortile pertinenziale in comune** tra queste due costruzioni (censito al C.F. dello stesso Comune: Fig. 31, **mapp. 405 sub. 1 b.c.n.c.**); altresì una proporzionale quota indivisa (piccola quota) sull'area distinta al C.F. dello stesso Comune: Fig. 31, mapp. 340 sub. 1 b.c.n.c.; detti immobili sono eretti sull'area censita al **C.T. del Comune di Codevigo: Fig. 31, mapp. 405**, E.U. di are 7.20, ed in piccolissima parte insistenti, per sconfinamento, sull'area censita al C.T. del Comune di Codevigo: Fig. 31, mapp. 340, E.U. di are 14.00.

LOTTO 2) Terreno agricolo:

Intera Piena Proprietà in capo ai sopra generalizzati eseguiti [REDACTED] [REDACTED] nella la quota indivisa di 1/2 ciascuno, di **appezzamento di terreno agricolo privo di fabbriche** sito in **Codevigo (PD)**, zona agricola, **via Quarrin** prossimità civico n. 3, ubicato ad una distanza di circa 300 metri verso nord dalla suddetta abitazione con magazzino e da questa diviso da interposti terreni di altra proprietà, **costituito** dagli immobili censiti al C.T. del Comune di Codevigo: **Fig. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207** per un totale di are 66,64.

LOTTO 1)

Unità immobiliari site in Codevigo (PD), via Quarrin n. 7:

Fabbricato residenziale unifamiliare di due piani fuori terra, attiguo corpo di fabbrica destinato a magazzini, cortile pertinenziale in comune

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

I beni pignorati, casa d'abitazione ai piani terra e primo con attiguo fabbricato a magazzini/depositi e cortile comune, si trovano in **via Quarrin n. 7 a Codevigo (PD)**, in una zona agricola a sud del centro di detta cittadina, poco oltre la frazione Botti; insistono su un'area compresa nell'incrocio fra due canali consorziali, scolo Schilla e altro scolo, a sua volta compresi tra il fiume Brenda e il fiume Bachiglione. Tutto intorno ai beni, oltre a canalizzazioni consorziali, si trovano terreni agricoli, alcune abitazioni ed attività rurali. I beni distano circa 3 Km dal centro di Codevigo ove sono ubicati servizi e urbanizzazioni, quali: Municipio e chiesa, ristoranti, market, attività commerciali, poste, banca, centri parrocchiali/ricreativi, impianti sportivi, studi medici, stazione dei carabinieri, scuole, verde pubblico, parcheggi, cimitero, ecc.. Servizi ed urbanizzazioni non risultano vicini ai beni.

In prossimità dei beni, via Quarrin si presenta come una stretta strada asfaltata a due sensi di marcia che segue l'andamento nord/sud di un canale di scolo, priva di illuminazione pubblica.

Il lotto di pertinenza dei beni è recintato lungo il lato est che confina con via Quarrin; questa recinzione prosegue verso sud fino ad una carrareccia d'argine del canale Schilla la quale reca lungo il lato nord una recinzione in pali di ferro e rete metallica plastificata. L'accesso ai beni avviene attualmente dalla via tramite un cancello pedonale ed uno carroia affiancati, posti proprio accanto a detta carrareccia, verso la punta d'incrocio dei due canali di scolo; questi cancelli immettono in un primo momento nell'area "triangolare" a ridosso del canale Schilla contraddistinta dal mapp. 49 di proprietà Consorzio Sesta Presa: area che confina senza interposte recinzioni con il cortile di pertinenza dei beni (mapp.li 405 e 340). Percorrendo da via Quarrin per una cinquantina di metri la carrareccia lungo il canale, si incontra un ulteriore cancello d'accesso ai beni, insistente sul mapp. 340. Sussiste, inoltre, sulla recinzione est un cancello in disuso.

Il fabbricato abitativo di cui al mapp. 405 sub. 2, rispetto il lotto di pertinenza, è posto più ad est (verso via Quarrin), circondato su tre lati dal cortile comune di cui al mapp. 405

sub. 1; il corpo di fabbrica a magazzini/depositi si sviluppa contiguo all'abitazione più verso ovest, confina da un lato con l'abitazione stessa, dall'altro lato ovest confina con unità similare (proprietà ~~Martin G... mapp. 340 sub. 2 cat. 02~~), a sud prospetta sul cortile comune. I lati nord ed ovest del mapp. 405, a confine con il mapp. 340, non sono recintati.

Descrizione dei beni allo stato attuale

Il fabbricato abitativo unifamiliare di tipo civile abitazione (mapp. 405 sub. 2) e l'attiguo fabbricato a magazzini (mapp. 405/3 graffato mapp. 340/3), siti in zona rurale, sono stati costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967, altresì vennero acquistati dal precedente proprietario nel 1955.

L'**edificio abitativo mapp. 405 sub. 2** è composto da un fabbricato principale con impianto di base a forma di rettangolo, sviluppo su due piani fuori terra collegati da vano-scala interno e sormontati da tetto a padiglione non praticabile, al quale si aggiunge, in aderenza al suo lato ovest ma in posizione un po' traslata verso sud, un ulteriore corpo di fabbrica anch'esso a base rettangolare e sviluppo ai piani terra e primo con tetto a capanna, non comunicanti; il piano terra di questo aderente corpo di fabbrica è di pertinenza della casa d'abitazione mentre il piano primo, adibito a magazzino/deposito, fa parte dell'unità immobiliare censita mapp. 340/3 graffato mapp. 405/3, è raggiungibile tramite scaletta removibile dall'esterno, non comunica con il piano sottostante.

Le facciate dell'edificio abitativo sono lineari, con forometrie rettangolari; la facciata principale è rivolta a sud verso canale Schilla, su di essa si apre la porta d'ingresso al piano terra sovrastata da un poggolo aggettante. Il prospetto retrostante nord presenta tre canne fumarie in muratura: due in corrispondenza della porzione principale, una in corrispondenza del corpo di fabbrica contiguo ad ovest.

L'edificio unifamiliare nel suo complesso è strutturalmente costituito da murature perimetrali in mattoni di laterizio, intonacate e tinteggiate in colore giallo; solai in latero-cemento. Il tetto a padiglione della porzione principale della casa, non praticabile, ha manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera verniciata color antracite. Il tetto a capanna della porzione attigua ovest è stato recentemente demolito e ricostruito in struttura lignea, manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera verniciata color antracite. Il poggolo

Quest'ultimo è un ampio vano a pianta rettangolare che misura internamente circa di ml 6,90 x 9,80, ha copertura a due falde inclinate in struttura lignea a vista (travi e tavole), manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera color antracite; è accessibile da un'apertura sul suo lato lungo ovest, tramite una scala a pioli removibile posata sotto il porticato; possiede finestre sui lati corti sud e nord, confina ad est con l'abitazione mapp. 405/2. Attualmente il vano vede completamente ricostruito e finito il tetto, opera iniziata a fine 2014, per il resto si presenta al grezzo: mancano intonaci e pitture, pavimentazioni, serramenti, eventuali impianti. L'altezza interna dichiarata catastalmente è: Hm ml 2,00, mentre in realtà l'altezza media interna delle due falde è circa ml 3,10. La **Superficie Lorda** di questo vano al piano primo, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali, è di **mq 75,00**.

Il **corpo di fabbrica destinato a magazzini** contiguo alla casa, confina ad ovest con unità simile di cui al Fg. 31, mapp. 340 sub. 2, nella fattispecie con un locale adibito a stalla per animali da carne (vitelli). Il corpo di fabbrica, di umili fattezze, ha prospetti lineari con forometrie rettangolari ed è composto da una sequenza di n. 4 vani a magazzino al piano terra con sovrastanti spazi a deposito; è caratterizzato da una struttura semplice e grossolana, costituita dall'assemblaggio di materiali vari, non pregiati e piuttosto vetusti, come segue: pilastri in blocchi di calcestruzzo e alcune travi anch'esse in cls, murature perimetrali in blocchi di laterizio o cls (intonacate e tinteggiate solo esternamente, lato nord); solaio intermedio in latero-cemento; tetto a capanna realizzato con capriate e travi in legno, manto in lastre ondulate di eternit, grondaie e pluviali in lamiera; una tettoia di proseguimento della falda sud del tetto, è costituita da mensole reticolari, travetti e pannelli, grondaia, tutti in metallo.

Il primo vano magazzino al piano, il più prossimo alla casa e con essa comunicante tramite porta, misura circa ml 8,00 x 5,00, è finestrato a nord e ad est, presenta al suo interno un wc (con sanitari e lavatrice) di circa mq 4,50 finestrato ad est, ha un ampio portone in ferro sul lato sud che si apre sotto il porticato della casa. Superiormente a questo vano vi è un sottotetto non praticabile la cui copertura ad una falda inclinata prosegue con falda opposta a copertura del portico. La sua altezza interna è di ml 2,75. Internamente il vano ha pareti e soffitti intonacati ed in parte tinteggiati, pavimento e rivestimento delle pareti del wc in piastrelle ceramiche, porte in legno con maniglia in metallo, finestre con telaio in alluminio anodizzato; è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianti idro-

sanitario (per il wc). Si susseguono gli altri tre contigui magazzini al piano terra, tutti a pianta rettangolare e profondi ml 8,00, tutti con apertura d'ingresso equivalente all'ampiezza del loro lato sud, riparata dalla tettoia metallica; hanno le seguenti dimensioni: magazzino di circa mq 35,00 privo di serramento d'ingresso (aperto sul lato sud) e privo di finestre sull'esterno, con altezza fino al tetto inclinato ovvero altezza max interna ml 4,80 (altezza dichiarata catastalmente: h 2,75); magazzino di circa mq 32,00 con portone d'ingresso in ferro, finestrato a nord, di altezza interna ml 2,75; magazzino di circa mq 34,00, comunicante tramite porta con il precedente, con portone d'ingresso in ferro, di altezza interna ml 2,75. Questi vani internamente non sono intonacati (salvo pareti intonacate su uno dei tre), hanno pavimentazione lasciata a cemento, l'unica finestra esterna ha telaio in alluminio anodizzato; sono internamente privi d'impianti; sul lato sud sotto la tettoia in ferro corrono dei cavi elettrici a vista per l'alimentazione di alcune lampade esterne. Sopra gli ultimi due magazzini si trova un spazio sottotetto, privo di serramenti, eventualmente accessibile solo con scala a pioli removibile, catastalmente censito magazzino-deposito con altezza dichiarata hm 2,00 ml e che misura circa mq 71,00. Una piccola porzione dell'ultimo magazzino con sovrastante deposito insiste sul mapp. 340 per circa mq 17,00.

Le misure sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle schede planimetriche catastali e risultano sostanzialmente conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di difformità non significative.

Le **Superfici Lorde del corpo di fabbrica a magazzini**, conteggiato per intero lo spessore delle murature interne e perimetrali, per metà quello della muratura a confine con altra unità immobiliare, sono: **Piano Terra mq 152,00; deposito sottotetto mq 74,00.**

L'edificio, di semplici fattezze, di scarse finiture edilizie, privo di impianti e piuttosto datato verte in scarse condizioni di manutenzione: pareti, come anche i soffitti, internamente sono al grezzo, senza intonaco (salvo un paio di magazzini intonacati) e presentano esternamente, specie a nord, macchie, muschi, annerimenti causati da infiltrazioni d'umidità; il tetto del fabbricato presenta travi e capriate macchiate ed incrostate, altresì un manto di copertura in pannelli ondulati tipo eternit, anch'essi attaccati da muschi e licheni; dello stesso materiale anche il manto del tetto sopra il porticato ovest. La tettoia metallica sopra gli ingressi dei magazzini ha parti tutte arrugginite. I tre ultimi magazzini al piano terra con sovrastante deposito sono utilizzati

L'immobile censito: C.F., fg. 31, mapp. 405 sub. 3 in quanto graffato al mapp. 340 sub. 3 detiene una quota indivisa sul cortile di cui al mapp. 340 sub. 1 b.c.n.c.: quota proporzionale all'ampiezza dello stesso mapp. 340 sub. 3 rispetto al mapp. 340 sub. 2.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)

I fabbricati in oggetto sono stati costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967: così dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Girolamo Accardo Palumbo, rep. 86887 dell'08/05/2001; altresì nell'atto si indica che gli stessi enti urbani sono stati originariamente acquistati dal precedente proprietario in data 16/11/1955.

Tramite accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Codevigo, il perito ha potuto riscontrare che non sussistono pratiche, provvedimenti, autorizzazioni, ecc. edilizi relativi alla costruzione dei fabbricati in oggetto, salvo esservi una:

Comunicazione di Inizio Lavori n. 8313 dell'08/10/2014, asseverata dal geom. Panizzolo Guido di Codevigo, per intervento di manutenzione straordinaria della copertura di fabbricato esistente. Detta comunicazione riguarda il rifacimento della copertura lignea del magazzino al piano primo sopra la porzione ovest dell'abitazione.

Le unità immobiliari venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati**, ovvero costituite il **26/06/1997** con planimetrie che risultano le ultime in atti del Catasto.

Confrontando lo stato attuale dei immobili/luoghi con la situazione catastale (elaborati planimetrici, schede catastali) la scrivente rileva alcune difformità forometriche e di altezza: sia l'abitazione che gli attigui magazzini presentano alcune porte e finestre non presenti nella planimetria catastale, altre finestre sono, invece, indicate nella planimetria catastale ma in realtà tamponate; l'altezza di un paio di vani magazzino è differente da quella dichiarata al catasto. Si ritiene, pertanto, opportuno che l'attuale situazione denunciata al catasto vada aggiornata attraverso la presentazione di una pratica docfa. L'aggiudicatario dei beni, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato catastale degli immobili. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per detta regolarizzazione catastale.

Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)

Gli esecutari **_____** Martin Graziano e signora Anna **_____** risultano proprietari, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili in oggetto (Lotto 1) in forza di:

Pericolo moderato; Fasce di Rispetto: Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n. 523; D.Lgs 152/2006 – art. 115).

Gli immobili in oggetto non si trovano in regime di condominio, non sussistono spese condominiali (punto i.).

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie indicate nella certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 22/11/2022**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

1) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 11868/2864 del 06/03/2007 di Ipoteca Volontaria per € 520.000,00 (di cui per capitale € 260.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Accardo Palumbo Girolamo, Rep. n. 96642 dell'01/03/2007, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: presso la propria sede), [REDACTED] MARTIN, Giosione nato a Padova (PD) il [REDACTED] 11/4/1969 - c.f. MBTCGN693176934M - CATO, [REDACTED] Piove di Sacco (PD) il [REDACTED] 11/4/1973 - c.f. CTUNNA736696603P (quale terzo datore di ipoteca). Ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 47 sub. 1 (ora mapp. 405 sub. 1), mapp. 47 sub. 2 (ora mapp. 405 sub. 2), mapp. 47 sub. 3 e mapp. 190 sub. 3 graffati (ora mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati); Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 48 (ora mapp. 405), mapp.li 202, 203, 205, 207.

Si evidenziano due delle annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Proroga di Durata del 14/12/2012 n.ri 42158/7006 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 89633 del 06/12/2012; Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37263/6254 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92143 del 19/10/2016.

2) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 12488/1663 del 15/04/2013 di Ipoteca Volontaria per € 180.000,00 (di cui per capitale € 90.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di

Magazzino Piano Primo:	mq 75,00 x 0,25 = mq 18,75 +
Corpo di fabbrica con n. 4 magazzini:	mq 152,00 x 0,20 = mq 30,40 +
Depositi sottotetto:	mq 74,00 x 0,10 = mq 7,40 =
Totale Sup. Comm. dei Magazzini:	mq 56,55 +
Cortile comune (mapp. 405 sub. 1 b.c.n.c.):	mq 390,00 x 0,01 = mq 3,90 =
TOTALE Superficie Commerciale (Beni Lotto 1)	mq 343,00

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili in oggetto hanno indotto l'Esperto ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto dei beni immobili in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti in zona o in zone limitrofe/analoghe. La Stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2022 (che non indica valori per immobili analoghi nella zona rurale di Codevigo in cui si trovano i beni, bensì in zone più centrali); ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili in zona, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le illustrate caratteristiche del Bene, quali in particolare:

- ubicazione ed accessibilità,
- superficie commerciale,
- epoca generale di costruzione,
- composizione architettonica,
- strutture, materiali e finiture edilizie,
- destinazione e caratteristiche di edificabilità dettate dagli strumenti urbanistici,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario del compendio immobiliare abitazione + magazzini + cortile: € 620,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE del compendio immobiliare abitazione + magazzini + cortile (mapp. 405/2 + mapp.li 405/3 e 340/3 graffati + mapp. 405/1 b.c.n.c. insistenti su terreno C.T., Fg. 31 mapp. 405): $Mq\ commerciali\ 343,00 \times €\ 620,00/mq = €\ 212.660,00$

Irrilevante il valore della proporzionale quota di comproprietà sul citato cortile comune di cui al Fg. 31, mapp. 340 sub. 1 b.c.n.c..

La stimatrice reputa equo apportare al suddetto Valore Totale una riduzione del -16% in virtù dello stato d'uso e manutenzione generale con piccoli vizi dei beni, ottenendo:

€ 212.660,00 - 16% = € 178.634,40

Valore che ritiene di ridurre in misura del -6% per la presenza della copertura dei magazzini in pannelli tipo eternit, ricavando:

€ 178.634,40 - 6% = € 167.916,34

Valore che altresì, per le spese di regolarizzazione catastale, comprese spese per diritti, ritiene consono arrotondare ad: **€ 166.000,00**

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti, ottenendo:

VALORE TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di Abitazione + Magazzini + Cortile =

VALORE del Lotto 1): € 166.000,00 – 15% = € 141.100,00 arrotondabili ad **€ 141.000,00**

(euro centoquarantaunomila/00)

Il determinato Valore Totale si intende per i Beni di cui al Lotto 1 da alienare dal libero mercato nei loro attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'immobile abitativo non possiede Attestato di Prestazione Energetica; relativamente alle caratteristiche energetiche, oltre a quanto illustrato nel corso della presente Relazione, il Perito indica che le peculiarità costruttive/impiantistiche, di coibentazione, di esposizione esterna, ecc. dell'immobile, lo portano verosimilmente a possedere una scarsa efficienza energetica.

LOTTO 2):

Appezamento di terreno agricolo privo di fabbriche sito in Codevigo (PD), via Quarrin prossimità civico n. 3, costituito dagli immobili censiti al C.T. del Comune di Codevigo: Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207

Ubicazione nel contesto urbano/ambientale e Descrizione del bene allo stato attuale

L'Appezamento di Terreno privo di fabbriche, composto dagli immobili censiti: C.T. Comune di Codevigo, Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207, dista circa 250 metri verso nord dal compendio immobiliare abitazione/magazzini/cortile di cui al precedente lotto 1), ricade, dunque, nella medesima zona agricola a sud del centro della cittadina di Codevigo; è ubicato verso l'angolo compreso tra due diramazioni di via Quarrin ovvero quella che segue l'andamento nord/sud di un canale di scolo consorziale, un'altra vicinale che volge con andamento est/ovest: da queste strade è delimitato a nord e ad est, da queste è accessibile. In particolare il terreno agricolo in oggetto confina a nord/est con l'abitazione con giardino di cui al mapp. 135 di altra proprietà, a sud e ad ovest con altri terreni rurali; i confini con questi ultimi sono marcati da piccolo fossato con alberi tagliati "a ceppaia" (confine sud). Anche a nord il terreno agricolo confina con la via tramite interposto piccolo fossato mentre ad est confina direttamente con la strada. In prossimità del bene le suddette diramazioni di via Quarrin si presentano come strette strade asfaltate a due sensi di marcia, prive di illuminazione pubblica.

L'accesso al terreno agricolo in oggetto avviene attualmente da due capezzagne (senza recinzioni/cancelli) situate in prossimità dei lati sud ed ovest del citato mapp. 135 (altra proprietà recintata): una capezzagna con ingresso da via consorziale Quarrin lato est, l'altra con ingresso da via vicinale Quarrin lato nord.

Il Terreno agricolo in oggetto misura catastalmente **totali mq 6.664,00**, è pianeggiante, attualmente coltivato come segue: ad asparagi per la porzione più ad est di cui ai mappali 207 e 203; a carciofi per circa metà ampiezza del mappale 205: per il resto il mapp. 205 risulta arato ma incolto; il piccolo mapp. 202 è interessato da capezzagna d'accesso al fondo rurale. In quanto terreno agricolo, esso non è urbanizzato.

Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)

~~_____~~ risultano proprietari, in regime di comunione legale dei beni, dei terreni in oggetto (Lotto 2) in forza di:

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie indicate nella certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (Ispezioni ipotecarie del 22/11/2022), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

1) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 11868/2864 del 06/03/2007 di Ipoteca Volontaria per € 520.000,00 (di cui per capitale € 260.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Accardo Palumbo Girolamo, Rep. n. 96642 dell'01/03/2007, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: presso la propria sede), ~~Contro MARTIN CRISTIANO nato a Padova (PD) il 17/11/1962, c.f. MARTIN CRISTIANO 0001760041 - GIATO Anna nata a Piove di Sacco (PD) il 17/11/1962, c.f. MARTIN CRISTIANO 0001760041~~ (quale terzo datore di ipoteca). Ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 47 sub. 1 (ora mapp. 405 sub. 1), mapp. 47 sub. 2 (ora mapp. 405 sub. 2), mapp. 47 sub. 3 e mapp. 190 sub. 3 graffati (ora mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati); Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 48 (ora mapp. 405), mapp.li 202, 203, 205, 207.

Si evidenziano due delle annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Proroga di Durata del 14/12/2012 n.ri 42158/7006 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 89633 del 06/12/2012; Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37263/6254 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92143 del 19/10/2016.

2) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 12488/1663 del 15/04/2013 di Ipoteca Volontaria per € 180.000,00 (di cui per capitale € 90.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito di cui all'Atto del Notaio Maria Leotta, Rep. n. 89998 dell'11/04/2013, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: Piove di Sacco (PD), via Alessio Valerio n. 78), ~~Contro MARTIN CRISTIANO nato a Padova (PD) il 17/11/1962, c.f. MARTIN CRISTIANO 0001760041~~

[REDACTED] ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 47 sub. 1 (ora mapp. 405 sub. 1), mapp. 47 sub. 2 (ora mapp. 405 sub. 2), mapp. 47 sub. 3 e mapp. 190 sub. 3 graffiati (ora mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffiati); Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 48 (ora mapp. 405), mapp.li 202, 203, 205, 207.

La signora Clotilde [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si evidenzia la seguente Annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37266/6257 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92146 del 19/10/2016.

3) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 33711/5200 del 06/11/2013 di Ipoteca Volontaria per € 120.000,00 (di cui per capitale € 60.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Maria Leotta, Rep. n. 90469 del 31/10/2013, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: Piove di Sacco (PD), via Alessio Valerio n. 78), [REDACTED] (PD) il

[REDACTED]
[REDACTED] ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 1, mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffiati; Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 405, 202, 203, 205, 207.

Si evidenzia la seguente Annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37264/6255 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92144 del 19/10/2016.

4) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 26251/4070 del 29/08/2014 di Ipoteca Volontaria per € 320.000,00 (di cui per capitale € 160.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Lina Leotta, Rep. n. 398 del 27/08/2014, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) - SOCIETA'

Stampato in data 11/11/2016 alle ore 11:11:11 presso il Tribunale di Padova - Sezione di Registrazione - Ufficio di Pubblicità Immobiliare - Via S. Maria della Spina, 1 - 35100 Padova - Tel. 049/8741111 - Fax 049/8741112

Favore della società "VALLI S.R.L." con sede a Piove di Sacco (PD), c.f.: 01485200289,

gravante la quota di 1/2 di Proprietà degli immobili: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati; Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207.

8) TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 27741/18770 del 04/07/2022 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova il 23/05/2022 con Rep. n. 2679, a Favore di "SOLUTION BANK S.P.A." con sede a Forlì (FC), c.f.: 03374640401, gravante i beni oggetto della presente relazione.

STIMA del valore del Lotto 2

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili in oggetto hanno indotto l'Esperto ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del Terreno in oggetto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti in zona.

La Stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione: ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, ha consultato e tenuto conto delle Tabelle dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi) per la provincia di Padova - Regione Agraria n. 7: PIANURA DEL BASSO BRENTA espressi dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Padova per l'annualità 2021 e la tabella dei V.A.M. espressi dalla Provincia stessa per l'anno 2022, ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili in zona, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le specifiche caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, quali in particolare:

- ubicazione ed accessibilità,
- dimensioni,
- stato d'uso e conservazione,
- destinazione urbanistica,
- piantumazioni/coltivazioni,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario del Terreno agricolo: € 5,50/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE del Terreno agricolo privo di sovrastanti costruzioni, costituito dagli immobili censiti al C.T. di Codevigo al Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205 e 207:

mq 6.664,00 x € 5,50/mq = € 36.652,00

La stimatrice ritiene di ridurre detto Valore TOTALE in misura del -10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti, ottenendo:

VALORE TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di Terreno agricolo privo di sovrastanti costruzioni, costituito dagli immobili censiti al C.T. di Codevigo al Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205 e 207 = **VALORE del Lotto 2)**: € 36.652,00 – 10% = € 32.986,80 arrotondabili ad

€ 33.000,00

(euro trentatremila/00)

Valore Totale che si intende per i Beni di cui al Lotto 2 da alienare dal libero mercato nei loro attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

La sottoscritta pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, lì 13 dicembre 2022

La stimatrice
arch. Claudia Bonelli

INDICE degli allegati alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- Documentazione fotografica Lotto 1): n. 15 foto (del 17/10/2022);
- Documentazione fotografica Lotto 2): n. 5 foto (del 17/10/2022);
- doc. 1 Provenienza: Atto di Compravendita, Notaio Accardo Palumbo Girolamo, Rep. n. 86887 dell'08/05/2001; nota trascrizione Compravendita Notaio Accardo Palumbo Girolamo, Rep. n. 15467 del 23/03/1977 (allegato in sede di perizia e.i. 75/21);
- doc. 2 Catastale estratta il 18-22/11/2022: n. 2 estratti mappa, n. 2 visure, n. 1 elenco subalterni, n. 1 elaborato planimetrico (n. 3 schede catastali allegata in sede di perizia e.i. 75/21);
- doc. 3 Edilizio/amministrativa: C.I.A. n. 8313 dell'08/10/2014 (allegato in sede di perizia e.i. 75/21);
- doc. 4 Urbanistica: C.D.U. del 06/12/2022, prat. n. 2022-074;
- doc. 5 Ipotecaria: n. 17 Ispezioni del 22/11/2022.

Altri allegati: ricevuta invio raccomandata con perizia ai debitori.

Selvazzano Dentro, lì 13 dicembre 2022

la stimatrice

arch. Claudia Bonelli

Note:

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata, telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC ed inviata in copia ai debitori a mezzo raccomandata a.r. presso gli indirizzi indicati in atti. Vengono altresì depositati, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo per ogni singolo Lotto e l'Istanza di Liquidazione; verrà depositata prova della ricezione della perizia inviata ai debitori.



Foto 5: Abitazione (mapp. 405 sub. 2), prospetto nord, vista da via Quarrin



Foto 6: porzione nord del cortile (mapp. 405 sub. 1)

CLAUDIA BONELLI ARCHITETTO - PIAZZA ARMINA PERCINI 1 - 00187 ROMA - TEL. 06/49499947070704

Foto degli interni



Foto 7: cucina piano terra dell'abitazione



Foto 8: tinello piano terra



Foto 9: camera piano terra



Foto 10: camera sud-ovest piano primo



Foto 11: camera sud-est piano primo



Foto 14: vano scala



Foto 15: vano sottoscala utilizzato per l'alloggiamento della caldaia

TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione Immobiliare n. 151/2022 R.G. riunita a Esecuzione Immobiliare n. 75/2021 R.G.
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Micol Sabino**

Promossa da: **SOLUTION BANK S.P.A.**, c.f.: **03374640401**, con avv. Barbara Bitelli e avv. Federica Bitelli, entrambe del Foro di Bologna

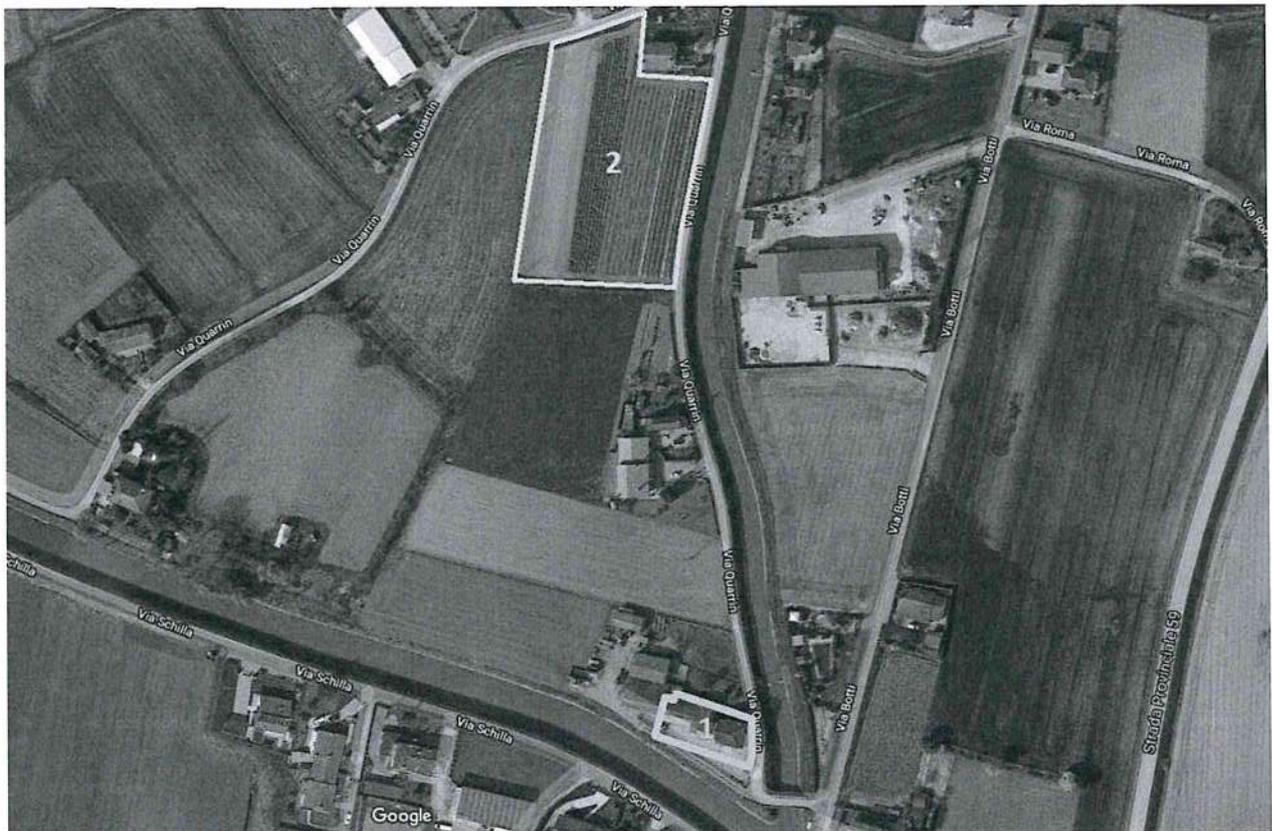
Contro: **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]**
[REDACTED], c.f. **[REDACTED]**

Stimatore: arch. **Claudia Bonelli** con studio in Selvazzano Dentro (PD)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

**Appezamento di terreno agricolo privo di fabbriche sito
in Codevigo (PD), via Quarrin, prossimità civico n. 3**

(foto del 17/10/2022)



Ortofoto estratta dal sito google maps: evidenziato Lotto 2 in giallo



Foto 1: terreno visto dal tratto di via Quarrin che segue il canale di scolo (da est verso ovest),
in primo piano mapp. 207



Foto 2: capezzagna lungo il lato nord del mapp. 207

PRODOTTO E PUBLISHED BY ARCHITECTURE & DESIGN - PIAZZA S. PIETRO 10 - 00187 ROMA - TEL. 06 478901 - FAX 06 478902 - WWW.ARCHITECTURE&DESIGN.IT



Foto 3: capezzagna proveniente dal lato nord di via Quarrin sui mapp.li 202 e 205



Foto 4: mapp. 205, vista da nord verso sud

E0254444074404E44649924470044



Foto 5: mapp. 205, vista da nord verso sud

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 151/2022 R.G.

riunita a

Esecuzione Immobiliare n. 75/2021 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Micol Sabino

Promossa da

SOLUTION BANK S.P.A. con sede legale in Forlì, Corso della Repubblica n. 126, c.f.:
03374640401, rappresentata e difesa dall'avv. Barbara Bitelli e dall'avv. Federica Bitelli,
entrambe del Foro di Bologna

Contro

[REDACTED] n. 151/2022 R.G. n. 75/2021 R.G.
residente in Codevigo (PD), via Quarrin n. 7

[REDACTED]
residente in Cona (VE), via Roma n. 63/B.

Esperto Stimatore incaricato: arch. Claudia Bonelli, con studio in Selvazzano Dentro (PD),
iscritta all'Ordine degli Architetti PP.PP. e CC. di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti
Tecnici dell'intestato Tribunale al n. 2818.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO/DESCRITTIVO LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO: Intera Piena Proprietà.

UBICAZIONE: 35020 Codevigo (PD), via Quarrin n. 7.

QUALITA': fabbricato residenziale unifamiliare di tipo civile abitazione, di due piani fuori
terra, con attiguo ed aderente corpo di fabbrica destinato a magazzini e con cortile
pertinenziale.

COMPOSIZIONE:

Abitazione: al Piano Terra (H ml 2,95): vano d'ingresso di circa mq 11,00, tinello di circa
mq 16,00 finestrato, vano-scala con disimpegno di circa mq 11,00 finestrato, camera di
circa mq 16,00 finestrata, wc di circa mq 6,50 finestrato, cucina di circa mq 16,00

finestrata, vano cottura di circa mq 9,00 con finestra e porta-finestra, sala da pranzo (H ml 2,80) di circa mq 38,00 finestrata, cantina di circa mq 14,50 finestrata, ripostiglio di circa mq 13,50 con finestrella; al Piano Primo (H ml 2,90): disimpegno di circa mq 15,50, camera di circa mq 16,00 finestrata, camera di circa mq 16,00 finestrata, altra camera di circa mq 16,00 finestrata, wc con anti di circa mq 6,50 finestrato, ripostiglio di circa mq 9,00 finestrato, poggiolo di circa mq 4,50, porticato (H ml 3,00 più zona sottotetto) di circa mq 16,00; sotto-scala (centrale termica) con accesso dall'esterno;

Fabbricato a magazzini: magazzino/deposito al piano primo di ml 6,90 x 9,80 finestrato e al grezzo (H media ml 3,10), altri n. 4 magazzini al piano terra: magazzino di circa ml 8,00 x 5,00 finestrato con wc di circa mq 4,50 finestrato (H ml 2,75), magazzino di circa mq 35,00 (H max interna ml 4,80, H dichiarata catastalmente: h 2,75); magazzino di circa mq 32,00 finestrato (H ml 2,75), magazzino di circa mq 34,00 (H ml 2,75), sottotetto catastalmente censito magazzino-deposito (H dichiarata: hm 2,00 ml) di circa mq 71,00;

Cortile comune: mq 390,00.

Per un Totale di Mq Commerciali 343,00.

DESCRIZIONE CATASTALE: Beni censiti:

CATASTO FABBRICATI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 405 sub. 2:** Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 11 vani - Superficie Catastale Totale 255 mq, Totale escluse aree scoperte 249 mq - Rendita Euro 823,75 - Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T-1.

CATASTO FABBRICATI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 340 sub. 3 graffato mappale 405 sub. 3:** Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) - Classe 1 - Consistenza 312 mq - Superficie Catastale Totale 310 mq - Rendita Euro 451,18 - Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T-1.

Sulle unità immobiliari urbane sopra indicate risultano catastalmente i seguenti Diritti (attuali): Intera Piena Proprietà suddivisa in:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] **CATASTO FABBRICATI:** Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 405 sub. 2:** Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 11 vani - Superficie Catastale Totale 255 mq, Totale escluse aree scoperte 249 mq - Rendita Euro 823,75 - Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T-1.

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] **CATASTO FABBRICATI:** Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 340 sub. 3 graffato mappale 405 sub. 3:** Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) - Classe 1 - Consistenza 312 mq - Superficie Catastale Totale 310 mq - Rendita Euro 451,18 - Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T-1.

CATASTO FABBRICATI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 405 sub. 1:**

B.C.N.C. (cortile), Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T.

Le suddette unità immobiliari insistono sul terreno censito:

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 405**, Ente Urbano, Superficie 07 are, 20 ca.

L'immobile C/2 di cui al Fg. 31 – mapp. 340 sub. 3 graffato mapp. 405 sub. 3 è eretto: parte sul predetto terreno Fg. 31 – mapp. 405, E.U. di are 07.20, parte sul terreno censito: Catasto Terreni: Comune di Codevigo (PD), Fg. 31 – mapp. 340, Ente Urbano, Superficie 14 are, 00 ca.

Il fabbricato a magazzino di cui al Fg. 31, mapp. 340/3 graffato mapp. 405/3 detiene proporzionale quota indivisa sullo scoperto censito al Catasto Fabbricati: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 340 sub. 1: B.C.N.C., Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T (derivante dalla soppressione dell'originario mapp. 190 sub. 1 giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107669 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 71779.1/2013, a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 n. 11620.4/1997).

VARIAZIONI CATASTALI:

CATASTO FABBRICATI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 405 sub. 2:** riviene dalla soppressione dell'originario **mapp. 47 sub. 2** giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71777.1/2013), a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 11620.1/1997); è intercorsa Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di Superficie.

CATASTO FABBRICATI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 340 sub. 3 graffato mappale 405 sub. 3:** riviene dalla soppressione del **mapp. 190 sub. 3 graffato mapp. 405 sub. 3** giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107669 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71781.1/2013), a sua volta derivante dalla soppressione del **mapp. 47 sub. 3 graffato mapp. 190 sub. 3** giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71778.1/2013), quest'ultimo derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 11620.5/1997); è intercorsa Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di Superficie.

CATASTO FABBRICATI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 405 sub. 1 B.C.N.C.** (cortile), deriva dalla soppressione dell'originario **mapp. 47 sub. 1** giusta Variazione del

09/05/2013 prot. n. PD0107665 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 71776.1/2013, a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 n. 11620.2/1997.

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405**, E.U. di are 07.20, deriva da: Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD00107664 in atti dal 09/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7434.1/2013) con la quale è stato soppresso l'immobile Fg. 31, mapp. **48**, E.U. di are 7.20.

Catasto Terreni: Comune di **Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 340**, E.U. di are 14.00, deriva da mapp. **46** di are 59.20 tramite Tipo mappale del 03/09/2003 prot. n. 3747 (n. 21313.1/2003) con il quale è stato altresì variato l'immobile Fg. 31, mapp. 48.

CONFINI:

L'immobile abitativo censito al **C.F.:** Comune di **Codevigo (PD), Foglio 31, mappale 405 sub. 2** confina per tutti i lati, tramite muro perimetrale, con il cortile pertinenziale mapp. 405/1 b.c.n.c., salvo nell'angolo nord-ovest ove confina con l'attiguo immobile C2 di cui al Fg. 31, mapp. 405/3 graffato 340/3;

l'immobile a magazzino/deposito censito al **C.F.:** Comune di **Codevigo (PD), Foglio 31, mappale 340 sub. 3 graffato mappale 405 sub. 3** è unito nell'angolo sud-est al precedente fabbricato abitativo, confina ad ovest con immobili simili di cui al mapp. 340 sub. 2, proprietà **Martin Graziano**, a nord con scoperto di cui al mapp. 340 sub. 1 e piccola parte con mapp. 340 sub. 2, a sud e ad est con cortile pertinenziale mapp. 405 sub. 1 b.c.n.c. (salvo un piccolo tratto sud ove confina con mapp. 340/1 e l'angolo sud-est ove confina con l'abitazione).

I terreni su cui insistono i predetti fabbricati, ovvero **C.T.** del Comune di **Codevigo (PD), Fg. 31, mapp. 405 e mapp. 340**, considerati in unico corpo, confinano a nord e ad ovest con mappale 46 ovvero terreno agricolo di proprietà **Martin Graziano**, ad est con strada via Quarrin, a sud in parte con area scoperta di cui al mapp. 49 proprietà consorziale Consorzio Sesta Presa e in parte con canale consorziale.

PROVENIENZA: **_____** risultano proprietari, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili in oggetto in forza di: Atto di Compravendita, Notaio Accardo Palumbo Girolamo, al tempo di Piove di Sacco (PD), Rep. n. 86887 dell'08/05/2001, trascritto a Padova l'11/05/2001 ai nn. Rg./Rp.

17578/11591, con [redacted] MARTIN Graziano nato a Padova (PD) il 17/11/1939
[redacted] Piove di Sacco (PD) il 29/11/1972, coniugi in regime di comunione legale dei
beni, hanno acquistato [redacted]

Nell'atto:

- costituisce oggetto di vendita "il cortile comune alle costruzioni" al tempo censito al Catasto Urbano: Codevigo, fg. 31, mapp. 47 sub. 1 (attuale fg. 31, mapp. 405 sub. 1);
- il venditore dichiara che i fabbricati "sono stati costruiti in data anteriore al giorno uno settembre 1967";
- i beni pervennero al venditore ([redacted] Martin Aldo) con "atto di compravendita ricevuto dal notaio Nordio di Piove di Sacco in data 16 novembre 1955 repertorio 6419 registrati a Piove di Sacco il 13 dicembre 1955 al numero 373 vol. 58/1".

Gli esecutati Graziano Martin ed Anna Ciato risultano tuttora coniugi in regime di comunione legale dei beni.

COMPROPRIETARI: nessuno oltre agli esecutati; nessuna servitù a carico dei beni.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni e Trascrizioni, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I. (Ispezioni ipotecarie del 22/11/2022).

1) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 11868/2864 del 06/03/2007 di Ipoteca Volontaria per € 520.000,00 (di cui per capitale € 260.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Accardo Palumbo Girolamo, Rep. n. 96642 dell'01/03/2007, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADÓVA) SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: presso la propria sede), [redacted] nato a Padova (PD) il [redacted], [redacted] Piove di Sacco (PD) il 29/11/1972, [redacted] (quale terzo datore di ipoteca). Ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 47 sub. 1 (ora mapp. 405 sub. 1), mapp. 47 sub. 2 (ora mapp. 405 sub. 2), mapp. 47 sub. 3 e mapp. 190 sub. 3 graffati (ora mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati); Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 48 (ora mapp. 405), mapp.li 202, 203, 205, 207.

[REDACTED] (PD) n. 17/11/1964, c.f. STINNA 736696692B. Ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 1, mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffiati; Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 405, 202, 203, 205, 207.

Si evidenzia la seguente Annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37264/6255 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92144 del 19/10/2016.

4) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 26251/4070 del 29/08/2014 di Ipoteca Volontaria per € 320.000,00 (di cui per capitale € 160.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Lina Leotta, Rep. n. 398 del 27/08/2014, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: Piove di Sacco (PD), via Alessio Valerio n. 78), [REDACTED] MARTIN G. [REDACTED] (PD) n. 17/11/1964,

[REDACTED] (PD) n. 29/11/1974, c.f. STINNA 736696692B. Ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 1, mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffiati; Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207.

[REDACTED] la signora GIUSEPPE ANNA è intervenuta quale titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] [REDACTED] DI SERVIZIO VALLI CARDOMINI - HOTEL VAGGIO SIMILE DI [REDACTED], [REDACTED] in Conselve (PD) via [REDACTED] 16, c.f. STINNA 736696692B, [REDACTED] 21/11/1964,

Si evidenzia la seguente Annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37265/6256 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92145 del 19/10/2016.

5) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 9104/1558 dell'11/03/2020 di Ipoteca Giudiziale per € 11.500,00 (di cui per capitale € 5.771,95), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova con Rep. n. 924/2019 del 16/05/2019, a Favore di BERTIN GIUSEPPE, nato a Conselve (PD) il 16/01/1964, c.f.: BRTGPP64A16C964Z (domicilio: non indicato),

[REDACTED] GIUSEPPE ANNA nata a Piove di Sacco (PD) il 29/11/1974, c.f. STINNA 736696692B. Ipoteca gravante la quota di 1/2 di Proprietà degli immobili: Catasto Terreni di Codevigo

E:\INFORMATICA\CC\N. A. M.C. C.A. 9 C.c.d.c.H. E9264d4d07-440aE4aF0999-47006e4

(PD), Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207; Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati.

6) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 40242/7106 del 19/11/2020 di Ipoteca Giudiziale per € 60.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova con Rep. n. 4842 del 24/08/2020, a Favore di "VALLI S.R.L." con sede in Piove di Sacco (PD), c.f.: 01485200289 (domicilio: non indicato),

gravante la quota di 1/2 di Proprietà degli immobili: Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207; Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati.

7) TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 6580/4222 del 22/02/2021 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Padova il 06/02/2021 con Rep. n. 257, a Favore della società "VALLI S.R.L." con sede a Piove di Sacco (PD), c.f.: 01485200289, **gravante la quota di 1/2 di Proprietà degli immobili: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati; Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207.**

8) TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 27741/18770 del 04/07/2022 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova il 23/05/2022 con Rep. n. 2679, a Favore di "SOLUTION BANK S.P.A." con sede a Forlì (FC), c.f.: 03374640401, **gravante i beni oggetto della presente relazione.**

OCCUPAZIONE: gli immobili sono abitati/utilizzati dal **unitamente al proprio figlio maggiorenne**

REGOLARITÀ EDILIZIA: I fabbricati in oggetto sono stati costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Codevigo non sussistono pratiche, provvedimenti, autorizzazioni, ecc. edilizi relativi alla costruzione dei fabbricati in oggetto, salvo esservi una: **Comunicazione di Inizio Lavori n. 8313 dell'08/10/2014**, asseverata dal

geom. Panizzolo Guido di Codevigo, per intervento di manutenzione straordinaria della copertura di fabbricato esistente.

Le unità immobiliari venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati**, ovvero costituite il **26/06/1997** con planimetrie che risultano le ultime in atti del Catasto.

Confrontando lo stato attuale dei immobili/luoghi con la situazione catastale la scrivente rileva alcune difformità forometriche e di altezza; ritiene, pertanto, opportuno che l'attuale situazione denunciata al catasto vada aggiornata attraverso la presentazione di una pratica docfa. L'aggiudicatario dei beni, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato catastale degli immobili.

Secondo **C.D.U.**, rilasciato dal Comune Codevigo (PD) il 06/12/2022, prat. n. 2022-074, i terreni su cui insistono gli immobili in oggetto: C.T. del Comune di Codevigo, **Fg. 31, mappale 405 e mappale 340**, in base al P.I. vigente e sue varianti approvate, ricadono in **Zona "E3"** (agricola) di cui al Titolo IV° - Capo I° - Sezione I^, art. 15 delle N.T.A., zona inoltre assoggettata ai seguenti vincoli e fasce di rispetto in base al P.A.T. approvato: Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. C), Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Pericolosità idraulica - Pericolo moderato; Fasce di Rispetto: Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n. 523; D.Lgs 152/2006 – art. 115).

I beni immobili in oggetto non si trovano in regime di condominio, non sussistono spese condominiali; per gli stessi immobili non esiste A.P.E., verosimilmente posseggono una scarsa efficienza energetica.

PREZZO BASE = Valore del Lotto 1 ovvero Intera Piena Proprietà di Abitazione + Magazzini + Cortile (ivi già applicati: riduzione del -16% per scarsa manutenzione/piccoli vizi, riduzione del -6% per presenza di pannelli tipo eternit, arrotondamento per spese di regolarizzazione catastale, riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto):

€ 141.000,00

(euro centoquarantaunomila/00)

Selvazzano Dentro, lì 13 dicembre 2022

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 151/2022 R.G.

riunita a

Esecuzione Immobiliare n. 75/2021 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Micol Sabino

Promossa da

SOLUTION BANK S.P.A. con sede legale in Forlì, Corso della Repubblica n. 126, c.f.:
03374640401, rappresentata e difesa dall'avv. Barbara Bitelli e dall'avv. Federica Bitelli,
entrambe del Foro di Bologna

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto Stimatore incaricato: arch. Claudia Bonelli, con studio in Selvazzano Dentro (PD),
iscritta all'Ordine degli Architetti PP.PP. e CC. di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti
Tecnici dell'intestato Tribunale al n. 2818.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO/DESCRITTIVO LOTTO 2)

DIRITTO VENDUTO: Intera Piena Proprietà.

UBICAZIONE: 35020 Codevigo (PD), via Quarrin, prossimità civico n. 3.

QUALITA': Appezamento di Terreno agricolo privo di fabbriche.

COMPOSIZIONE: Terreno agricolo privo di fabbriche, pianeggiante e coltivato, costituito
dagli immobili censiti al C.T. del Comune di Codevigo: Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207,
per un totale di mq 6.664,00.

DESCRIZIONE CATASTALE: Beni censiti:

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 202**, Qualità AREA RURALE di Superficie 00 are e 01 centiara.

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 203**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 1, Superficie 10 are e 55 centiare, Reddito Dominicale euro 11,76, Reddito Agrario euro 6,54.

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 205**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 38 are e 66 centiare, Reddito Dominicale euro 28,18, Reddito Agrario euro 19,97.

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 207:**

- Porz AA Qualità SEMIN IRRIG, Classe 1, Superficie 15 are e 00 centiare, Reddito Dominicale euro 16,72, Reddito Agrario euro 9,30,
- Porz AB Qualità SEMININATIVO, Classe 2, Superficie 02 are e 42 centiare, Reddito Dominicale euro 1,76, Reddito Agrario euro 1,25.

Sui predetti terreni risultano catastalmente i seguenti Diritti (attuali): Intera Proprietà suddivisa in:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED]

VARIAZIONI CATASTALI:

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 202** deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/2009 prot. n. PD0411397 (n. 18019.1/2009) ovvero variazione di stadio da Fg. 31 - mapp. 202 FABB RURALE, a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.1/1991) dall'ex Fg. 31 mapp. 30 FABB RURALE di are 07.00 soppresso.

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD)**, **Foglio 31 - mappale 203** deriva da Tabella di variazione dell'08/03/2007 prot. n. PD0082710 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 15938.1/2007) ovvero variazione colturale ex d.l. n. 262/06 da Qualità VIGNETO, a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.2/1991) dall'ex Fg. 31 mapp. 32 VIGNETO Classe 2 di are 11.50 soppresso.

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 205** deriva tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.3/1991) dall'ex Fig. 31 mapp. **162** SEMINATIVO Classe 2 di are 58,90 soppresso (contestualmente variati Fig. 31, mapp. 206 e 207), a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 23/03/1977 in atti dal 31/08/1979 (n. 339) dall'ex Fig. 31 mapp. **31** SEMINATIVO Classe 2 di ha 1.28.90 variato.

CATASTO TERRENI: Comune di **Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 207:** - Porz AA, - Porz AB deriva da Tabella di variazione dell'08/03/2007 prot. n. PD0082711 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 15939.1/2007) ovvero variazione colturale ex d.l. n. 262/06 da Qualità SEMINATIVO (are 17.42), a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 27/08/1991 in atti dal 07/05/1994 (n. 1923.3/1991) dall'ex Fig. 31 mapp. **162** SEMINATIVO Classe 2 di are 58,90 soppresso (contestualmente variati Fig. 31, mapp. 205 e 206), a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 23/03/1977 in atti dal 31/08/1979 (n. 339) dall'ex Fig. 31 mapp. **31** SEMINATIVO Classe 2 di ha 1.28.90 variato.

CONFINI: in unico corpo fra i seguenti confini: a nord strada vicinale via Quarrin, ad est strada via Quarrin (tratto lungo scolo consorziale), a sud terreni agricoli di cui ai mapp.li 40 e 353 di altra proprietà, ad ovest terreno agricolo di cui al mapp. 31 di altra ditta.

PROVENIENZA: Gli esecutati signor **[REDACTED]** risultano proprietari, in regime di comunione legale dei beni, dei terreni in oggetto in forza di:

Atto di Compravendita, Notaio Accardo Palumbo Girolamo al tempo di Piove di Sacco (PD), Rep. n. 86887 dell'08/05/2001, trascritto a Padova l'11/05/2001 ai nn. Rg./Rp. 17578/11591, con il quale **[REDACTED]**

[REDACTED] (PD) **[REDACTED]** coniugi in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato dal **[REDACTED]**.

Nell'atto si indica che i beni in oggetto pervennero al venditore **[REDACTED]** con "atto di compravendita ai miei rogiti (Notaio Accardo Palumbo Girolamo) in data 23 marzo 1977 repertorio 15467 registrato a Padova il 5 aprile 1977 al numero 4109" (trascritto a Padova il 15/04/1977 ai n.ri 5523/4354).

COMPROPRIETARI: nessuno oltre agli esecutati; nessuna servitù a carico del bene.

(PD), Fg. 31: mapp. 47 sub. 1 (ora mapp. 405 sub. 1), mapp. 47 sub. 2 (ora mapp. 405 sub. 2), mapp. 47 sub. 3 e mapp. 190 sub. 3 graffati (ora mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati); Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 48 (ora mapp. 405), mapp.li 202, 203, 205, 207.

Si evidenzia la seguente Annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37266/6257 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92146 del 19/10/2016.

3) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 33711/5200 del 06/11/2013 di Ipoteca Volontaria per € 120.000,00 (di cui per capitale € 60.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Maria Leotta, Rep. n. 90469 del 31/10/2013, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: Piove di Sacco (PD), via Alessio Valerio n. 78),

Ipoteca gravante, tra l'altro, gli immobili pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione e quelli del Lotto 2, specificatamente: diritto di Proprietà per la quota 1/1 di: Catasto Fabbricati di Codevigo (PD), Fg. 31: mapp. 405 sub. 1, mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati; Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 405, 202, 203, 205, 207.

Si evidenzia la seguente Annotazioni a margine di detta iscrizione: Annotazione di Modifica di Durata del 31/10/2016 n.ri 37264/6255 in virtù dell'atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco, rep. 92144 del 19/10/2016.

4) ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 26251/4070 del 29/08/2014 di Ipoteca Volontaria per € 320.000,00 (di cui per capitale € 160.000,00), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di cui all'Atto del Notaio Lina Leotta, Rep. n. 398 del 27/08/2014, a Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Piove di Sacco, c.f.: 00311340285 (domicilio: Piove di Sacco (PD), via Alessio Valerio n. 78),

mapp. 405 sub. 2, mapp. 405 sub. 3 e mapp. 340 sub. 3 graffati; Catasto Terreni di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205, 207.

8) TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 27741/18770 del 04/07/2022 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova il 23/05/2022 con Rep. n. 2679, a Favore di "SOLUTION BANK S.P.A." con sede a Forlì (FC), c.f.: 03374640401, ~~Giuseppe MARTIN~~ ~~Grado~~ ~~Padova (PD) il 17/11/1989, c.f.:~~
~~ARTISTICO~~ ~~Padova (PD) il 20/11/1972, c.f.:~~
~~Padova (PD) il 20/11/1972, c.f.:~~
~~Padova (PD) il 20/11/1972, c.f.:~~, gravante i beni oggetto della presente relazione.

OCCUPAZIONE: il Terreno agricolo in oggetto risulta privo di sovrastanti costruzioni ed attualmente coltivato direttamente dall'esecutato ~~Giuseppe~~

REGOLARITÀ EDILIZIA: trattasi di terreno agricolo privo di fabbriche.

Secondo **C.D.U.**, rilasciato dal Comune Codevigo (PD) il 06/12/2022, prat. n. 2022-074, i terreni pignorati: C.T. del Comune di Codevigo, **Fg. 31, mappali 202, 203, 205, 207**, in base al P.I. vigente e sue varianti approvate, ricadono in **Zona "E3"** (agricola) di cui al Titolo IV° - Capo I° - Sezione I^, art. 15 delle N.T.A., zona inoltre assoggettata ai seguenti vincoli e fasce di rispetto in base al P.A.T. approvato: Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Pericolosità idraulica – Pericolo moderato; Fasce di Rispetto: Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n. 523; D.Lgs 152/2006 – art. 115).

Dalle indicazioni urbanistiche si rileva che per il terreno in oggetto, ricadente in zona agricola E3, è ammessa l'edificazione di annessi rustici come dettato dalle N.T.A. al Titolo IV° - Capo I° - Sezione I^, in particolare dall'art. 15.

PREZZO BASE = Valore del Lotto 2 ovvero **Intera Piena Proprietà di Terreno agricolo privo di sovrastanti costruzioni**, costituito dagli immobili censiti al C.T. di Codevigo al Fg. 31, mapp.li 202, 203, 205 e 207 (ivi già applicata riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto):

€ 33.000,00

(euro trentatremila/00)

Selvazzano Dentro, lì 13 dicembre 2022

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

