

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n° 962/2010

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maiolino

Banca Antonveneta S.p.a.

contro

Sig. 

“RELAZIONE DI STIMA”

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi

BENI NEL COMUNE DI CODEVIGO (PD)

PREMESSA:

I beni oggetto della presente Relazione di stima consistono in due unità immobiliari ad uso residenziale con relativi terreni di pertinenza, siti nel Comune di Codevigo (PD) in via Cavaizza n. 6.

Gli elementi identificativi dei beni stessi così come risultano dall'Atto di pignoramento e dall'Istanza di vendita sono:

- Beni in CODEVIGO (PD) :

a) Proprietà per la quota di 1/4 (un/quarto) in ditta del sig. [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED]

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 182:

- sub. 2 - categoria C/6 - classe I - consistenza mq. 20,00 - piano terra -
rendita € 28,92;

- sub. 3 - categoria A/3 - classe I - consistenza vani 7,5 - piano terra e primo -
rendita € 464,81;

N.C.T. - Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 182 - Ente Urbano -
consistenza mq. 1.090.

b) Proprietà per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi) in ditta del
sig. [REDACTED]
[REDACTED]

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 180:

- sub. 2 - categoria A/2 - classe I - consistenza vani 12 - piano terra e primo -
rendita € 898,64;

- sub. 3 - categoria C/6 - classe I - consistenza mq. 11,00 - piano terra -
rendita € 15,91;

N.C.T. - Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 180 - Ente Urbano -
consistenza mq. 1.340.

Questa descrizione corrisponde allo stato identificativo catastale e allo stato di fatto rilevato.

Per la redazione della presente stima ho ritenuto opportuno dividere i beni sopradetti in n. 2 lotti di vendita, di cui:

Lotto n° 1: n. 1 unità immobiliare ad uso abitativo con terreno di pertinenza ad uso esclusivo in Comune di Codevigo, via Cavaizza;

Lotto n° 2: n. 1 unità immobiliare ad uso abitativo con cortile di pertinenza e locali accessori in Comune di Codevigo, via Cavaizza n. 6.

LOTTO N. 1 - BENE IN CODEVIGO (PD) - VIA CAVAIZZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/4 (un quarto) del sig. [REDACTED] di [REDACTED] di un fabbricato ad uso abitazione e di un fabbricato ad uso garage con unico cortile di pertinenza siti in Comune di Codevigo (PD), frazione di Rosara, in via Cavaizza, fabbricati che, per i motivi esposti al *paragrafo 8* della presente relazione, hanno una possibilità di ristrutturazione ed ampliamento fino ad una superficie lorda pari a **mq 280,00**.

Il cortile di pertinenza ha una superficie complessiva pari a circa **mq. 900,00**.

Il bene è catastalmente così individuato:

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 182:

- sub. 2 - categoria C/6 - classe I - consistenza mq. 20,00 - piano terra - rendita € 28,92;

- sub. 3 - categoria A/3 - classe I - consistenza vani 7,5 - piano terra e primo - rendita € 464,81;

N.C.T. - Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 182 - Ente Urbano - consistenza mq. 1090.

Coerenze:

- il subalterno 2 del mappale 182 affaccia a nord, ad est ed a ovest sul cortile esclusivo identificato al N.C.T. Fg. 2 mappale 182, a sud con il mappale 185, di altra proprietà;

- il subalterno 3 del mappale 182 affaccia a nord, a sud, ad est e ovest sul

cortile esclusivo identificato al N.C.T. Fg 2 mappale 182;

- il mappale 182 del N.C.T. confina a nord con il mappale 180, a sud con i mappali 184 e 185, ad ovest con il mappale 149 e ad est con il mappale 189.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, di tipo isolato, di n. 2 piani fuori terra, con ingresso pedonale e carrabile da via Argine sinistro Brenta.

Sulla stessa area insistono due corpi di fabbrica isolati, uno ad uso garage e l'altro ad uso ripostiglio.

Tutt'intorno ai fabbricati è presente un cortile di proprietà.

Gli ingressi pedonale e carrabile avvengono da via Cavaizza.

Via Cavaizza è una strada sterrata posta sotto l'argine sinistro del Brenta; è una strada a traffico molto limitato, a servizio di poche abitazioni presenti.

Le zone limitrofe sono caratterizzate da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 fuori terra, del tipo isolato uni e bifamiliari e fabbricati di tipologia rurale.

I servizi presenti nella frazione di Rosara sono costituiti da una Chiesa e da una scuola materna dell'infanzia; i servizi principali quali Municipio, Poste, Scuole elementari e medie, banca e altri servizi commerciali, sono nel centro di Codevigo, distante circa km. 3,50 dalla frazione di Rosara.

3. STATO DEL POSSESSO

L'immobile è disabitato da almeno 15 – 20 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa

coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni :

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 13993/2866 del 15.04.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 08.04.2009, repertorio n. 4016/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco Soc. Coop, con sede in Piove di Sacco.

L'ipoteca grava, tra l'altro, sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3.

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 18028/3811 del 14.05.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 12.05.2009, repertorio n. 6042/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco Soc. Coop, con sede in Piove di Sacco.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili, oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3.

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 25242/5640 del 02.07.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 25.06.2009, repertorio n. 8231/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca Antonveneta S.p.a., con sede in Padova.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili , oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3.

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 25294/5658 del 02.07.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 25.06.2009, repertorio n. 8236/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili, oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3.

4.2.2. Trascrizioni:

- Pignoramento

N. gen./part. 49666/28873 trascritto in data 24.12.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili in data 19.11.2010, n. 6197/2010, presso il Tribunale di Padova, a favore della Banca Antonveneta S.p.a.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica ed edilizia: non è possibile effettuare alcuna dichiarazione in tal senso dal momento che in Comune di Codevigo non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia relativa agli immobili in oggetto.

4.3.2. Conformità catastale: dall'analisi tra lo stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato in data 23.06.2011 alla presenza del sig. [REDACTED] Ivano e quanto riportato nelle planimetrie catastali, non si sono potute riscontrare le conformità/difformità, in quanto non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato in considerazione dello stato di fatiscenza delle strutture portanti dello stesso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

- Sig. [REDACTED] (*), nato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/4 dell'unità immobiliare catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 182 e al N.C.E.U. - Sez. U - Fg. 2 - mappale 182 - sub. 2 e sub. 3;

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/4;

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/4;

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/4

proprietari del bene a seguito di Atto di Compravendita in data 23/02/2001 rep. n. 106019 Notaio Giulio Argenti di Dolo (VE) , trascritto a Padova in data 22/03/2001 ai nn. gen./part. 10358/6557.

(*) Il sig. [REDACTED] è in questo atto di provenienza identificato come [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/56;

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/56;

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/56;

- [REDACTED]
[REDACTED]

[redacted] per la quota di 1/56;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 1/56;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 1/56;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 1/112;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 1/112;

proprietari dell'unità immobiliare catastalmente individuata in Comune di Codevigo - N.C.E.U. - Sez. U - Fg. 2 - mappali 182 sub 2 e sub 3 a seguito di dichiarazione di successione legittima in morte di [redacted], apertasi in data 28/02/1996, trascritta in data 31/10/2000 ai n.ri 42367/26686.

- [redacted]

[redacted] per la quota di 10/216;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 10/216;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 10/216;

- [redacted]

[redacted]

[redacted] per la quota di 10/216;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 10/216;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 10/216;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 10/216;

- [redacted]

[redacted] per la quota di 10/432;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 10/432;

proprietari dell'unità immobiliare catastalmente individuata in Comune di Codevigo - N.C.E.U. - Sez. U - Fg. 2 - mappali 182 sub 2 e sub 3 a seguito di successione legittima in morte di [REDACTED], apertasi in data 14/11/1995, trascritta in data 23/03/2000 ai n.ri 11123/6798.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/54;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/432;

- [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/432;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/432;

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/432;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/432;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/432;

- [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/432;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/864;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/864;

proprietari dell'unità immobiliare catastalmente individuata in Comune di Codevigo - N.C.E.U. - Sez. U - Fg. 2 - mappale 182 a seguito di successione legittima in morte di [REDACTED], apertasi in data 11/03/1988,

trascritta in data 25/10/2003 ai n.ri 46712/29184.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietari dell'unità immobiliare catastalmente individuata in Comune di Codevigo - N.C.E.U. - Sez. B - Fg. 2 - mappale 389 ed al C.T. – Fg. 2 mappali n. 182 e 183 a seguito di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi in data 16/12/1980, trascritta in data 19/04/1982 ai n.ri 7178/6060.

- [REDACTED]

proprietario dell'unità immobiliare catastalmente individuata in Comune di Codevigo - C.T. Sez. A – Fg. 2 mappale 176/c, a seguito di atto di compravendita in data 18/03/1957 rep. n. 17 del Segretario del Comune di Codevigo, trascritto in data 09/06/1958 ai n.ri 5869/4940.

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo (PD) non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con ingresso pedonale e carrabile da via Cavaizza, costituita da n. 3 corpi di fabbrica

isolati, di cui uno di complessivi n. 2 piani fuori terra (piano terra, primo) accatastato come civile abitazione, un altro accatastato ad uso garage e il restante, non accatastato, ad uso magazzino; tutto il complesso risulta disabitato da almeno 15 – 20 anni ed in stato di completo abbandono.

Il fabbricato a due piani, realizzato con murature portanti in mattoni di laterizio ed in piccola parte in blocchi di cemento è strutturalmente fatiscente, con copertura pericolante, murature lesionate, intonaci distaccati e presenza di infiltrazioni d'acqua in varie zone; le poche finiture presenti (oscuri, serramenti e pavimenti) sono in stato manutentivo pessimo.

Il fabbricato ad uso garage, realizzato al grezzo, con murature in blocchi di cemento e copertura in morali di legno e lamiera grecata in alluminio è in pessimo stato manutentivo.

Il fabbricato ad uso magazzino, realizzato al grezzo, con muratura mista in blocchi di cemento e mattoni in laterizio e copertura in eternit è anch'esso in pessimo stato manutentivo.

Completa l'unità immobiliare un'area scoperta ad uso esclusivo sistemata a prato incolto, di superficie pari a mq 900,00 circa.

Catastalmente l'unità immobiliare è così individuata:

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 182:

- sub. 2 - categoria C/6 - classe I – consistenza mq. 20,00 - piano terra - rendita € 28,92;

- sub. 3 - categoria A/3 - classe I – consistenza vani 7,5 - piano terra e primo - rendita € 464,81;

N.C.T. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mappale 182 – Ente Urbano - consistenza mq. 1090.

Coerenze:

- il subalterno 2 del mappale 182 affaccia a nord, ad est ed a ovest sul cortile esclusivo identificato al N.C.T. Fg. 2 mappale 182, a sud con il mappale 185, di altra proprietà;

- il subalterno 3 del mappale 182 affaccia a nord, a sud, ad est e ovest sul

cortile esclusivo identificato al N.C.T. Fg 2 mappale 182;

- il mappale 182 del N.C.T. confina a nord con il mappale 180, a sud con i mappali 184 e 185, ad ovest con il mappale 149 e ad est con il mappale 189.

Non si ritiene di redigere la tabella relativa alle superfici utili dei vani costituenti l'immobile, in considerazione del fatto che non è stato possibile l'accesso allo stesso, che non esistono tavole di progetto approvate dal Comune e che comunque, tale tabella risulta ininfluyente in rapporto al Metodo di stima adottato nel caso in oggetto di cui al *Paragrafo 9*.

8.1. Caratteristiche urbanistiche

Il fondo su cui insistono i fabbricati ricade, secondo il vigente P.R.G., in Zona Territoriale Omogenea classificata come Zona Residenziale "C2/7" in vincolo ambientale ai sensi del D.lgs. 42/04 ed all'interno della fascia di rispetto fluviale, zona normata ai sensi degli art. 25, 26 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

L'art. 29 consente la possibilità di ristrutturare ed ampliare i fabbricati esistenti fino ad un massimo di mq 220,00 di superficie netta di pavimento (Snp), compreso l'esistente, con una maggiorazione del 20% di quest'ultima, valutata dalla sottoscritta intorno a mq 23,00.

Complessivamente il lotto avrebbe una potenzialità edificatoria pari a mq. 243,00 di Snp, corrispondente a circa **mq. 280,00** di superficie lorda, valutando in circa il 15% l'incidenza delle murature.

Secondo la cartografia e le N.T.A. del P.A.T. adottato in data 10/10/2011, il lotto ricade in "Area idonea al miglioramento della qualità urbana territoriale (art. 45), area ad urbanizzazione consolidata (art. 41)".

Si consiglia comunque un incontro presso l'Ufficio Tecnico, al fine di valutare ogni possibilità edificatoria.

Alla seguente Relazione, si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Codevigo (PD) in data 10/11/2011.

8.2. Caratteristiche edilizie ed impianti

In riferimento a quanto evidenziato al *Paragrafo 8* della presente relazione si ribadisce che, relativamente ai fabbricati esistenti, trattasi di fabbricati assolutamente fatiscenti, privi di impianti e finiture, con necessità di un intervento globale di ristrutturazione edilizia.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Come criterio di stima si è adottato il "Metodo Sintetico", metodo basato sulla comparazione.

Si assume come parametro il prezzo medio corrente di mercato, rapportato al volume massimo edificabile di aree con potenzialità edificatoria analoga a quella oggetto della presente stima, adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Codevigo ed aventi le stesse caratteristiche per ubicazione, esposizione, presenza di sottoservizi, destinazioni di zona ecc.

Nel caso in oggetto dal valore stimato dovrà detrarsi il costo di demolizione dei fabbricati attualmente esistenti.

Per volume massimo edificabile si è assunto il valore determinato dal prodotto della superficie massima lorda realizzabile, pari a mq 280,00, per l'altezza lorda di un piano, pari a m 3,00:

$$\text{mq } 280,00 \times \text{m } 3,00 = \text{mc } \mathbf{840,00}$$

9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Padova.

Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo.

Agenzie Immobiliari della zona.

Osservatorio del Mercato immobiliare di Padova e Provincia.

Uffici Notarili.

9.3. Valutazione delle superfici e dei volumi

- Volume realizzabile:	mc.	840,00
- Cortile di pertinenza:	mq.	900,00
- Valore unitario comprensivo del cortile:	€/mc.	160,00
- Valore Complessivo (100/100):	€	134.400,00

a cui vanno detratti i costi per la demolizione.

- Demolizione completa, eseguita con mezzi meccanici, di fabbricati fino al piano di campagna valutati al mc, vuoto per pieno, compreso il carico con trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, escluse eventuali opere provvisoriale ed i costi di discarica, con struttura portante in mattoni e solai in legno:

€/mc 9,50

Essendo il volume del fabbricato esistente pari a circa mc 450,00. valutato sulla base delle planimetrie catastali si ottiene un costo:

mc 450,00 x €/mc 9,50 = € 4.275,00

9.4. Prezzo base d'asta dell'immobile

Il valore dell'immobile, a seguito delle considerazioni e valutazioni sopra svolte, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

€ 134.400,00 - € 4.275,00 = € 130.125,00

per cui il valore della quota di 1/4 (un quarto) del sig. [REDACTED], è pari a:

€ 32.531,25

(Euro Trentaduemilacinquecentotrentuno/25)

LOTTO N. 2 - BENE IN CODEVIGO (PD) - VIA CAVAIZZA N. 6

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi) del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] di un fabbricato ad uso abitativo di tipologia unifamiliare, con proprio cortile di pertinenza sito in Comune di Codevigo (PD), nella frazione di Rosara, in via Cavaizza n. 6, di superficie lorda complessiva pari a circa **mq. 296,02**, comprensiva di un locale ad uso garage inserito all'interno del fabbricato.

Il cortile di pertinenza ha una superficie complessiva pari a circa **mq. 1.089,50**

Il bene è catastalmente così individuato:

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 180:

- sub. 2 - categoria A/2 - classe I - consistenza vani 12 - piano terra e primo - rendita € 898,64;

- sub. 3 - categoria C/6 - classe I - consistenza mq. 11,00 - piano terra - rendita € 15,91;

N.C.T. - Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 180 - Ente Urbano - consistenza mq. 1.340.

Coerenze:

- il subalterno 2 del mappale 180 del N.C.E.U. affaccia a nord, a sud, ad est e ad ovest sul cortile esclusivo identificato con il subalterno 1, qualche locale confina con il subalterno 3 (garage) della stessa proprietà.

- il subalterno 3 del mappale 180 del N.C.E.U. confina a nord e a sud con il cortile esclusivo identificato con il subalterno 1, ad est e ovest confina con il subalterno 2 (abitazione) della stessa proprietà.

- il mappale 180 del N.C.T. confina a nord con i mappali 151 e 156, a sud con il mappale 182, ad ovest con la strada di accesso via Cavaizza e ad est con il mappale 189.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo unifamiliare, composta da un fabbricato principale di due piani fuori terra (piano terra e primo) situato in posizione ovest rispetto al lotto ed un fabbricato adiacente di un piano fuori terra, posto ad est in prosecuzione del primo.

All'interno del fabbricato ad un piano è situato il locale ad uso garage. Tutt'intorno al fabbricato è presente un cortile di proprietà.

Gli ingressi pedonale e carrabile avvengono da via Cavaizza n. 6.

Via Cavaizza è una strada sterrata posta sotto l'argine sinistro del Brenta; è una strada a traffico molto limitato, a servizio di poche abitazioni presenti.

Le zone limitrofe sono caratterizzate da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 fuori terra, del tipo isolato uni e bifamiliari, e fabbricati di tipologia rurale.

I servizi presenti nella frazione di Rosara sono costituiti da una Chiesa e da una scuola materna dell'infanzia; i servizi principali quali Municipio, Poste, Scuole elementari e medie, banca e altri servizi commerciali, sono nel centro di Codevigo, distante circa km. 3,50 dalla frazione di Rosara.

3. STATO DEL POSSESSO

L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria del bene oggetto della presente esecuzione per la quota di 50/150.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Atto di asservimento urbanistico in data 24.07.1996 repertorio n. 75649, Notaio Girolamo Accardo Palumbo di

Piove di Sacco (PD), trascritto in data 06.08.1996 ai n. gen./part. 18769/13470 avente ad oggetto il diritto di proprietà dell'area identificata catastalmente al N.C.T. - Comune di Codevigo - foglio 2 - mappale 180 - are 1340. Con questo atto i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] proprietari del mappale sopradetto, autorizzano i sig.ri [REDACTED] ad realizzare opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato sito sul lotto identificato con il mappale 155 del foglio 2, e a porre tali opere a distanza dai confini con il mappale 180 del foglio 2 inferiore a quella prevista dalle vigenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Codevigo.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni :

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 13993/2866 del 15.04.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 08.04.2009, repertorio n. 4016/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca di credito Cooperativo di Piove di Sacco Soc. Coop, con sede in Piove di Sacco.

L'ipoteca grava sulla quota di 2/15 dei seguenti immobili:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3.

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 18028/3811 del 14.05.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 12.05.2009, repertorio n. 6042/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca di credito Cooperativo di Piove di Sacco Soc. Coop, con sede in Piove di Sacco.

L'ipoteca grava sulla quota di 2/15 dei seguenti immobili, oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 3.

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 25242/5640 del 02.07.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 25.06.2009, repertorio n. 8231/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca Antonveneta S.p.a., con sede in Padova.

L'ipoteca grava sulla quota di 2/15 dei seguenti immobili , oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3.

- Ipoteca Giudiziale :

N. gen./part. 25294/5658 del 02.07.2009 iscritta presso l'Ufficio Unico del Territorio di Padova, derivante da decreto ingiuntivo in data 25.06.2009, repertorio n. 8236/2009, emesso dal Tribunale di Padova, a favore della Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova.

L'ipoteca grava sulla quota di 2/15 dei seguenti immobili, oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3.

4.2.2. Trascrizioni:

- Pignoramento

N. gen./part. 49666/28873 trascritto in data 24.12.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili in data 19.11.2010, n. 6197/2010, presso il Tribunale di Padova, a favore del Banca Antonveneta S.p.a.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili oltre ad altri:

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica ed edilizia: dall'analisi tra lo stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato in data 23.06.2011 alla presenza del sig. XXXXXXXXXX e quanto riportato nell'ultimo stato concessionato, si sono potute riscontrare alcune piccole difformità:

- la destinazione d'uso del locale ripostiglio al piano terra, nel fabbricato principale, posizionato a destra del disimpegno, è in realtà attrezzato e utilizzato a bagno;
- al piano primo è presente un poggolo di piccole dimensioni a servizio di una camera, dove però non è presente una portafinestra;
- il ripostiglio posto nel corpo accessorio subito prima del garage è diviso in due locali da un muro di separazione.

Per sanare tali lievi difformità è necessaria la presentazione di opportuna pratica edilizia di S.C.I.A. presso il Comune di Codevigo.

Le spese si possono presumibilmente quantificare in :

- sanzione amministrativa: € 516,00;
- pratica edilizia : € 800,00.

4.3.2. Conformità catastale: dall'analisi tra lo stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato in data 23.06.2011 alla presenza del sig. [REDACTED] e quanto riportato nelle planimetrie catastali, non si sono riscontrate difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

- Sig. [REDACTED],
[REDACTED] proprietario per la quota di 20/150 dell'unità immobiliare catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 180 e al N.C.E.U. - Sez. U - Fg. 2 - mappale 180 - sub. 2 e sub. 3;
- [REDACTED]
proprietaria per la quota di 50/150;

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 20/150;

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 20/150;

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per la quota di 20/150;

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 20/150

proprietari del bene a seguito di Successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] apertasi a Piove di Sacco in data in data 27.04.1990, trascritta a Padova in data 05.10.1991 ai nn. gen./part. 23.535/16.143.

(*) Il sig. [REDACTED] è in questo atto di provenienza identificato come [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari

- Sig. [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 (l'intero) dell'unità immobiliare catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 180 e al N.C.E.U. - Sez. U - Fg. 2 - mappale 180 - sub. 2 e sub. 3.

E' divenuto proprietario in data 07.04.1971 in forza di Atto di Compravendita rep. N° 100366, Notaio Albano Pavanello di Padova N. 20.490, trascritto a Padova in data 23.04.1971 ai nn. 6045/5041.

- Sig.ri [REDACTED]

1/2 (la metà) dell'unità immobiliare catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Codevigo - Fg. 2 - mappale 180 e al N.C.E.U. - Sez. U - Fg. 2 - mappale 180 - sub. 2 e sub. 3.

Sono divenuti proprietari in data 18.03.1957 in forza di Atto di Compravendita rep. N° 17 del Segretario del Comune di Codevigo, trascritto a Padova in data 09.06.1958 ai nn. 5869/4940.

7. PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo, è emerso che il fabbricato è stato costruito a seguito delle seguenti pratiche:

- Condono Edilizio n. 386:

Pratica di Condono Edilizio n. 386 – Legge 47/85 protocollo n° 7006 a nome del sig. [REDACTED].

Tale pratica edilizia non è all'oggi conclusa, essendo carente di documentazione richiesta dal Comune di Codevigo in data 13.08.2001, tra le quali:

- versamento dei Diritti di Segreteria pari a circa di € 50,00 circa;
- copia accatastamento al N.C.E.U.;
- documenti per la presentazione della pratica presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Veneto, per ottenere il Nulla Osta necessario al rilascio della Concessione a Sanatoria.

Per l'ottenimento della concessione è necessario inoltre, presentare un progetto di sistemazione delle coperture in armonia con la tipologia rurale.

Per completare la pratica è necessario comunque un incontro presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La spesa necessaria si può presumere in € 2.000,00 comprese le spese per un tecnico di fiducia.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo unifamiliare, composta da un fabbricato principale di due piani fuori terra (piano terra e primo) situato in posizione ovest ed un fabbricato adiacente di un piano fuori terra, posto ad est del primo.

Il fabbricato secondario è occupato da locali di tipo accessorio annessi all'abitazione; all'interno di questo fabbricato ad un piano è situato il locale ad uso garage.

Gli ingressi pedonale e carrabile avvengono da via Cavaizza n. 6.

Il fabbricato principale è stato costruito presumibilmente intorno agli anni '60 ed ha il piano terra di altezza pari a ml. 2,70 per quanto riguarda i locali abitabili e di altezza pari a ml. 2,40 per i locali accessori; il piano primo ha altezza interna pari a ml. 2,70.

Il fabbricato secondario, costruito in epoca successiva, ha altezza interna pari a ml. 2,40; la copertura è ad una falda inclinata con la struttura in travi di legno e sovrastante lamiera ondulata.

Queste altezze sono state ricavate dalla planimetria allegata al Condono.

Il fabbricato principale è costituito:

- Al piano terra da un ingresso, un locale tinello (pranzo), un soggiorno, un disimpegno, una cucina con uscita verso il portico posto ad est, una camera matrimoniale; un ulteriore disimpegno porta ad un locale centrale termica e ad un bagno finestrato completo di lavabo, sanitari, doccia e attacco lavatrice. Nel portico è posizionato un camino.

Nel locale ingresso è posizionata la scala di accesso al piano primo.

Nel vano sottoscala è stato ricavato un ripostiglio.

- Il piano primo è costituito dalla una zona notte comprendente un disimpegno, un bagno finestrato e n. 4 camere da letto matrimoniali.

Il bagno è dotato di lavandini, sanitari e una vasca.

Il disimpegno affaccia su un poggiolo posto a sud e una camera affaccia su un poggiolo posto ad ovest.

Il fabbricato secondario è costituito da una serie di locali accessori all'abitazione e più precisamente da :

- Un ripostiglio ad uso lavanderia ricavato all'interno di un altro ripostiglio con accesso dal cortile e dal portico del fabbricato principale, un locale ad uso garage, ed altri locali ad uso ripostiglio tutti con accesso diretto dal cortile.

Completa l'unità immobiliare un giardino ad uso esclusivo sistemato a prato con qualche arbusto decorativo e albero a medio e piccolo fusto in

posizione ovest del lotto, e pavimentato con ghiaio nella parte rimanente, il tutto discretamente tenuto, di superficie pari a circa mq. 1.089,50.

Il bene è catastalmente così individuato:

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 180:

- sub. 2 - categoria A/2 - classe I – consistenza vani 12 - piano terra e primo - rendita € 898,64;

- sub. 3 - categoria C/6 - classe I – consistenza mq. 11,00 - piano terra - rendita € 15,91;

N.C.T. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mappale 180 – Ente Urbano - consistenza mq. 1.340.

Coerenze:

- il subalterno 2 del mappale 180 del N.C.E.U. affaccia a nord, a sud, ad est e ad ovest sul cortile esclusivo identificato con il subalterno 1, qualche locale confina con il subalterno 3 (garage) della stessa proprietà.

- il subalterno 3 del mappale 180 del N.C.E.U. confina a nord e a sud con il cortile esclusivo identificato con il subalterno 1, ad est e ovest confina con il subalterno 2 (abitazione) della stessa proprietà.

- il mappale 180 del N.C.T. confina a nord con i mappali 151 e 156, a sud con il mappale 182, ad ovest con la strada di accesso via Cavaizza e ad est con il mappale 189.

TABELLA SUPERFICI (*)

Destinazione	Superficie calpestabile (mq.)	Coeff.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra				
Ingresso	8,00	1	sud	Buone
Tinello	14,40	1	sud	Discrete
Soggiorno	14,40	1	sud	Discrete
disimpegno	8,00	1	-	Buone

Camera	14,40	1	ovest	Buone
Cucina	14,40	1	est	Buone
Disimpegno	4,25	1	nord	
Ripostiglio	2,75	1	nord	Discrete
Ripostiglio (**)	6,55	1	nord	Buone
Portico	6,00	0,50	-	Buone
Piano Primo				
Camera	14,40	1	ovest	discrete
Camera	14,40	1	sud	discrete
Camera	14,40	1	sud	discrete
Camera	14,40	1	est	discrete
Corridoio	7,80	1	sud	discrete
Bagno	5,40	1	nord	sufficienti
Poggiolo	7,76	0,30	-	discrete
Poggiolo (***)	-	-	-	
Piano terra				
Ripostiglio	34,77	0,50	nord	sufficienti
Garage	10,90	0,50	-	sufficienti
Ripostiglio	8,60	0,50	-	sufficienti
Magazzino	12,90	0,50	sud	sufficienti
Portico	9,00	0,50	-	sufficienti
Ripostiglio	3,70	0,50	-	sufficienti
Deposito	45,40	0,50	sud	sufficienti
Totale Abitazione	296,98			

- Superficie calpestabile complessiva: **mq. 296,98**
- Superficie Lorda commerciale complessiva: **mq. 296,02**
- Superficie cortile esclusivo : **mq. 1.089,50**

NOTE:

(*) Le superfici e la distribuzione dei locali con le loro destinazioni d'uso sono state ricavate dalle planimetrie allegare alla pratica di Condono Edilizio n. 386.

(*) Ripostiglio utilizzato a Bagno.

(***) Poggiolo non presente nelle planimetrie comunali, ma presente nelle planimetrie catastali; poggiolo non raggiungibile dai locali interni.

8.1. Caratteristiche urbanistiche

Il fondo su cui insiste il fabbricato ricade secondo il vigente P.R.G. in Zona Territoriale Omogenea classificata come " C2/7 – Zona Residenziale di completamento", zona normata ai sensi degli art. 29 "Sottozona C2" e in zona di rispetto fluviale normata dall'art. 26 "Fasce di Rispetto" delle Norme Tecniche di Attuazione. E' inoltre sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs. 42/04.

In queste fasce di rispetto gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo.

In base al vincolo ambientale ogni pratica edilizia dovrà ottenere il nulla – osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici del Veneto.

In base al P.A.T. adottato il lotto ricade all'interno di "Area idonea al miglioramento della qualità urbana territoriale", art. 45 delle N.T.A., e di "Area ad urbanizzazione consolidata", art. 41 delle N.T.A.

Si consiglia comunque un incontro presso l'Ufficio Tecnico al fine di valutare ogni possibilità di ampliamento anche in base al Nuovo Piano Casa.

Alla seguente relazione si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Codevigo in data 10.11.2011.

8.2. Caratteristiche edilizie ed impianti

- Recinzione e cancelli carraio e pedonale: la recinzione su via Cavaizza è realizzata con un muretto in c.a. facciavista di altezza circa cm. 50 con soprastante ringhiera in alluminio verniciato colore marrone, in discreto stato

manutentivo. La recinzione posta a sud a confine tra le due proprietà è realizzata con muretto in c.a. facciavista e soprastante decoro sempre in calcestruzzo. All'interno del lotto è posizionata una recinzione in rete plastificata con un cancello pedonale all'altezza del portico del fabbricato accessorio.

Il cancello carrabile è realizzato in alluminio verniciato di colore marrone; è ad una anta scorrevole motorizzata.

- Percorsi esterni: la pavimentazione esterna tutt'intorno al fabbricato è realizzata in battuto di cemento.

L'accesso carraio, lo spazio manovra e lo spazio antistante l'ingresso all'abitazione sono pavimentati con ghiaio.

Si presenta tutto in discreto stato manutentivo.

- Finiture Esterne: il fabbricato si presenta per la maggior parte intonacato e pitturato di colore bianco. Le grondaie sono realizzate in lamiera verniciata colore marrone.

- Infissi Esterni: Il portoncino d'ingresso al piano al piano terra non è blindato, ed è ad una ante in legno con specchiature in vetro. Non è presente il videocitofono. La portafinestra al piano primo sul poggiolo è vetrata con profili in legno di abete ed è a due ante di cui una fissa.

Si presentano entrambi in discreto stato manutentivo.

Le finestre e le porte finestre sono in legno di abete mordenzato di colore scuro, in stato manutentivo discreto.

La finestra del bagno al piano terra e quella della centrale termica hanno il serramento in alluminio. La porta della centrale termica è in alluminio con vetrata decorata, degli anni '60.

I davanzali e le soglie del fabbricato principale sono in marmo granito.

Le porte di accesso ai locali accessori nel fabbricato ad un piano sono tutte a doghe di legno verticali con tipologia rustica. Necessitano di opere di manutenzione per la protezione del legno.

Il locale garage ha portone in legno a doppia anta con apertura manuale.

- Protezione: le finestre sono protette da oscuri in legno a doppia anta; la camera matrimoniale ad est presenta doppi vetri.

Le finestre dei bagni presentano inferriate. Una camera al piano primo presenta la tapparella in pvc colore verde e un'inferriata in acciaio. Alcune finestre dei locali accessori hanno inferriate di protezione.

- Infissi Interni: le porte dell'abitazione sono tutte a battente in legno tipo noce; le porte al piano terra hanno la parte centrale vetrata, mentre quelle al piano primo sono cieche. Tutte le porte risalgono agli anni '70 circa e si trovano in discreto stato manutentivo.

- Pavimentazione Interna: il locale ingresso e disimpegno al piano terra sono pavimentati con piastrelle di marmo, tipo terrazzo alla veneziana, e battiscopa in legno; la cucina è in piastrelle di ceramica colore rosa a posa diagonale con decorazione centrale; il soggiorno è pavimentato come il disimpegno; il tinello e la camera hanno pavimento in ceramica. Il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica, formato quadrato, di colore azzurro; la centrale termica e il disimpegno sono sempre in ceramica di formato quadrato colore beige, senza la presenza di zoccolo battiscopa.

La scala di accesso al piano primo è pavimentata con lastre di marmo di colore beige ed ha la balaustra in legno tipo noce.

Al piano primo il disimpegno è pavimentato in piastrelle di ceramica risalenti agli anni '60; le camere hanno tutti i pavimenti diversi, una in legno di rovere con posa a spina di pesce, una con tavole di abete e le ultime due sono pavimentate in piastrelle di ceramica.

Lo zoccolo battiscopa è ovunque in legno. Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

I poggioni presentano pavimenti in piastrelle di ceramica tipo klinker, con ringhiera in ferro. Tutto si presenta in buono stato manutentivo.

I locali accessori del fabbricato ad un piano sono tutti pavimentati in battuto di cemento compreso il locale a destinazione garage, e ad esclusione del primo ripostiglio da sinistro pavimentato con piastrelle di

ceramica. Lo stato manutentivo qui è mediocre.

- Rivestimento Interno: tutte le stanze presentano le pareti pitturate con colori bianco; la cucina ha la parete di lavoro rivestita con ceramica come il pavimento. Le camere al piano primo hanno pareti intonacate e pitturate con tempera lavabile di colore bianco; i bagni hanno il rivestimento delle pareti in ceramica come il pavimento fino al soffitto.

Il parapetto della scala interna al piano terra e al piano primo è in legno tinta noce.

- Impianto Termico: la caldaia di tipo tradizionale a gas, di marca "Alma" è posizionata nel locale Centrale Termica al piano terra.

I radiatori sono in ghisa, distribuiti uniformemente. Nei bagni sono presenti scalda salviette.

E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con mobiletti a split.

- Impianto citofonico: non è presente il videocitofono.

- Impianto elettrico: impianto sottotraccia a norma.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Come criterio di stima si è adottato il "Metodo Sintetico", metodo basato sulla comparazione.

Si assume come parametro il prezzo al metroquadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Codevigo per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà, cui vengono sommate le superfici dei locali accessori, calcolate in base ai seguenti coefficienti di riduzione:

1 Poggioli: 0,30;

- 2 Portico: 0,50;
- 3 Locali accessori al piano terra : 0,50.

9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Padova.

Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo.

Agenzie Immobiliari della zona.

Osservatorio del Mercato immobiliare di Padova e Provincia.

Archivio Notarile di Venezia.

Ufficio del Registro di Padova.

9.3. Valutazione delle superfici

Unità Abitativa

- Superficie Lorda commerciale complessiva: **mq. 296,02**
- Superficie cortile esclusivo : **mq. 1.089,50**
- Valore unitario comprensivo del cortile esclusivo: **€/mq. 1.100,00**
- Valore Complessivo (100/100): **€ 325.622,00**

9.4. Prezzo base d'asta dell'immobile

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, è pari per l'intero (quota 100/100) a:

€ 325.622,00;

per cui il valore della quota di 20/150 (venti/centocinquantesimali) del sig.

 è pari a:

€ 43.416,27

(Euro quarantatremila quattrocentosedici/27).

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente relazione che si compone di n. 30 pagine compresa la copertina ed esclusi i documenti

allegati.

Con osservanza.

Arch. Monica Franchi

Alla presente relazione di stima si allegano:

Allegati Lotto n° 1

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Documentazione catastale;
- 3 Copia atti di provenienza;

Allegati Lotto n° 2

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Documentazione catastale;
- 3 Copia atti di provenienza;
- 4 Documentazione comunale

Allegati comuni Lotto n. 1 e Lotto n. 2

- 1 Copia C.D.U.;
- 2 Estratto di matrimonio e certificato stato famiglia.