

**Contenzioso Civile R.G. 2410/2023**

Attore Principale

**SIENA NPL 2018 Srl**

Con Avv.to Alvise Bragadin

Convenuto Principale

Convenuti Secondari

**BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.  
AMCO SPA – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** Con Avv.to Gianni Solinas

**Giudice: Dott. AMENDUNI GIOVANNI GIUSEPPE**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEI BENI DI CUI  
ALLA P.E. N. 89/2022 UNITA ALLA P.E. N. 401/2016**



Contenzioso Civile R.G. 2410/2023

Attore Principale

**SIENA NPL 2018 Srl**

Con Avv.to Alvise Bragadin

Convenuto Principale

Convenuti Secondari

**BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.  
AMCO SPA – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** Con Avv.to Gianni Solinas

**Giudice: Dott. AMENDUNI GIOVANNI GIUSEPPE**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEI BENI DI CUI  
ALLA P.E. N. 89/2022 UNITA ALLA P.E. N. 401/2016**

1.0. Premesse	pag. 2
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 3
2.0. Descrizione generale del Lotto 1	
Ditta intestata, Ubicazione, Qualità, Composizione	pag. 3
Descrizione Catastale, Confini, Provenienza	pag. 4
Occupazione, Descrizione	pag. 5
Valutazione, Garanzia per vizi	pag. 6
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 7
Regolarità edilizia	pag. 7
3.0. Descrizione generale del Lotto 2	
Ditta intestata	pag. 8
Ubicazione, Qualità, Composizione	pag. 9
Descrizione Catastale, Confini, Provenienza	pag. 9
Occupazione, Descrizione e composizione	pag. 10
Valutazione, Garanzia per vizi	pag. 11
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 11-12
Regolarità edilizia	pag. 12
4.0. Descrizione generale del Lotto 3	



Ditta intestata, Ubicazione, Qualità	pag. 13
Composizione, Descrizione Catastale	pag. 13
Confini, Provenienza, Occupazione	pag. 14
Descrizione e composizione, Valutazione	pag. 14
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 15
Previsioni urbanistiche	pag. 15
5.0 Conclusioni	pag. 16

## 1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via E. Bernardi n 1 scala B int 2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 16.01.2024, venivo incaricata dall'Ill.mo Giudice Dott. G. G. Amenduni, di "procedere all'aggiornamento della perizia già resa nella procedura n 401/2016", relativa ai beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato, per la necessità di sciogliere la esistente comunione tra la signora \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, e la signora \_\_\_\_\_

L'atto di pignoramento a cui si fa riferimento, a seguito della riunione della prima procedura esecutiva portante numero n. 401/2016 con quella successiva n 89/2022, è il seguente:

- atto notificato in data 16/03/2022 rep. n. 1354 del Tribunale di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova alla nota nn. 20978/14137 in data 24/05/2022, promosso da **SIENA NPL 2018 Srl** con sede in Roma (RM) Via Piemonte n. 38, cod. fisc. 14535321005, contro la signora \_\_\_\_\_

per la quota  
5/12 del diritto di piena proprietà.

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili pignorati vengono descritti come di seguito riportato:

**Catasto Terreni Comune di Codevigo (PD) foglio 6, particella 332, via San Francesco d'Assisi, 13 are 6 centiare,**

**Catasto Fabbricati Comune di Codevigo (PD) foglio 6,**

**particella n. 341 sub 1 (ex particella 202 sub 1) – Via San Francesco d'Assisi – p. T - cat. A/3 – cons. v. 6;**

**particella n. 341 sub 2 (ex particella 202 sub 2) – Via San Francesco d'Assisi – p. 1 - cat. A/3 – cons. v. 5;**

**particella n. 341 sub 3 (ex particella 202 sub 3) – Via San Francesco d'Assisi – p. T - cat. C/6.**



Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e della istanza di vendita, non risultano discrepanze nell'identificazione della debitrice e/o nella descrizione catastale dei beni pignorati.

### 1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

I beni oggetto del pignoramento rubricato al n 401/2016 sono gli stessi di quelli di cui alla procedura n 89/2022 e sono costituiti da:

sono costituiti da due appartamenti a destinazione residenziale, posti in fabbricato bifamiliare in via San Francesco d'Assisi n. 6, a Codevigo (PD), uno al piano terra ed uno al piano primo, con garage e scoperto comune e da un terreno a destinazione agricola.

Viste le caratteristiche tipologiche, la posizione e la classificazione catastale, si è proceduto nella presente relazione alla descrizione ed alla determinazione del più probabile valore di stima dei beni, individuandoli come tre lotti come di seguito specificato.

Dalla prima procedura alla seconda cambia la quota dei beni pignorati:

- nella procedura n 401/2016 veniva pignorata la quota 1/6 del diritto di proprietà,
  - nella procedura n 89/2022 viene pignorata la quota 5/12 del diritto di proprietà,
- a seguito di Ordinanza del Tribunale di Padova Rep. n 694/2021 in cui è stata dichiarata la qualità di *erede legittimo* alla signora

Nella sola descrizione catastale attuale dei beni, gli stessi vengono indicati in proprietà della signora

\_\_\_\_\_ per la quota 1/6 (di \_\_\_\_\_ per 2/6, di \_\_\_\_\_ per 1/6, di \_\_\_\_\_ per 1/6 e di \_\_\_\_\_ a per 1/6).

La signora \_\_\_\_\_ come sopra identificata, risulta ad oggi proprietaria della quota pari a 7/12 degli immobili di cui alla presente.

### 2.0. Descrizione generale del Lotto 1

#### **Ditta intestata:**

\_\_\_\_\_, per la quota 5/12 del diritto di piena proprietà.

\_\_\_\_\_, per la quota 7/12 del diritto di piena proprietà.

**Ubicazione:** il lotto é situato in Codevigo (PD) in via San Francesco d'Assisi n. 6.

**Qualità:** trattasi di appartamento a destinazione residenziale, con annesso locale di sgombero e garage. Scoperto comune.

**Composizione:** appartamento con destinazione residenziale posto al piano terra di edificio bifamiliare in orizzontale, composto da veranda, ingresso, pranzo-cucina, tinello, due camere, un bagno, pollaio, ampio locale di sgombero e garage.



**Descrizione catastale:** Catasto Fabbricati Comune di Codevigo (PD): foglio 6 particella 341 sub 1, categoria A/3, cl. 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 128, superficie catastale escluse aree scoperte mq 126, rendita 371,85 euro, via San Francesco d'Assisi, piano T. Catasto Fabbricati Comune di Codevigo (PD): foglio 6 particella 341 sub 3, categoria C/6, cl. 1, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 19, rendita 23,14 euro, via San Francesco d'Assisi, piano T. Le particelle 341 sub 1 e 3 derivano dalle precedenti 202 sub 1 e 3, a seguito di bonifica di identificativo catastale presentata all'UTE di Padova il 30/04/2013 al numero 64053.1/2013 prot. n. PD0097983.

Le particelle sono intestate catastalmente a:

- \_\_\_\_\_, per proprietà di 2/6,
- \_\_\_\_\_, 0, per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_, per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_, per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_, per proprietà di 1/6.

Vedi le allegate Visura Attuale per soggetto.

Il terreno di sedime del fabbricato bifamiliare di cui il Lotto in oggetto fa parte, risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune foglio 6 particella n. 341 ente urbano di are 07.70.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dall'art. 1117 c.c. ed in particolare sull'area coperta e scoperta come sopra identificata.

**Confini:** il lotto confina sui quattro lati con lo scoperto comune.

**Provenienza:** I beni oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto sono pervenuti alle signore \_\_\_\_\_, come di seguito descritto:

- al ventennio gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà del signor \_\_\_\_\_,
- alla signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, per la quota di 1/6, sono pervenuti dal signor \_\_\_\_\_, deceduto il 29/09/2008, giusta denuncia di successione registrata a Padova il 23/01/2009 al numero 142/2009/9 e trascritta a Padova il 10/03/2009 ai numeri 9186/5231,
- alla signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, per la quota di 5/12, e alla signora \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, per la quota di 7/12, sono pervenuti in morte dal signor \_\_\_\_\_ deceduto il 29/09/2008, per Accettazione tacita di eredità del 18/02/2021 rep n. 2730/2020 del Tribunale di Padova, trascritto il 24/05/2021 ai nn 21930/14367: l'ordinanza del Tribunale di Padova n rep 694/2021 ha accertato e dichiarato la qualità di erede legittimo, in morte di \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art 485 c.c. in quanto chiamato all'eredità nel possesso dei beni ereditati che non ha compiuto l'inventario nel termine di legge ed ai sensi dell'art 476 c.c. in quanto chiamato all'eredità



esercente condotte indicate in narrativa, alla signora \_\_\_\_\_ moglie del de cuius e alla signora \_\_\_\_\_ figlia del de cuius.

**Occupazione:** l'abitazione è attualmente abitata dalla signora \_\_\_\_\_ mentre il garage è occupato senza titolo dalla signora \_\_\_\_\_

**Descrizione e composizione:** Il bene immobile in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione residenziale, con sgombero e garage, posto al piano terra di un fabbricato bifamiliare costruito negli anni 1960 e poi ampliato e modificato negli anni 1976 e 1982. Il lotto è posto in zona defilata rispetto al centro del comune di Codevigo (PD). L'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto, si trova in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

L'esterno dell'edificio presenta le murature perimetrali di laterizio intonacate e dipinte con colore arancione e bianco. Alle finestre sono presenti protezioni di rotolanti di plastica di colore marrone con zanzariere e controfinestre di alluminio e vetro.

L'appartamento è composto da veranda sul portico di ingresso, ingresso, pranzo-cucina (senza alcun muro di separazione tra pranzo e cucina), tinello, due camere ed un bagno. Gli ambienti hanno altezza interna di circa cm 275. In adiacenza all'appartamento si trovano, sul retro, un ampio locale destinato a sgombero, il pollaio ed il garage. L'accesso al garage avviene dallo sgombero. Il locale di sgombero ha un'altezza media di circa cm 265.

La veranda ha struttura di alluminio con vetro semplice e pavimento rivestito da mattonelle di ceramica di colore marrone e dimensione 10x20 cm. Il portone di accesso all'unità è di legno e vetro semplice.

Il pavimento dell'appartamento è rivestito da mattonelle di ceramica di colore marrone; i serramenti delle finestre sono di legno di tipo "douglas" e spessore cm 5,5 (con vetrocamera da 9 mm). Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti da mattonelle di ceramica di colore variegato beige-marrone. I serramenti delle porte interne sono di legno di colore marrone e complessivamente sono in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi e la caldaia è posizionata in locale dedicato. Gli elementi scaldanti sono termosifoni tradizionali. Per quanto riguarda il locale di sgombero sul retro esso ha struttura portante di blocchi di calcestruzzo e la copertura è con travi di ferro e sovrastanti tavelloni di laterizio. Il pavimento è di calcestruzzo liscio al grezzo. Lo stesso per il locale garage, la cui copertura è però di pannelli di eternit.

Complessivamente le condizioni di finitura e di conservazione del lotto sono buone. Non sono presenti difetti come muffe e/o umidità di risalita nella parte adibita alla residenza. L'appartamento ha uno scoperto, comune attualmente all'appartamento al piano primo dell'edificio (Lotto 2 della presente), di circa mq 553 complessivi: in ragione della quota proporzionale alla superficie commerciale dell'appartamento la superficie di scoperto assegnata al Lotto 1 è pari a mq 311.



La superficie commerciale del lotto considerando la veranda al 40%, il garage al 50%, lo sgombero al 40%, il terreno a 3%, risulta pari a circa mq 159.

**Valutazione di mercato:** la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 1 pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore, per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, appartamento a destinazione residenziale, posto in zona defilata rispetto al centro del comune di Codevigo (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2023 variabili fra 880 e 1000 €/mq per la zona centrale capoluogo, si può assumere un valore medio unitario di 1000 €/mq nell'ipotesi che il bene sia in condizioni di manutenzione, conservazione e finitura normali per la zona. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 159,25.

$V_{\text{mercato normale lotto 1}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 159,25 \times \text{€/mq } 1000,00 = \text{€ } 159.250,00.$

Tenendo presente la vetustà dell'edificio in cui è compreso il lotto in oggetto, e le condizioni di manutenzione e conservazione complessivamente buone sia dell'edificio che dell'appartamento, si applica un coefficiente di riduzione del valore di mercato appena calcolato del 70% ottenendo il valore attuale di mercato del lotto:

$V_{\text{mercato attuale lotto 1}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} \times \text{coefficiente riduttivo} = \text{€ } 159.250,00 \times 0,70 = \text{€ } 111.475,00.$

#### **Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti**

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere altri vizi e/o difetti che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale del diritto venduto risulta pertanto pari a:

**$V_{\text{lotto 1 ridotto}} = \text{€ } 111.475,00 \times 0,90 = \text{€ } 100.327,50$**

Il valore del diritto della intestataria signora  è pari a 5/12 del diritto di piena proprietà e quindi il valore di mercato della quota è pari a:

**$V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 100.327,50 \times 5/12 = \text{€ } 41.803,12$  approssimabile a **41.803,00 euro.****

Il valore del diritto della intestataria signora  è pari a 7/12 del diritto di piena proprietà e quindi il valore di mercato della quota è pari a:

**$V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 100.327,50 \times 7/12 = \text{€ } 58.524,50.$**



### ***Iscrizioni pregiudizievoli***

Alla data del 13/03/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota del 10/09/2012 ai nn. 30620/4458 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma capitale di € 234.578,77 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/12/2012 ai nn. 43304/6406 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma capitale di € 48.000,00 a favore della Veneto Banca Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/04/2013 ai nn. 13481/1828 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 324.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/04/2013 ai nn. 13482/1829 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 312.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente.

### ***Trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore***

Alla data del 13/03/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano i seguenti pignoramenti:

- nota del 05/07/2016 ai nn. 22789/14747 di verbale di pignoramento immobili rep. 4505/2016 del 16/06/2016: per la quota 1/6 del diritto di piena proprietà, a carico di \_\_\_\_\_ dei beni di cui alla presente, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa (Pignoramento Immobiliare di cui alla procedura n 401/2016 del Tribunale di Padova).
- nota del 24/05/2021 ai nn. 21930/14367 atto per causa di morte - di accettazione tacita di eredità rep. 2730/2020 del 18/02/2021
- nota del 24/05/2022 ai nn. 20978/14137 di verbale di pignoramento immobili rep. 1354 del 16/03/2022: per la quota 5/12 del diritto di piena proprietà, a carico di \_\_\_\_\_ ei beni di cui alla presente, a favore di Siena NPL 2018 Srl (Pignoramento Immobiliare di cui alla procedura n 89/2022 del Tribunale di Padova).

### ***Regolarità edilizia e previsioni urbanistiche***

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo e presso l'Agenzia del Territorio, ho potuto rintracciare quanto descritto di seguito:

- Progetto di condono del fabbricato bifamiliare, Concessione Edilizia a sanatoria n. 022 Prot. n. 238 del 5 gennaio 1990, su terreno di via Brentella, censito al foglio 6 mappali nn. 202-104, per "Edificio ampliato in assenza di licenza o concessione edilizia" a nome \_\_\_\_\_



Trattasi dell'ampliamento di un preesistente fabbricato rurale costruito ante 1/09/1967, la realizzazione di due alloggi distinti e la costruzione di locali accessori. Nel 1976 primo ampliamento dell'alloggio al piano terra; nel 1982 realizzazione del garage, e nel 1976 demolizione e ricostruzione della scala esterna e realizzazione dell'alloggio al piano primo.

- Dalla pianta del piano terra allegata alla pratica ho potuto verificare che lo stato attuale del presente Lotto corrisponde a quanto autorizzato nella Concessione Edilizia a sanatoria.
- Certificato di Abitabilità non rilasciato.

Per quanto verificato posso pertanto concludere che il bene oggetto della presente, a seguito della documentazione rilasciata dall'Amministrazione, risulta regolare dal punto di vista urbanistico in quanto era normale per l'epoca che a seguito del rilascio della concessione a sanatoria non venisse rilasciato il certificato di abitabilità.

Dovendo richiedere oggi il rilascio del certificato di agibilità è necessario sostenere dei costi per oneri tecnici, ottenimento dichiarazione di conformità degli impianti e diritti di istruzione della pratica che si possono quantificare in circa € 1.500,00 complessivi.

Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche, la zona in cui ricade il fabbricato dei beni di cui alla presente, è per il Piano Regolatore Zona Territoriale Omogenea Agricola di tipo E1 e risponde a quanto indicato all'art. 13 delle NTA come da allegato estratto:

Art. 13 Edificabilità nelle sottozone agricole E1 ed E1A

Le sottozone agricole E1 ed E1A sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 4, 6, limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti ad edifici già esistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. L'ampliamento delle abitazioni esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale). La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico). Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E1 ed E1A deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 17.

Con fascia di rispetto stradale verso la strada pubblica via San Francesco d'Assisi.

### 3.0 Descrizione generale del Lotto 2

#### ***Ditta intestata:***

per la quota 5/12 del diritto

di piena proprietà. E



piena proprietà. **PDF Eraser Free**

**Ubicazione:** il lotto é situato in Codevigo (PD) in via San Francesco d'Assisi n. 6.

**Qualità:** trattasi di appartamento a destinazione residenziale con scoperto comune.

**Composizione:** appartamento con destinazione residenziale posto al piano primo di edificio bifamiliare in orizzontale, composto da scala di accesso, poggiolo su ingresso, ingresso, cucina, tinello, due camere di cui una con poggiolo ed un bagno.

**Descrizione catastale:** Catasto Fabbricati Comune di Codevigo (PD): foglio 6 particella 341 sub 2, categoria A/3, cl. 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 115, superficie catastale escluse aree scoperte mq 110, rendita 309,87 euro, via San Francesco d'Assisi, piano 1.

La particella 341 sub 2 deriva dalla precedente 202 sub 2, a seguito di bonifica di identificativo catastale presentata all'UTE di Padova il 30/04/2013 al numero 64053.1/2013 prot. n. PD0097983.

La particella è catastalmente intestata a:

- \_\_\_\_\_, per proprietà di 2/6,
- \_\_\_\_\_ per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_ per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_ per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_ per proprietà di 1/6.

Il terreno di sedime del fabbricato bifamiliare di cui il Lotto in oggetto fa parte, risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune foglio 6 particella n. 341 ente urbano di are 07.70.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dall'art. 1117 c.c. ed in particolare sull'area coperta e scoperta come sopra identificata.

**Confini:** il lotto confina sui quattro lati con lo scoperto comune.

**Provenienza:** Il bene oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto è pervenuto alle signore \_\_\_\_\_, come di seguito descritto:

- al ventennio gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà del signor I \_\_\_\_\_
- alla signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, per la quota di 1/6, sono pervenuti dal signor \_\_\_\_\_ deceduto il 29/09/2008, giusta denuncia di successione registrata a Padova il 23/01/2009 al numero 142/2009/9 e trascritta a Padova il 10/03/2009 ai numeri 9186/5231,
- alla signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, per la quota di 5/12, e alla signora \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, per la quota di 7/12, sono pervenuti in morte dal signor \_\_\_\_\_ deceduto il 29/09/2008, per Accettazione tacita di eredità del 18/02/2021 rep n. 2730/2020 del Tribunale di Padova, trascritto il 24/05/2021 ai nn 21930/14367: l'ordinanza del Tribunale di Padova n rep 694/2021 ha accertato e dichiarato la qualità di erede legittimo, in morte di \_\_\_\_\_



ai sensi dell'art 485 c.c. in quanto chiamato all'eredità nel possesso dei beni ereditati che non ha compiuto l'inventario nei termini di legge ed ai sensi dell'art 476 c.c. in quanto chiamato all'eredità esercente condotte indicate in narrativa, alla signora [redacted] moglie del de cuius e alla signora [redacted] figlia del de cuius.

**Occupazione:** il bene è occupato senza titolo dalla signora [redacted]

**Descrizione e composizione:** Il bene immobile in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione residenziale, posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare costruito negli anni 1960 e poi ampliato e modificato negli anni 1976 e 1982. Il lotto è posto in zona defilata rispetto al centro del comune di Codevigo (PD).

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto della presente, si trova in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. L'esterno dell'edificio presenta le murature perimetrali di laterizio intonacate e dipinte con colore arancione e bianco. Alle finestre sono presenti protezioni di rotolanti di plastica di colore marrone e controfinestre di alluminio e vetro. L'appartamento è composto da poggiolo di ingresso, ingresso, cucina, tinello, due camere, di cui con poggiolo, ed un bagno. Gli ambienti hanno altezza interna di circa cm 280. Il poggiolo di ingresso e la scala hanno parapetto di ferro verniciato e pavimento rivestito da mattonelle di ceramica di colore marrone e dimensione 10x20 cm. I gradini sono invece di graniglia. Il portone di accesso all'unità è di legno e vetro semplice. Il pavimento dell'appartamento è rivestito da mattonelle di ceramica di colore marrone chiaro nella zona giorno e da listelli di legno di essenza 'rovere' nelle camere; i serramenti delle finestre sono di legno di tipo "douglas" spessore cm 5,5 con vetro semplice. Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti da mattonelle di ceramica di colore beige. I serramenti delle porte interne sono di legno di colore marrone e complessivamente sono in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi e la caldaia è posizionata in locale dedicato. Gli elementi scaldanti sono termosifoni tradizionali. Complessivamente le condizioni di finitura e di conservazione del lotto sono buone.

L'appartamento ha uno scoperto, comune attualmente all'appartamento al piano terra dell'edificio (Lotto 1 della presente), di circa mq 553 complessivi: in ragione della quota proporzionale alla superficie commerciale dell'appartamento la superficie di scoperto assegnata al Lotto 2 è pari a mq 242.

La superficie commerciale del lotto considerando il poggiolo e la scala al 30%, il terreno al 3%, risulta pari a circa mq 124.

**Valutazione di mercato:** la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 2 pignorato è stata effettuata come per il Lotto 1 di cui alla presente; si può assumere un valore medio unitario di 1000 €/mq nell'ipotesi che il bene sia in condizioni di manutenzione, conservazione e finitura



normali per la zona. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 123,89.

$V_{\text{mercato normale lotto 2}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 123,89 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 123.890,00$

Tenendo presente la vetustà dell'edificio in cui è compreso il lotto in oggetto, e le condizioni di manutenzione e conservazione complessivamente buone sia dell'edificio che dell'appartamento, si applica un coefficiente di riduzione del valore di mercato appena calcolato del 70% ottenendo il valore attuale di mercato del lotto:

$V_{\text{mercato attuale lotto 2}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} \times \text{coefficiente riduttivo} = \text{euro } 123.890,00 \times 0,70 = \text{€ } 86.723,00$

### ***Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti***

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere altri vizi e/o difetti che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale del diritto venduto risulta pertanto pari a:

**$V_{\text{lotto 2 ridotto}} = \text{€ } 86.723,00 \times 0,90 = \text{€ } 78.050,70$**

Il valore del diritto venduto è pari a 5/12 del diritto di piena proprietà e quindi il valore di mercato del lotto venduto è pari a:

**$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 78.050,70 \times 5/12 = \text{€ } 32.521,12$  approssimabile a **32.521,00.****

**$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 78.050,70 \times 7/12 = \text{€ } 45.529,58$  approssimabile a **45.530,00.****

### ***Iscrizioni pregiudizievoli***

Alla data del 13/03/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota del 10/09/2012 ai nn. 30620/4458 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma capitale di € 234.578,77 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/12/2012 ai nn. 43304/6406 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma capitale di € 48.000,00 a favore della Veneto Banca Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/04/2013 ai nn. 13481/1828 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 324.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;



- nota del 24/04/2013 ai nn. 13482/1829 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 11.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente.

### **Trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore**

Alla data del 13/03/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano i seguenti pignoramenti:

- nota del 05/07/2016 ai nn. 22789/14747 di verbale di pignoramento immobili rep. 4505/2016 del 16/06/2016: per la quota 1/6 del diritto di piena proprietà, a carico di \_\_\_\_\_ dei beni di cui alla presente, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa (Pignoramento Immobiliare di cui alla procedura n 401/2016 del Tribunale di Padova).

- nota del 24/05/2021 ai nn. 21930/14367 atto per causa di morte - di accettazione tacita di eredità rep. 2730/2020 del 18/02/2021

- nota del 24/05/2022 ai nn. 20978/14137 di verbale di pignoramento immobili rep. 1354 del 16/03/2022: per la quota 5/12 del diritto di piena proprietà, a carico di \_\_\_\_\_ dei beni di cui alla presente, a favore di Siena NPL 2018 Srl (Pignoramento Immobiliare di cui alla procedura n 89/2022 del Tribunale di Padova).

### **Regolarità edilizia e previsioni urbanistiche**

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo e presso l'Agenzia del Territorio, ho potuto rintracciare quanto descritto di seguito:

- Progetto di condono del fabbricato bifamiliare, Concessione Edilizia a sanatoria n. 022 Prot. n. 238 del 5 gennaio 1990, su terreno di via Brentella, censito al foglio 6 mappali nn. 202-104, per "Edificio ampliato in assenza di licenza o concessione edilizia" a nome \_\_\_\_\_ trattasi dell'ampliamento di un preesistente fabbricato rurale costruito ante 1/09/1967, la realizzazione di due alloggi distinti e la costruzione di locali accessori. Nel 1976 primo ampliamento dell'alloggio al piano terra; nel 1982 realizzazione del garage, e nel 1976 demolizione e ricostruzione della scala esterna e realizzazione dell'alloggio al piano primo.
- Dalla pianta del piano terra allegata alla pratica ho potuto verificare che lo stato attuale del presente Lotto corrisponde a quanto autorizzato nella Concessione Edilizia a sanatoria.
- Certificato di Abitabilità non rilasciato.

Per quanto verificato posso pertanto concludere che il bene oggetto della presente, a seguito della documentazione rilasciata dall'Amministrazione, risulta regolare dal punto di vista urbanistico in quanto era normale per l'epoca che a seguito del rilascio della concessione a sanatoria non venisse rilasciato il certificato di abitabilità.



Dovendo richiedere oggi il rilascio del certificato di agibilità è necessario sostenere dei costi per oneri tecnici, ottenimento dichiarazione di conformità degli impianti e diritti di istruzione della pratica che si possono quantificare in circa € 1.500,00 complessivi.

Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche, la zona in cui ricade il fabbricato dei beni di cui alla presente, è per il Piano Regolatore Zona Territoriale Omogenea Agricola di tipo E1 e risponde a quanto indicato all'art. 13 delle NTA come da allegato estratto:

Art. 13 Edificabilità nelle sottozone agricole E1 ed E1A

Le sottozone agricole E1 ed E1A sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 4, 6, limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti ad edifici già esistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. L'ampliamento delle abitazioni esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale). La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico). Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E1 ed E1A deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 17.

Con fascia di rispetto stradale verso la strada pubblica via San Francesco d'Assisi.

#### 4.0 Descrizione generale del Lotto 3

##### **Ditta intestata:**

di piena proprietà. |

|, per la quota 5/12 del diritto

| cod. fisc.

per la quota 1/12 del diritto di

piena proprietà.

**Ubicazione:** il lotto è situato in Codevigo (PD) in prossimità di via San Francesco d'Assisi n. 6.

**Qualità:** trattasi di appezzamento di terreno agricolo.

**Composizione:** terreno agricolo di giacitura piana, senza accesso dalla strada pubblica, di superficie mq 1360.

**Descrizione catastale:** Catasto Terreni Comune di Codevigo (PD): foglio 6 particella 332 qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1360, reddito dominicale 9,83 €, reddito agrario 6,32 €.

La particella 332 deriva dal Tipo Mappale del 24/09/1997 n. 311.505/1982.

La particella è catastalmente intestata a:

- , per proprietà di 2/6,



- \_\_\_\_\_, per proprietà di 1/6,
- **PDF Eraser Free** \_\_\_\_\_ per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_ per proprietà di 1/6,
- \_\_\_\_\_ per proprietà di 1/6.

**Confini:** il lotto confina a nord est con la particella n. 102, a nord ovest con la particella n. 100 e a sud ovest con la particella n. 341 di cui ai Lotti 1 e 2 della presente.

**Provenienza:** Il bene oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto è pervenuto alle signore \_\_\_\_\_ come di seguito descritto:

- al ventennio gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà del signor \_\_\_\_\_

- alla signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, per la quota di 1/6, è pervenuto dal signor \_\_\_\_\_, deceduto il 29/09/2008, giusta denuncia di successione registrata a Padova il 23/01/2009 al numero 142/2009/9 e trascritta a Padova il 10/03/2009 ai numeri 9186/5231.

-- alla signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, per la quota di 5/12, sono pervenuti in morte dal signor \_\_\_\_\_ deceduto il 29/09/2008, per Accettazione tacita di eredità del 18/02/2021 rep n. 2730/2020 del Tribunale di Padova, trascritto il 24/05/2021 ai nn 21930/14367: l'ordinanza del Tribunale di Padova n rep 694/2021 ha accertato e dichiarato la qualità di erede legittimo, in morte di \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art 485 c.c. in quanto chiamato all'eredità nel possesso dei beni ereditati che non ha compiuto l'inventario nel termine di legge ed ai sensi dell'art 476 c.c. in quanto chiamato all'eredità esercente condotte indicate in narrativa, alla signora \_\_\_\_\_ moglie del de cuius e alla signora \_\_\_\_\_ figlia del de cuius.

**Occupazione:** il bene è attualmente incolto.

**Descrizione e composizione:** Il bene immobile in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno in zona agricola. Ha forma regolare di rettangolo in pianta, giacitura piana e non è accessibile dalla strada pubblica se non attraverso il terreno di pertinenza dei Lotti 1 e 2 della presente.

La superficie del lotto è pari a mq 1360.

**Valutazione di mercato:** la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 3 pignorato è stata effettuata considerando i valori medi dei terreni agricoli, stabiliti dalla *Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione* per la regione agraria di appartenenza la n. 7, pari a 51.500 €/ha per la destinazione a "seminativo" per l'anno 2022 (l'ultimo pubblicato e disponibile). Si procede al calcolo del valore di mercato del lotto:

$V_{\text{mercato normale lotto 3}} = \text{Superficie} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 1360 \times \text{€/mq } 5,15 = \text{€ } 7.004,00$

Il valore della quota di \_\_\_\_\_ pari a 5/12 del diritto di piena proprietà e di quella di \_\_\_\_\_ è pari a 7/12, e quindi il valore di mercato delle rispettive quote è pari a:



V lotto 3 = € 7.004,00 x 5/12 = € 2.918,33 approssimabile a 2.918,00.

V lotto 3 = € 7.004,00 x 7/12 = € 4.086,00.

### ***Iscrizioni pregiudizievoli***

Alla data del 13/03/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota del 10/09/2012 ai nn. 30620/4458 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma capitale di € 234.578,77 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/12/2012 ai nn. 43304/6406 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma capitale di € 48.000,00 a favore della Veneto Banca Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/04/2013 ai nn. 13481/1828 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 324.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente;
- nota del 24/04/2013 ai nn. 13482/1829 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma totale di € 312.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Scpa e contro la signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata per la quota 1/6 di proprietà dei beni oggetto della presente.

Alla data del 13/03/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano i seguenti pignoramenti:

- nota del 05/07/2016 ai nn. 22789/14747 di verbale di pignoramento immobili rep. 4505/2016 del 16/06/2016: per la quota 1/6 del diritto di piena proprietà, a carico di \_\_\_\_\_ dei beni di cui alla presente, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa (Pignoramento Immobiliare di cui alla procedura n 401/2016 del Tribunale di Padova).
- nota del 24/05/2021 ai nn. 21930/14367 atto per causa di morte - di accettazione tacita di eredità rep. 2730/2020 del 18/02/2021
- nota del 24/05/2022 ai nn. 20978/14137 di verbale di pignoramento immobili rep. 1354 del 16/03/2022: per la quota 5/12 del diritto di piena proprietà, a carico di \_\_\_\_\_ lei beni di cui alla presente, a favore di Siena NPL 2018 Srl (Pignoramento Immobiliare di cui alla procedura n 89/2022 del Tribunale di Padova).

### ***Previsioni urbanistiche***

Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche, la zona in cui ricade il lotto di cui alla presente, è per il Piano Regolatore Zona Territoriale Omogenea Agricola di tipo E1 e risponde a quanto indicato all'art. 13 delle NTA.



# PDF Eraser Free

## 5.0 Conclusioni

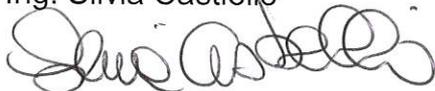
I beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono individuati e descritti come specificato nei precedenti paragrafi 2.0, 3.0 e 4.0, sono pervenuti alle signore . a seguito degli atti di cui ai rispettivi paragrafi *Provenienza*, sui beni esistono i vincoli, ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli di cui sempre ai relativi paragrafi *Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli*.

I beni in oggetto, allo stato attuale, hanno un presumibile valore, sulla base delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti, come di seguito elencato nella tabella riepilogativa:

	Descrizione	Valore di mercato del bene	Valore della quota Rostellato Monica	Valore della quota Brun Rosa
Lotto 1	Appartamento residenziale al piano terra con garage	100.327,50 €	41.803,00 €	58.524,50 €
Lotto 2	Appartamento residenziale al piano primo	78.050,70 €	32.521,00 €	45.530,00 €
Lotto 3	Appezamento di terreno	7.004,00 €	2.918,00 €	4.086,00 €

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede  
il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello



Padova, 13/03/2024



**PDF Eraser Free**

**Contenzioso Civile R.G. 2410/2023**

Attore Principale

**SIENA NPL 2018 Srl**

Con Avv.to Alvise Bragadin

Convenuto Principale

Convenuti Secondari

**BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.  
AMCO SPA – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** Con Avv.to Gianni Solinas

**ELENCO ALLEGATI**

- ALL. 1 – visure al Catasto Fabbricati aggiornate
- ALL. 2 – estratto valori OMI medi Agenzia delle Entrate
- ALL. 3 – visure Conservatoria

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello



Padova, 13/03/2024

