

Arch. Maria Toninello

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

(maria.toninello@virgilio.it)

(maria.toninello@archiworldpec.it)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
INVIATA TELEMATICAMENTE il .01.2022

TRIBUNALE DI PADOVA
G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

PROCEDURA N. R. G. 223/2021 ESECUZIONI
BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA
E PIOVE DI SACCO SOC. COOP.
contro

LOTTO 1



LOTTO 2

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



PREMESSA

l'Esecuzione Immobiliare colpisce beni immobili in proprietà degli esecutati.
I beni sono divisibili in due separati lotti.

Gli immobili in oggetto sono costituiti da

- un edificio a destinazione residenziale a due piani con area esterna esclusiva su quattro lati LOTTO 1;
 - un edificio commerciale indipendente, adibito a bar di due piani, con area esterna di pertinenza esclusiva LOTTO 2 e
 - una piccola porzione di terreno adiacente LOTTO 2,
- tutti ubicati nel Comune di Codevigo (PD) e così catastalmente censiti :

Catasto dei Fabbricati

Fg. 16 Mapp. 271 Cat. A/2 Consistenza 9,5 vani Sup. catastale mq. 278 Rendita 834,08

Fg. 16 Mapp. 349 Cat. C/1 Consistenza mq. 169 Sup. catastale mq. 272 Rendita 2.129,66

Catasto Terreni

Fg. 16 Mapp. 1575 VIGNETO di are 02.69. R.D. 2,16 R.A. 1,67

NOTA :

risultano coniugati in regime di COMUNIONE

LEGALE DEI BENI.

è deceduto in data 18 febbraio 2016 :

curatore dell'eredità giacente è il dott. Emanuele Carraro.

Il compendio è divisibile in

LOTTO 1 EDIFICIO RESIDENZIALE (occupato dalla proprietà)

Sito a Codevigo in via Garrubbio civico n. 69 (ex 34)

LOTTO 2 EDIFICIO COMMERCILE CON TERRENO ANNESSO (libero)

Sito a Codevigo in via Garrubbio civico n. 15

LOTTO 1 - VALORE STIMATO 144.000,00 euro

LOTTO 2 - VALORE STIMATO 117.200,00 euro

VALORE TOTALE STIMATO :

261.200,00 (duecentosessantunmiladuecento) euro

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **19.10.2021**, **G. E. Dott. G. G. Amenduni**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, reperito i progetti edilizi con le eventuali varianti/sanatorie e il CDU presso l'ufficio tecnico del Comune di Codevigo (PD), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato degli immobili pignorati, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

1 / Corrispondenza degli elementi identificativi

Nell' **atto di pignoramento** immobiliare notificato il 27 maggio 2021, si sottopongono a esecuzione forzata i seguenti beni :

Comune di Codevigo

Catasto Fabbricati

A) Fg. 16 mapp. 271 Cat. A/2 via Piave, piano T

Catasto Terreni

Fg. 16 mapp. 271 Cat. EU

proprietà 1/1

B) Fg. 16 mapp. 349 Cat. C/1 via Piave, piano T

Catasto Terreni

Fg. 16 mapp. 349 Cat. EU

C) Fg. 16 mapp. 1575 Cat. Terreno

proprietà ½

proprietà ½

Mancano le indicazioni della classe, della rendita, dei dati delle superfici nei mapp.li 271 e 349; non è specificata la superficie nell'Ente Urbano.

I beni sono identificati inequivocabilmente.

Nell' **istanza di vendita** datata 24 giugno 2021, si richiamano gli stessi elementi identificativi dell' atto di pignoramento.

Nella Nota di Trascrizione del 24.06.2021 i beni descritti coincidono con gli attuali elementi identificativi catastali.

Nella Sezione D si legge :

IL SIG.

RISULTA DECEDUTO IN DATA 18.02.2016

IL DOTT. EMANUELE CARRARO E' IL CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato, messi a confronto con sopralluogo sono coincidenti.

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



2 / Sopralluogo

Durante il sopralluogo, effettuato il 16 dicembre 2021, con spirito collaborativo, alla presenza dell'esecutata e della figlia, è emerso quanto segue :

- L'attività commerciale non è più attiva ed è chiusa al pubblico ;
- Il mapp. 1575, adiacente al terreno su cui insiste il bar, è costituito da una porzione di area scoperta annessa all'area relativa all'attività commerciale e dalla stessa utilizzato ;
- L'edificio residenziale è occupato dall'esecutata (ora vedova) che vive sola ;
- lo stato di fatto dei due edifici è in linea con lo stato concessionato dagli enti preposti ;
- la manutenzione generale degli immobili nel complesso, considerata la vetustà, ad un esame visivo, risulta buona ;
- gli immobili sono divisibili in 2 lotti separati.

3 / Descrizione

Vedi allegata Documentazione fotografica.

LOTTO 1

L'immobile residenziale è costituito da un edificio unifamiliare di fine anni '60 a due piani fuori terra, con area esclusiva sui quattro lati, recintata e munita di cancelli pedonale e carraio sulla strada d'accesso via Garrubbio.

L' Autorizzazione Edilizia è stata rilasciata nel 1987 (All. 7).

Nel 1986 è stata presentata domanda di sanatoria (All. 11)) per la ristrutturazione del piano terra, con diversa distribuzione degli spazi interni effettuata nel 1976, e successivamente nel 1983 è stato realizzato un ampliamento verso nord del solo piano terra.

L'abitabilità è stata ottenuta nel 1970 (All. 13).

Sup. Commerciale circa mq. 264

H totale dell'edificio m. 5,51 – parte bassa a nord H m. 2,43

Sup. coperta mq. 171,87 – Volume mc. 793,85

Distanze dai confini dell'edificio :

a est m. 7,55/8,52

a nord m. 3,70/4,25

a ovest m. 3,00/3,35

a sud m. 6,90/9,00

Piano Terra H. m. 2,38 /2,43 (All 12)

CORRISPONDENTE AL PROGETTO CONCESSIONATO

Ingresso mq. 7,29

Taverna mq. 38

Ripostiglio mq. 11,68

Bagno mq. 6,86

Studio mq. 14,12

Camera mq. 11,89

Corridoio mq. 4,71 e mq. 5,13

Scala

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Garage mq. 15,67
Lavanderia mq. 15,56
Portico mq. 13,49

Piano Primo H. m. 2,88 (All 9 e 12)

CORRISPONDENTE AL PROGETTO CONCESSIONATO

Scala esterna con poggiolo
Ingresso mq. 7,29
Cucina mq. 11,89
Soggiorno mq. 19,12 con poggiolo
Bagno finestrato mq. 6,47
Corridoio mq. 6,96
Camera mq. 18,32
Camera mq. 19,28
Cameretta mq. 10,20
Scala

MATERIALI (cfr. Documentazione Fotografica)

Murature portanti
Lattoneria in acciaio verniciato.
Serramenti interni in legno (alcuni) con vetro camera.
Pavimenti al piano terra e primo costituiti da piastrelle di varie misure e materiali.
Pavimenti nella zona notte in parquet di legno.
Parapetti e cancellata in ferro.
Tetto a due falde
Manto copertura in tegole di cotto.

IMPIANTI

L' impianto di riscaldamento e produzione ACS è autonomo.
La caldaia, funzionante, si trova all'interno in un locale al piano terra (Foto 20).
L'impianto elettrico non è a norma.

LOTTO 2

L'immobile adibito a bar è costituito da due piani fuori terra, con area esclusiva su tre lati, nella quale è eretto un edificio accessorio ad un piano suddiviso in locali utilizzati a magazzino/ripostiglio (Foto 18).

Si accede al bar da via Garrubbio attraverso un portico su strada (Foto 1), e da un ulteriore entrata laterale (Foto 9), e sull'area scoperta attraverso un cancello carraio arretrato rispetto la via principale, sempre da via Garrubbio (Foto 9 e 10).

Il lotto sul quale insiste il bar è situato vicino ad un incrocio con una scuola media al di là della strada verso nord e una scuola elementare, con la quale confina a sud (All. 1).

Verso il confine dell'area, dopo l'edificio ad un piano, si trovano delle baracche, senza titolo autorizzativo che dovranno essere rimosse (Foto 17).

L'attuale costruzione, risalente al 1980, è stata successivamente ristrutturata e ampliata con l'aggiunta di una scala esterna per raggiungere il primo piano (solo dall'area esterna sul lato sud cfr. Foto 12) e copre una superficie in pianta di circa mq. 150 (All. 24)

Nel 2006 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per la sistemazione delle fognature e dell'area esterna che doveva essere adibita a posteggi auto per i clienti dell'attività commerciale (All. 27).

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Sup. totale commerciale circa mq. 180 (compresa l'area esterna e il mapp. 1575)

SERVITU' DI PASSAGGIO sulla fascia di terreno larga m. 4 lineari ubicata lungo tutto il lato est del fondo servente "per destinazione del padre di famiglia"

MATERIALI

Le strutture portanti verticali dell'edificio sono costituite da muratura tradizionale e da pilastri e setti in c.a.

Il manto di copertura è in tegole di cotto.

Le superfici dell'edificio e dell'esterno sono così suddivise :

Commerciale mq. 124

Magazzino al piano primo mq. 44

Magazzini su edificio esterno circa mq. 35

Parcheggi mq, 180 (n. 12 previsti ma mai realizzati).

Distanze dai confini dell'edificio principale :

a est m. 5,45

a nord con strada d'accesso

a ovest m. 10 dall'edificio adiacente.

Piano Terra H. m. 2,73 (All 24 e 25)

CORRISPONDENTE AL PROGETTO CONCESSIONATO

H m. 3,89 Sala bar mq. 35,39

Bar mq. 3,31

Sala giochi mq. 12,34

Sala giochi mq. 21,13

Sala giochi mq. 24,06

SERVIZI PER UTENZA

Antibagno mq. 1,30

Wc mq. 1,12

SERVIZI PERSONALE

Antibagno mq. 1,22

Via pulito

Wc mq. 2,49

Spogliatoio H m. 1,58

Piano Primo (All 24 e 25)

Scala esterna

Terrazzo mq. 29,16

Ingresso H m. 2,30/2,34

Camera H m. 2,28 mq. 14,04

Camera H m. 2,10 mq. 13,85

Bagno H m. 2,02 mq. 6,75

MATERIALI :

Muratura portante.

Lattoneria in acciaio verniciato.

Serramenti a vetrata sul lato nord.

Pavimenti delle sale gioco in gres porcellanato.

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Pavimenti in piastrelle nella zona servizi.

A est e a sud il tetto ha sporgenze costituite da travature in legno (Foto 11).

IL PIANO PRIMO E' DA RISTRUTTURARE.

IMPIANTI

L' impianto di riscaldamento e produzione ACS è autonomo.

La caldaia si trova all'esterno sotto il portico sul lato sud ovest (Foto 13).

L'impianto elettrico non è a norma.

TERRENO

Il mapp. 1575 (Foto 17), porzione di terreno di modeste dimensioni per avere delle potenzialità, corrispondente a mq. 269 catastali, ubicato nella zona a sud e confinante con la scuola, se separato dal mapp. 349 non avrebbe nessuna possibilità di essere alienato data la sua ubicazione, pertanto la scrivente ritiene opportuno valutarlo come area esterna dell'edificio commerciale, come di fatto era utilizzato quando l'attività del bar era funzionante.

4 / Stato di manutenzione

LOTTO 1

La casa si presenta, considerata la vetustà, in buono stato sia all'esterno che all'interno. Al piano terra sono state apportate alcune migliorie successive al progetto originale, in particolare con la sostituzione di pavimenti e serramenti (cfr. Foto).

LOTTO 2

L' edificio nel suo insieme (il bar al momento del sopralluogo risulta chiuso da parecchio tempo) si presenta, considerata la vetustà, in buono stato manutentivo sia all'esterno che all'interno (cfr. Foto).

I locali al piano terra, ad un esame visivo, si presentano ben areati con le murature e i soffitti interni senza traccia di infiltrazioni e/o umidità.

Il primo piano, indipendente dal resto dell'edificio, è da ristrutturare.

5 / Risultanze catastali

Visure del 26.11.2021

LOTTO 1

Catasto dei Fabbricati (All. 5)

Comune di Codevigo (PD) Via

Fg. 16 Mapp. 271 Cat. A/2 Classe 2 consistenza 9,5 vani Sup. Catastale mq. 278 totale escluse aree scoperte 244 Rendita 834,08 euro piano T-1

INTESTAZIONE

proprietà $\frac{1}{2}$

proprietà $\frac{1}{2}$

Eretto su

Catasto Terreni (All. 6)

ENTE URBANO Fg. 16 Mapp. 271 di are 05.90 (All. 6).

LOTTO 2

Catasto dei Fabbricati (All. 16)

Comune di Codevigo (PD) Via Garubbio

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Fg. 16 Mapp. 349 Cat. C/1 Classe 2 consistenza mq. 169 Sup. Catastale mq. 272
 Rendita 2.129,66 euro piano T-1
 INTESAZIONE

proprietà $\frac{1}{2}$
 proprietà $\frac{1}{2}$

Eretto su
 Catasto Terreni (All. 17)
 ENTE URBANO Fg. 16 Mapp. 349 di are 06.01.

Catasto dei Terreni (All. 28)
 Comune di Codevigo (PD)

Fg. 16 Mapp. 1575 VIGNETO Classe 1 di are 02.69 Deduz. A2 ; A22 C70 R.Dominicale
 2,10 euro R. Agrario 1,67 euro
 INTESAZIONE

proprietà $\frac{1}{2}$
 proprietà $\frac{1}{2}$

6 / Variazioni catastali

LOTTO 1

Catasto Fabbricati
 Comune di Codevigo (PD) **Fg. 16 Mapp. 271 A/2** (All. 5)
 Visura storica del 26.11.2021
 Situazione dell'immobile dal 9.11.2015
 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'immobile dal 9.11.1999
 CLASSAMENTO n. 50108.29/1999

Situazione dell'unità immobiliare del 8.06.1087
 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 13960/1987

SITUAZIONE DEGLI INTESATATI dall'impianto meccanografico
 18.10.1942
 29.12.1989

LOTTO 2

Catasto Fabbricati
 Comune di Codevigo (PD) **Fg. 16 Mapp. 349 C/1** (All. 16)
 Visura storica del 26.11.2021
 Situazione dell'immobile dal 9.11.2015
 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'immobile dal 11.02.2013
 CLASSAMENTO n. 17415.1/2013

Situazione dell'unità immobiliare dal 6.04.2012
 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE n. 13030.1/2012
 Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992
 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (MQ. 113 Rendita 1.219,72 euro)

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Situazione dell'unità immobiliare dal 13.07.1987
VARIAZIONE AMPLIAMENTO n. 16040.1/1987

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
Fg. 16 mapp. 349 Cat. A/5 Cl. 2 vani 4

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 20.03.1992
proprietà $\frac{1}{2}$

proprietà $\frac{1}{2}$

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI relativa ad atto del 28.05.1986

PER 1/8

PER 2/8

PER 1/8

PER 1/8

PER 1/8

PER 2/8

LOTTO 2

Catasto Terreni

Comune di Codevigo (PD) **Fg. 16 Mapp. 1575 are 02.69** (All. 28)

Visura storica del 26.11.2021

Situazione dell'immobile dal 10.10.2006

FRAZIONAMENTO n. 211020.1/2006 are 02.69

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 20.03.2008

proprietà $\frac{1}{2}$

proprietà $\frac{1}{2}$

Atto del 20.03.2008 Notaio Adriano Francesco Marcon Rep. 22519

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 10.10.2006

proprietà 1/1

FRAZIONAMENTO Registrazione n. 211020.1/2006

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 29.06.1982

VIGNETO di are 04.15

FRAZIONAMENTO n. 251 (in preced. Are 05.40)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 29.06.1982

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dall'impianto meccanografico

7 / Concessioni Edilizie

LOTTO 1

Autorizzazione per costruzioni Edilizie del 10 novembre 1967 (All. 7)

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Domanda presentata da _____ per la costruzione di un edificio residenziale sul mapp. n. 815/c in via Canton nel Comune di Codevigo.

Sanatoria del 1986 per Abusi Edilizi Legge 28.02.1985 n. 47 Art. 31 (All. 11)

Domanda n. 0067901 (P.G. 5734) presentata il 30.09.1986 da

La sanatoria riguarda la parte bassa al piano terra a nord dell'edificio costituita da un garage di mq. 15,67, una lavanderia di mq. 15,56 e un portico di mq. 13,49.

LOTTO 2

Concessione Edilizia n. 269 del 1980 rilasciata il 14.10.1981 (All. 18) a nome di _____ per la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato in via Garrubbio a Codevigo fg. 16 mapp.li 349 – 350 – 351 – 352, progetto a firma del geom. Morazzi. PRESCRIZIONE

“I locali siti a piano terra a ridosso di via .Garrubbio non dovranno essere adibiti all'uso di abitazione per la mancanza dell'altezza utile”.

D.I.A. n. 167 del 27 ottobre 1999 (All. 19) per lavori interni sul locale bar con la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento in via Garrubbio fg. 16 mapp. 349 proprietà

Concessione Edilizia n. 1839 del 2002 prot. 001110 rilasciata il 14.10.1981 (All. 20) a nome di _____ per la sanatoria della scala esterna ed ampliamento del locale ad uso bar in via Garrubbio a Codevigo fg. 16 mapp. 349.

D.I.A. n. 235 del 1 febbraio 2001 (All. 20) per lavori su locale bar al piano terra e abitazione al primo piano in via Garrubbio fg. 16 mapp. 349 a cura del geom. Orlando Zecchin.

Presentazione di Domanda di Sanatoria n. 1839 del 5 febbraio 2002 (All. 20) per ampliamento del locale ad uso bar e scala esterna, lavori al piano terra in via Garrubbio fg. 16 mapp. 349.

Concessione Edilizia n. 1839 del 29 gennaio 2003 prot. 3060 rilasciata il 4.02.2003 (All. 21) a nome di _____ per la sanatoria della scala esterna ed ampliamento del locale ad uso bar in via Garrubbio a Codevigo fg. 16 mapp. 349.

D.I.A. Prot. n. 3060 del 6 aprile 2005 (All. 22) Variante per lavori di ampliamento del locale ad uso bar e scala esterna, in via Garrubbio fg. 16 mapp. 349 a cura del geom. Orlando Zecchin.

D.I.A. protocollata il 25 ottobre 2006 (All. 23) Variante per lavori di sistemazione esterna e adeguamento L. 13/89 del locale ad uso bar sito in via Garrubbio fg. 16 mapp. 349 a cura del geom. Orlando Zecchin.

8 / Agibilità

LOTTO 1

Richiesta di Certificato di Abitabilità del 9 dicembre 1969 (All. 13)

Domanda presentata da _____ per nuova costruzione di “casa di abitazione” sita a Codevigo in via Garubbio.

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



VERBALE DI ACCERTAMENTO del Tecnico Comunale in data 20 gennaio 1970 con il quale si DA' PARERE FAVOREVOLE a il 6.02.1970.

LOTTO 2

Non reperita. Mai presentata domanda.

9 / Provenienza

LOTTO 1

Compravendita Atto del 19.04.1975 Rep. n. 10.351 (All. 14) Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco trascritto a Padova il 13.05.1975 ai nn. 5762/4683 con la quale acquista la nuda proprietà da (che si riserva l'usufrutto vita natural durante) di Comune di Codevigo C. F. Sez. Urb. Foglio 5 Part. 840 cat. A/3 classe seconda, vani 6 RCL 708 e l'area C. T. Foglio 5 Part. 876 (ora 271) di are 05.90.

Il diritto di usufrutto vitalizio rimaneva in capo a (n. il 29.12.1899) ancora presente nell'intestazione catastale dell'immobile.

IN PRECEDENZA

Compravendita Atto del 15.04.1967 Rep. n. 11273 Notaio Mario Nordio di Piove di Sacco registrato a Padova il 3.05.1967 ai n. 300 del vol. 71.

LOTTO 2 EDFICIO

Compravendita Atto del 28.05.1986 Rep. n. 41.985 (All. 29) Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco trascritto a Padova il 13.06.1986 ai nn. 12999/8929 con la quale , coniugato in regime di comunione dei beni con acquista la quota pari alla metà indivisa di una casa di civile abitazione e del pertinente terreno coperto e scoperto di are 06.01 ovvero delle aree site nel Comune di Codevigo Foglio 16 part. 349 – 350 – 603.

I beni sopra descritti sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio con l'atto di provenienza del 16.02.1983 Rep. n. 32.714 Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco registrato a Padova al n. 2599.

Sentenza del Tribunale di Padova del 9.10.1991 trascritta a Padova il 24.03.1992 ai nn. 8331/5832 con la quale , coniugato in regime di comunione dei beni con , acquista la quota pari alla metà indivisa delle unità di cui alla Part. 349 del Foglio 16 e delle aree site nel Comune di Codevigo Catasto Terreni Foglio 16 part. 349 – 350 – 603.

LOTTO 2 TERRENO

Compravendita Atto del 20.03.2008 Rep. n. 22.519 (All. 30) Notaio Adriano Francesco Marcon di Ponte San Nicolò trascritto a Padova l' 1.04.2008 ai nn. 13209/7181 con la quale per la quota di ½ ciascuno acquistano da con sede legale in Codevigo, la piena proprietà di un "piccolo appezzamento di terreno di mq. 269 senza costruzioni" sito nel Comune di Codevigo Catasto Terreni Foglio 16 Part. 1575.

SERVITU' DI PASSAGGIO

Atto del Notaio Accardo Palumbo del 16 febbraio 1983 Rep. n. 32.714 trascritto a Padova il 25.02.1983 ai nn. 3749/3055 da esercitarsi sulla fascia di terreno larga m. 4 lineari ubicata lungo tutto il lato est del fondo servente "per destinazione del

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



padre di famiglia”
a favore di
mapp. 1576 (ex 351/b) di mq. 146 catastali
mapp. 352 di mq. 1.380 catastali

IN PRECEDENZA

Compravendita Atto del 5.06.2004 Rep. n. 18.417 Notaio Adriano Francesco
Marcon di Ponte San Nicolò
Compravendita Atto del 29.06.1982 Rep. n. 31.219 Notaio Girolamo Accardo
Palumbo di Piove di Sacco

10 / Confini e ubicazione

LOTTO 1

Comune di Codevigo (PD) Via Carrubbio n. 69 (ex 34)

Confini del Lotto mapp. 271 fg. 16 (All. 1) :

A nord ovest con mapp. 270, a nord est con mapp. 272, a sud est con mapp. 273 a sud ovest con via Carrubbio.

LOTTO 2

Comune di Codevigo (PD) Via Carrubbio n. 15

Confini del Lotto mapp. 349 fg. 16 (All. 1)

A nord con via Carrubbio, a est con 353, a sud con mapp. 1575 stessa proprietà, a ovest con mapp. 1701.

Confini del Lotto mapp. 1575 fg. 16 (All. 1)

A nord con mapp. 349 stessa proprietà, a ovest con mapp. 1701, a sud con scuola elementare mapp. 1739, a est con mapp. 353.

11 / Occupazione

LOTTO 1

Occupato dall'esecutata.

LOTTO 2

Libero (l'attività commerciale è chiusa).

12 / Indagine Urbanistica

D.P.R. 06.06.2001 n. 380 Art. 30

COMUNE DI CODEVIGO PROVINCIA DI PADOVA

Strumento urbanistico generale Vigente, NTA e repertorio normativo

Piano Regolatore Generale del 15.06. 1984 e successive varianti

PAT del 28.10.2014

LOTTO 1

L'area ricadente in

Catasto Terreni foglio 16 mappale 271 ha la seguente destinazione di zona

ZONIZZAZIONE : Zone C1 (41)

VINCOLI (dal PAT) : Piano di Area o Settore vigente o adottato,

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



VINCOLO sismico D.P.C.M. n. 3274/2003.
PERICOLOSITA' IDRAULICA : Pericolo moderato.

LOTTO 2

L'area ricadente in
Catasto Terreni foglio 16 mappale 349 ha la seguente destinazione di zona
ZONIZZAZIONE : Zone C2 (18)
VINCOLI (dal PAT) : Piano di Area o Settore vigente o adottato,
VINCOLO sismico D.P.C.M. n. 3274/2003.
PERICOLOSITA' IDRAULICA : Pericolo moderato.

LOTTO 2

L'area ricadente in
Catasto Terreni foglio 16 mappale 1575 ha la seguente destinazione di zona
ZONIZZAZIONE : Zone C2 (18)
AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE : Fa – Aree per l'istruzione.
STRUMENTI ATTUATIVI : Progetti di Norma (012)
VINCOLI (dal PAT) : Piano di Area o Settore vigente o adottato,
VINCOLO sismico D.P.C.M. n. 3274/2003.
PERICOLOSITA' IDRAULICA : Pericolo moderato.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2021-13960 del 2.12.2021 (All. 2).

13 / Caratteristiche Energetiche dell'edificio

LOTTO 1

APE non presente.
Edificio in CLASSE G

LOTTO 2

APE non presente.
Edificio in CLASSE G

14 / Trascrizioni e Iscrizioni

Iscrizioni rinnovate il 3.01.2022 (All. 3)

risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

1 – Ipoteca Volontaria del 22 maggio 2008 Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco Rep. 97.490 derivante da mutuo fondiario, iscritta a Padova il **27.05.2008** ai nn. 22953/5235

Capitale 199.540,00 euro Totale 398.000,00 euro
A carico

quale terzo datore di ipoteca
nato il 14.05.1977 quale debitore non datore di ipoteca

A favore
BANCO DESIO VENETO S.P.A. sede Vicenza CF 03272100243
Colpisce i beni
Comune di Codevigo

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Catasto Fabbricati foglio 16 particella 271 cat. A/2 vani 9,5 e
Catasto Terreni foglio 16 particella 271 di are 05.90 E.U.
Proprietà di per 1/1

2 – Ipoteca Volontaria del 4 marzo 2010 Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco Rep. 98.400 derivante da mutuo fondiario, iscritta a Padova il **12.03.2010** ai nn. 9487/1997

Capitale 52.000,00 euro Totale 104.000,00 euro

A carico

quale terzo datore di ipoteca
quale terzo datore di ipoteca
nato il 14.05.1977 quale debitore non datore di ipoteca

A favore

BANCO DESIO VENETO S.P.A. sede Vicenza CF 03272100243

Colpisce i beni

Comune di Codevigo

Catasto Fabbricati foglio 16 particella 349 cat. C/1 mq. 113

Catasto Terreni foglio 16 particella 349 di are 06.01 E.U.

Proprietà di per ½ ciascuno.

3 – Ipoteca Volontaria del 25 luglio 2012 Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco Rep. 89.304 derivante da mutuo fondiario, iscritta a Padova il **26.07.2012** ai nn. 25652/3819

Capitale 100.000,00 euro Totale 200.000,00 euro

A carico

quale terzo datore di ipoteca
quale terzo datore di ipoteca
nato il 14.05.1977 quale debitore non datore di ipoteca

A favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOC. COOPERATIVA sede Piove di Sacco CF 00311340285

Colpisce i beni

Comune di Codevigo

Catasto Fabbricati foglio 16 particella 271 cat. A/2 vani 9,5 e

Catasto Terreni foglio 16 particella 271 di are 05.90 E.U.

Catasto Fabbricati foglio 16 particella 349 cat. C/1 mq. 113

Catasto Terreni foglio 16 particella 349 di are 06.01 E.U.

Catasto Terreni foglio 16 particella 1575 di are 02.69

SI PRECISA che con atto del 1.08.2014 Notaio Leotta Rep. 90.965 si modifica la durata del mutuo.

4 – Ipoteca Volontaria del 1 agosto 2014 Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco Rep. 90.966 derivante da mutuo fondiario, iscritta a Padova il **12.08.2014** ai nn. 25201/3986

Capitale 90.000,00 euro Totale 180.000,00 euro

A carico

quale terzo datore di ipoteca
quale terzo datore di ipoteca
nato il 14.05.1977 quale debitore non datore di ipoteca

A favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOC. COOPERATIVA sede Piove di Sacco CF 00311340285

Colpisce i beni

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



Comune di Codevigo

Catasto Fabbricati foglio 16 particella 271 cat. A/2 vani 9,5 e

Catasto Terreni foglio 16 particella 271 di are 05.90 E.U.

Catasto Fabbricati foglio 16 particella 349 cat. C/1 mq. 113

Catasto Terreni foglio 16 particella 349 di are 06.01 E.U.

Catasto Terreni foglio 16 particella 1575 di are 02.69

5 – Ipoteca Volontaria del 7 agosto 2015 Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco Rep. 91.623 derivante da mutuo fondiario, iscritta a Padova il **11.08.2015** ai nn. 26203/4679 Capitale 40.000,00 euro Totale 80.000,00 euro

A carico

quale terzo datore di ipoteca

quale terzo datore di ipoteca

nato il 14.05.1977 quale debitore non datore di ipoteca

A favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOC. COOPERATIVA sede Piove di Sacco CF 00311340285

Colpisce i beni

Comune di Codevigo

Catasto Fabbricati foglio 16 particella 271 cat. A/2 vani 9,5 e

Catasto Terreni foglio 16 particella 271 di are 05.90 E.U.

Catasto Fabbricati foglio 16 particella 349 cat. C/1 mq. 113

Catasto Terreni foglio 16 particella 349 di are 06.01 E.U.

Catasto Terreni foglio 16 particella 1575 di are 02.69

6 - Pignoramento Verbale di Pignoramento emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Padova Rep. 2155/2021 del 13.05.2021 **trascritto a Padova il 24.06.2021 ai nn. 27240/17963**

A carico

quale terzo datore di ipoteca

quale terzo datore di ipoteca

nato il 14.05.1977 quale debitore non datore di ipoteca

A favore

BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOC. COOPERATIVA sede Piove di Sacco CF 00311340285

Colpisce i beni oggetto dell'esecuzione.

NOTA : è deceduto in data 18 febbraio 2016 ed è stato nominato curatore dell'eredità giacente il Dott. Emanuele Carraro
CF : CRR MNL 75S12 C743N. _____ è deceduto.

15 / Valore commerciale

LOTTO 1

VETUSTA', edificio del 1969/70 con interventi di sistemazione successivi ;

UBICAZIONE , in zona centrale nel Comune di Codevigo ;

ORIENTAMENTO , esposizione sui quattro lati entrata a sud ;

TIPOLOGIA , casa unifamiliare ;

FINITURE , risalenti a fine anni '60 con parziali interventi successivi ;

MANUTENZIONE, buona in relazione alla vetustà ;

URBANISTICA, zona residenziale C1 ;

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;
OCCUPAZIONE , occupato dalla proprietaria.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto :

- stato generale dell'immobile e del suo contesto ;
- della posizione nelle strette vicinanze del centro ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona ;
- dei dati forniti dal portale di Astalegale (procedure.padova@astalegale.net) ;
- di tutti gli elementi sopra specificati.

TABELLE OMI

Per il valore base si prendono in considerazione i valori medi, riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, in stato conservativo normale, zona capoluogo, primo semestre 2021 e da dati reperiti nelle agenzie presenti nella zona,
Pari a 880,00 / 1.000,00 euro/mq.

pertanto :

VALORE BASE : **940,00 euro/mq.**

sup. commerciale circa mq. 264 x 940,00 euro/mq. = 248.160,00

LOTTO 2

VETUSTA' , edificio commerciale ristrutturato negli anni '80 ;
UBICAZIONE , in zona centrale nel Comune di Codevigo ;
ORIENTAMENTO , esposizione sui quattro lati entrata a nord sulla strada ;
TIPOLOGIA , bar con magazzini e giardino esterno esclusivo ;
FINITURE , risalenti agli anni '90 ;
MANUTENZIONE, buona in relazione alla vetustà ;
URBANISTICA, zona residenziale C2 ;
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;
OCCUPAZIONE , libero/attività commerciale momentaneamente chiusa.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto :

- stato generale dell'immobile e del suo contesto ;
- della posizione nelle strette vicinanze delle scuole elementari e medie ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona ;
- dei dati forniti dal portale di Astalegale (procedure.padova@astalegale.net) ;
- di tutti gli elementi sopra specificati.

Dopo aver assunto le opportune informazioni presso le agenzie immobiliari di zona e in particolare della vicina Piove di Sacco per il valore base sono stati indicati i valori del residenziale delle Tabelle OMI della zona capoluogo, aumentati del 10 %

pertanto :

VALORE BASE : **1.034,00 euro/mq.**

sup. commerciale circa mq. 180 x 1.034,00 euro/mq. = .186.120,00

16 / Adeguamenti e correzioni

LOTTO 1

Adeguamento per

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO



*VETUSTA'	- 27 %
STATO CONSERVATIVO	0 %
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	- 1 %
UBICAZIONE	. 0 %
**RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA	- 15 %
Totale adeguamenti	- 42 %

* Per la vetustà si applica un coefficiente di degrado dal sesto anno successivo all'anno di costruzione pari al 1% per i primi 15 inni ...

** Si aggiunge la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

248.160,00 – 104.227,20 (- 42 %) = 143.932,80

Arrotondato a 144.000,00 euro

VALORE COMMERCIALE FINALE DELL'ABITAZIONE ALLA DATA ODIERNA

144.000,00 (centoquarantaquattromila) euro

LOTTO 2

Adeguamento per

*VETUSTA'	- 22 %
STATO CONSERVATIVO	0 %
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	0 %
UBICAZIONE	0 %
**RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA	-15 %
Totale adeguamenti	- 37 %

* Per la vetustà si applica un coefficiente di degrado dal sesto anno successivo all'anno di costruzione pari al 1% per i primi 15 inni ...

** Si aggiunge la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

NOTA

Il valore per area scoperta mapp. 1575 pari a mq. 269 catastali, ubicata nella zona a sud che confina con la scuola, e conglobata nel lotto recintato riferito all'attività commerciale mapp. 349 di mq 601(ivi compreso il sedime del fabbricato), viene conteggiata insieme al resto dell' area nel valore commerciale totale dell'immobile.

186.120,00 – 68.864,40 (- 37 %) = 117.255,60

Arrotondato a 117.200,00 euro

VALORE COMMERCIALE FINALE DEL COMPENDIO ALLA DATA ODIERNA

117.200,00 (centodiciasettemiladuecento) euro

5 gennaio 2022

Arch. Maria Toninello

RELAZIONE

Arch. MARIA TONINELLO

