

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Es. Imm.: **N. 134/2023 R. Es.**

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: **dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

\* \* \*

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libera professionista, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777, valutatore immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014, nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa Emanuela Elburgo in data 24/07/2023, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 28/07/2023, veniva incaricata di rispondere al seguente quesito:

L'esperto quindi:

**A** - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;



descrive i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del



quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



1. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia



dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello.

\*\*\*

### **ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato in data 22/04/2023 Rep. N. 1917/2023** – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) c.f. 80015080288 **TRASCritto** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **22/05/2023, R.G. n.18421 e R.P. n.13111** venivano eseguiti i beni così identificati:

#### **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

##### **Catasto TERRENI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immobile 1*    *Fg. 42*            *Part. 77*            *T-TERRENO*

*Immobile 2*    *Fg. 42*            *Part. 82*            *T-TERRENO*

*Immobile 3*    *Fg. 42*            *Part. 169*          *T-TERRENO*

*Immobile 4*    *Fg. 42*            *Part. 494*          *T-TERRENO*

##### **Catasto FABBICATI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immobile 5*    *Fg. 42*            *Part. 495*          *Sub. 2*

*Cat. A/3*    *Abitazioni di tipo economico*



*Immobilie 6 Fig. 42 Part. 495 Sub. 3*

*Cat. C/2 Magazzini e locali di deposito*

*Immobilie 6 Fig. 42 Part. 495 Sub. 1*

*Cat. E Ente comune*

**-Per il diritto:**

**- proprietà quota 1/1 – unità negoziale n. 1**

**nei confronti di**

\* \* \*

## **RELAZIONE TECNICA**

### **ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE**

**A)** L'esperto ha esaminato gli atti del procedimento esecutivo;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- Ha effettuato indagini presso l'UFFICIO TECNICO COMUNALE di Codevigo per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione, verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- Ha provveduto, previa comunicazione del custode delegato, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di **CODEVIGO, in**



via **Romea n. 26** in data 14/11/2023 alle ore 10.00 alla presenza dell'esecutato,

- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso;
- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:**

Trattasi di un

**-Fondo rustico** di circa Ha 3.11.87 con sovrastante **Fabbricato rurale** e relativi **annessi**, Ubicato nel comune di Codevigo via Romea Civico 26



Il complesso rurale costituito dai terreni agricoli con soprastanti fabbricati rurali e deposito attrezzi agricoli,

si presenta in forma pressoché rettangolare con il lato lungo Nord-Est, sviluppato lungo la pubblica Via Romea e delimitato dalla parte opposta Sud-Ovest come pure la porzione corta a Sud-Est, da un ampio fossato.

La parte corta a Nord-Ovest è invece delimitata dalla pubblica Via Motta che costeggia il canale Montalbano (Consorzio di Bonifica).

Il fabbricato rurale è suddiviso in due parti, una residenziale e l'altra destinata ad annesso rustico quest'ultimo, accessibile passando dal cortile.

I Fabbricati si aprono sull'ampia area cortiliva sulla quale si affacciano in corpo staccato, i corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi e porcile.

Ad Ovest del complesso rurale al momento del sopralluogo si trova un ampia tensostruttura anche questa adibita a ricovero attrezzi agricoli.

Il Fondo rustico sviluppato lungo la pubblica Via Romea, in prossimità dell'ingresso carraio e del varco di accesso ai terreni agricoli, presenta interposta una piazzola di accesso e di sosta a protezione dell'immissione sulla pubblica Via.

L'area si trova infatti collocata lungo la SS 309, Strada Romea, molto trafficata e pericolosa, che collega verso Sud a Chioggia e proseguendo verso Ravenna; e in direzione Nord a Padova, dalle quali dista rispettivamente chilometri venti e chilometri trentatré;

Il centro rurale si trova a circa 6 chilometri dalla frazione di Conche di Codevigo dove troviamo i principali servizi commerciali e nelle vicinanze della località Valli, frazione del comune di Chioggia (Ve).



## **DESCRIZIONE terreni agricoli:**

**C.T. del comune di COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

<b>fg. 42 part. 77</b>	<b><i>Seminativo Irriguo</i></b>	<b>di circa mq. 9700,00</b>
<b>fg. 42 part. 820</b>	<b><i>Seminativo Irriguo</i></b>	<b>di c. mq. 12.480,00</b>
<b>fg. 42 part. 169</b>	<b><i>Seminativo Irriguo</i></b>	<b>di circa mq. 3450,00</b>
<b>fg. 42 part. 494</b>	<b><i>Seminativo Irriguo</i></b>	<b>per circa mq. 568,00</b>
	<b><i>Vigneto</i></b>	<b>per circa mq. 1901</b>

Trattasi di quattro ampie particelle catastali contigue costituenti il fondo rustico di circa Ha 2.80.99, complete di fabbricati rurali quest'ultimi insistenti sulla particella 495 interposta tra i terreni agricoli di circa mq. 3.088,00

Trattasi di un terreno agricolo di forma pressoché rettangolare con giacitura in piano, attualmente coltivato a seminativo. Ubicato in buona posizione e servito da buona viabilità.

Collocato lungo la Strada Statale Romea dalla quale ha accesso diretto e che lo delimita per tutta la lunghezza del lato Nord-Est. Lungo i lati Sud-Est e Sud-Ovest i terreni agricoli sono invece delimitati da un fossato, mentre lungo il lato Nord-Ovest risulta confinante con la Via Motta che si interpone al canale Montalbano nel tratto in cui si immette nel canale Novissimo che costeggiando la Via Romea prosegue fino all'immissione in laguna.

L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli, proseguendo lungo la statale a Sud s'incontra la località "Valli" frazione di Chioggia dove si trova un'area produttiva con capannoni industriali e artigianali. Proseguendo verso Nord s'incontra invece la località "Conche" frazione di Codevigo.



Secondo il Regolamento Urbanistico Comunale vigente, il terreno in oggetto ricade in zona E agricola.

### **DESCRIZIONE fabbricati rurali:**

**C.F. del comune di COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

**fg. 42 part. 495 Sub. 2 A/3**

**fg. 42 part. 495 Sub. 3 C/2**

**fg. 42 part. 495 Sub. 1 *BCNC dal sub. 2 al sub. 3***

*(cortile e area di manovra)*

Trattasi di fabbricati originariamente utili alla conduzione del fondo agricolo costituiti da Abitazione, Annessi a Stalla Fienile; Deposito attrezzi agricoli, porcile/pollaio. Gli immobili risultano costruiti prima del 1 Settembre 1967. Agli atti del comune non si trovano pratiche edilizie riguardanti il complesso edilizio pertanto per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nelle planimetrie catastali agli atti dell’Agenzia del Territorio.

I fabbricati risultano inseriti all’interno di un’area cortilizia delimitata lungo il fronte strada con una rete su stanti in metallo e dal cancello carraio; i restanti lati sono delimitati tramite una siepe sempreverde che lascia aperti alcuni varchi per l’accesso ai terreni agricoli.

L’abitazione sviluppata su due piani fuori terra, si presenta in scarso stato di manutenzione.

Si accede all’interno passando dalla corte comune che funge da area di manovra per i mezzi utili alla conduzione del fondo.

Internamente,



al Piano Terra con altezza media di circa ml.2.25 trovano spazio: l'ingresso con vano scala, il bagno, il vano adibito a Soggiorno, la cucina ed un terzo vano adibito a pranzo. Salendo le scale collocate nell'ingresso si accede al piano primo dove un disbrigo distribuisce a Sud-Ovest una camera da letto e a Nord-Ovest due camere la seconda con solaio inclinato le altre con solaio piano.

Passando dalla corte esterna si accede all'annesso rustico costruito in continuità al fabbricato residenziale costituito da un ampio portico a doppia altezza con solaio in legno a vista. Da qui si accede alla stalla attualmente inutilizzata e a due vani uno adibito a cantina e l'altro a deposito attrezzi.

In corpo staccato prospettante il fabbricato principale si trova un corpo di fabbrica suddiviso e adibito parte a ricovero attrezzi e parte a porcile con accessi separati. Un terzo vano costruito in continuità sul lato Sud-Est risulta abusivo in quanto costruito in assenza di titolo edilizio quindi verrà demolito.

Il porcile si presenta suddiviso da un muretto alto circa un metro non segnalato nella planimetria catastale pertanto sarà necessario provvedere alla sua demolizione.

Sul retro dei fabbricati si trova un manufatto in pessimo stato conservativo, costruito in tavolato di legno e lastre di eternit, realizzato abusivamente, anche questo oggetto di demolizione.

Ad Nord-Ovest si trova una tensostruttura rimovibile e di ampie dimensioni adibita a ricovero attrezzi, realizzata in assenza di autorizzazione pertanto anche questa oggetto di demolizione.



Alla data del sopralluogo l'unità risulta in scarso stato di conservazione, presenta all'interno al piano terra, pavimentazioni in piastrelle di ceramica per l'ingresso, cucina e bagno e in marmette in graniglia nella stanza a pranzo e nel soggiorno.

Al piano primo pavimentazione in marmette in graniglia per la camera collocata a Nord-Ovest e in materiale ceramico per le altre camere.

Le finestre sono in legno prive di vetro camera complete di scuri in legno.

Attualmente il fabbricato risulta privo di impianto di riscaldamento che viene prodotto da una stufa collocata nel disimpegno della zona notte al piano primo.

L'acqua calda sanitaria da Boiler elettrico.

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI:**

### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: Struttura mista in mattoni pieni e inerti condizioni scarse;
- Solai orizzontali: solai in legno – condizioni scarse
- Copertura: a falde con travatura in legno e controsoffitto in arelle– manto in coppi -condizioni: scarse;
- Manto di copertura: manto in coppi -condizioni: scarse;

### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello carraio: metallico apertura manuale;
  
- Infissi esterni: scuri in legno – condizioni: scarse;  
finestre in legno senza vetro camera – condizioni: scarse;  
davanzali in marmo/pietra solo al piano terra;
  
- Infissi interni: legno tamburato verniciato  
porta di ingresso con doppio battente in alluminio e vetro;



- Pareti esterne Tinteggiatura – condizioni: scarse;
- Pavimentazione esterna Battuto di cemento e ghiaio nei percorsi carrai; condizioni: scarse;
- Pavimentazione Interna: Pavimentazione interna dell'unità residenziale: in ceramica e marmette in graniglia – condizioni: scarse;

Impianti:

- Video Citofono assente;
- Gas: allacciato alla rete pubblica;
- Elettrico: con linee incassate – condizioni scarse;
- Fognatura: con vasca imofh;
- Idrico: Acquedotto – condizioni scarse;
- Idrosanitario: Il bagno di tipo tradizionale completo di accessori, doccia, lavabo e sanitari in ceramica di colore bianco del tipo a terra, rubinetteria di tipo tradizionale,
- Termico: non presente acqua calda sanitaria da boiler elettrico
- Condizionamento: non Presente
- Antifurto: assente;
- Altri accessori

**a) I DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE  
RISULTANTI:**

**- C.F. – COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**



<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Z. C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. Catast.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
42	495	2		A/3	1	7,5 vani	Tot.: mq 138 Tot. escluse aree scop.: 138 mq	€ 464,81	Via Romea n. 20 Piano T-1
42	495	3		C/2	1	152 mq	Tot.: mq 177	€ 219,80	Via Romea n. 20 Piano T-1
42	495	1	BCNC dal sub. 2 al sub. 3 (cortile e area di manovra)						

**- C.T. - COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Cl.</i>	<i>Consist.</i>	<i>Deduz</i>	<i>Reddito</i>	
							<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
					<i>ha are ca</i>			
42	77			Semin Irrig 1	00 97 00		€ 82,23	€ 60,12
42	82			Semin Irrig 1	01 24 80		€ 105,80	€ 77,34
42	169			Semin Irrig 2	00 34 50		€ 24,47	€ 19,60
42	494		AA	Semin Irrig 1	00 05 68	B71 A71	€ 4,82	€ 3,52
			BB	Vigneto 1	00 19 01	B71 A71	€ 11,84	€ 11,78

**INTESTATATI:**

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
		Proprietà per 1/1

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

**- C.T. - COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Cl.</i>	<i>Consist.</i>	<i>Deduz</i>	<i>Reddito</i>	
							<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
					<i>ha are ca</i>			
42	495			Ente Urbano	00 30 88			



(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

**- CONFINI**

**- PARTICELLA N.77 del foglio 42 (Terreno):**

NORD: Strada statale n. 309 “Romea”, Pubblica via Motta;

OVEST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 77;

SUD: Altra proprietà – foglio 42 part. 76, scolo;

EST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 495, 494;

**- PARTICELLA N.494 del foglio 42 (Terreno):**

NORD: Stessa proprietà – foglio 42 part. 495;

OVEST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 77;

SUD: Altra proprietà – foglio 42 part. 76, scolo;

EST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 82;

**- PARTICELLA N.82 del foglio 42 (Terreno):**

NORD: Strada statale n. 309 “Romea”;

OVEST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 495, 494;

SUD: Altra proprietà – foglio 42 part. 76, scolo;

EST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 169;

**- PARTICELLA N.169 del foglio 42 (Terreno):**

NORD: Strada statale n. 309 “Romea”;

OVEST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 82;

SUD: Altra proprietà – foglio 42 part. 76, scolo;

EST: Altra proprietà – foglio 42 part. 141;

**- PARTICELLA N.495 del foglio 42 (ENTE URBANO):**

NORD: Strada statale n. 309 “Romea”;



OVEST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 77;

SUD: Stessa proprietà – foglio 42 part. 494;

EST: Stessa proprietà – foglio 42 part. 82;

- **ABITAZIONE** Fg. 42 Part. 495 sub. 2

NORD: stessa ditta, stalla – sub. 3;

stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

OVEST: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

SUD: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

EST: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

- **STALLA** Fg. 42 Part. 495 sub. 3:

NORD: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

OVEST: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

SUD: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

stessa ditta, abitazione – sub. 2;

EST: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

- **DEPOSITO ATTREZZI E PORCILE** Fg. 42 Part. 495 sub. 3:

NORD: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

OVEST: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

SUD: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

EST: stacco su scoperto esclusivo – sub. 1;

**b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI  
DEI BENI**

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono**



con lo stato di fatto e con i dati catastali riportati per intero al precedente punto

a).

**c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE**

Gli immobili individuati al

**- C.F. – COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

**Fg.42 part.495 sub. 2 (abitazione) e sub. 3 (annessi)**

**- C.T. – COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

**Fg.42 part.77**

**Fg.42 part.494**

**Fg.42 part.82**

**Fg.42 part.169**

situati in via Romea n. 26,

risultano di proprietà dell'esecutato

in forza di

**Atto di Compravendita** del notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco rep. n. 79.144, raccolta n. 12.272 del 29/12/1997, **registrato** a Padova il giorno 13/01/1998 al n. 00409 serie 1V, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 08/01/1998, R.G. 152, R.P. 108, con cui il sig.

**acquistava**

**dai sig.ri**



n.b: La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati catastalmente come segue

**- C.T. – COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

<i>Fg.42 part.77</i>	<i>mq. 9.700,00</i>	
<i>Fg.42 part.79</i>	<i>mq. 6.480,00</i>	
<i>Fg.42 part.80</i>	<i>mq. 4.730,00</i>	
<i>Fg.42 part.81</i>	<i>mq. 810,00</i>	<i>fabbricato rurale</i>
<i>Fg.42 part.82</i>	<i>mq. 12.480,00</i>	
<i>Fg.42 part.83</i>	<i>mq. 5.280,00</i>	
<i>Fg.42 part.168</i>	<i>mq. 17,00</i>	<i>fabbricato rurale</i>
<i>Fg.42 part.169</i>	<i>mq. 3.450,00</i>	

successivamente con

Tipo Mappale del 06/09/2011 Pratica n. PD0285973 in atti dal 06/09/2011 presentato il 06/09/2011 (n. 285973.1/2011)

Tipo Mappale del 06/09/2011 Pratica n. PD0285973 in atti dal 06/09/2011 presentato il 06/09/2011 (n. 285973.2/2011)

COSTITUZIONE del 03/10/2011 Pratica n. PD0370709 in atti dal 03/10/2011 COSTITUZIONE (n. 4888.1/2011)

veniva costituito il mappale attuale n. 495 dalla soppressione/variazione dei mappali 80, 81 e 168 e individuate le unità oggetto di esecuzione;

gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

**Catasto TERRENI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immobil* **1**    *Fg.* **42**                    *Part.* **77**                    *Semin Irrig.*    *Mq.* **9.700,00**



<i>Immibile 2</i>	<i>Fg. 42</i>	<i>Part. 82</i>	<i>Semin Irrig.</i>	<i>Mq. 12.480,00</i>
<i>Immibile 3</i>	<i>Fg. 42</i>	<i>Part. 169</i>	<i>Semin Irrig.</i>	<i>Mq. 3.450,00</i>
<i>Immibile 4</i>	<i>Fg. 42</i>	<i>Part. 494</i>	<i>Semin Irrig.</i>	<i>Mq. 568,00</i>
			<i>Vigneto</i>	<i>Mq. 1.901,00</i>

**Catasto FABBICATI Comune di Codevigo (Pd)**

<i>Immibile 5</i>	<i>Fg. 42</i>	<i>Part. 495</i>	<i>Sub. 2</i>	<i>classe 1</i>
		<i>Cat. A/3</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>7,5 vani</i>
<i>Immibile 6</i>	<i>Fg. 42</i>	<i>Part. 495</i>	<i>Sub. 3</i>	<i>classe 1</i>
		<i>Cat. C/2</i>	<i>Magazzini e locali di deposito</i>	<i>152 mq</i>
<i>Immibile 6</i>	<i>Fg. 42</i>	<i>Part. 495</i>	<i>Sub. 1</i>	

*b.c.n.c. cortile e area di manovra comune ai sub. 2 e 3*

*(Vedasi allegato n. 06 – Atto di Compravendita)*

L'immobile risulta **attualmente OCCUPATO**, come mostrato dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, dall'esecutato  
**sig.**

*(Vedasi allegato n. 08 – Certificato di residenza e stato famiglia)*

I terreni identificati catastalmente al foglio 42 mappale 494, 77, 82, 169, per un totale di superficie di ha 2.80.99 risultano **attualmente OCCUPATI**, dal sig.



in forza di Contratto di Affitto fondo rustico Legge 203/82, **registrato** in data 20/03/2023, al n. 004527-serie 3T codice identificativo T5223T004527000DD.

Con il contratto l'esecutato concede in affitto anche i titoli PAC corrispondenti, assegnati per la relativa superficie ammissibile pari a ha 2.65.00 ai sensi dell'art. 26, paragrafo 2 del Reg. UE 1307/2013 e precisamente

1. Titoli Ordinari per ha 1.00.00 n. 000005608519 del valore unitario di € 210,66

1. Titoli Ordinari per ha 1.00.00 n. 000005608520 del valore unitario di € 210,66

1. Titoli Ordinari per ha 0.65.00 n. 000005608521 del valore unitario di € 136,93

Il canone d'affitto onnicomprensivo viene pattuito in € 1.000,00 annui di cui € 600,00 per il terreno ed € 400,00 per i titoli, da versare entro il 10 Novembre di ogni annata agraria.

Il contratto avrà la durata di 15 anni, cesserà in data 10/11/2037.

Dalle analisi di mercato effettuate il canone di locazione **non risulta congruo**, risulta di fatto sottostimato, la sottoscritta ritiene corretto un canone annuo di circa 800,00 €/ha, oltre ai PAC,

quindi il valore corretto del canone di locazione è pari a circa 2.600,00 €/anno.

*(Vedasi allegato n. 09 – Contratto di affitto fondo rustico Legge 203/82)*

Il compendio potrebbe essere suddiviso in porzioni in base alle particelle catastale ma la vendita potrebbe risultare più complessa, quindi la scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive del compendio, procedere alla **vendita in un unico lotto.**

#### **d) REGIME PATRIMONIALE**





120.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €  
240.000,00, durata 10 anni, tasso di interesse annuo 3,75 % gravante su beni  
immobili identificati come segue

### **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

#### **Catasto FABBICATI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immibile 1*    **Fg. 42**            **Part. 495**        **Sub. 2**            **classe 1**

*Cat. A/3*    *Abitazioni di tipo economico*            *7,5 vani*

*Via Romea n. 20*            *piano T/1*

*Immibile 2*    **Fg. 42**            **Part. 495**        **Sub. 3**            **classe 1**

*Cat. C/2*    *Magazzini e locali di deposito*            *152 mq*

*Via Romea n. 20*            *piano T/1*

*Immibile 3*    **Fg. 42**            **Part. 495**        **Sub. 1**

*E-Ente Comune*

*Strada Romea n. 20*            *piano T*

#### **Catasto TERRENI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immibile 4*    **Fg. 42**            **Part. 77**            **Terreno**            **Mq. 9.700,00**

*Immibile 5*    **Fg. 42**            **Part. 82**            **Terreno**            **Mq. 12.480,00**

*Immibile 6*    **Fg. 42**            **Part. 169**            **Terreno**            **Mq. 3.450,00**

*Immibile 7*    **Fg. 42**            **Part. 494**            **Terreno**            **Mq. 2.469,00**

**- R.G. n. 35041                            R.P. n. 6981                            del 10/08/2022**

a favore:



Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **sig.**

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**, Atto giudiziario del 02/08/2022 rep. 4786/2022, Autorità emittente Tribunale di Padova con sede a Padova (Pd), per capitale € 5.347,63, oltre ad interessi di € 192,69 e spese di € 933,42 per una somma complessiva di € 6.473,74, tasso di interesse annuo 1,20 % gravante su beni immobili identificati come segue

#### **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

##### **Catasto FABBICATI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immobilabile 1* **Fg. 42 Part. 495 Sub. 1**

*E-Ente Comune*

*Strada Romea n. 20 piano T*

*Immobilabile 2* **Fg. 42 Part. 495 Sub. 2 classe 1**

*Cat. A/3 Abitazioni di tipo economico 7,5 vani*

*Via Romea n. 20 piano T/1*

*Immobilabile 3* **Fg. 42 Part. 495 Sub. 3 classe 1**

*Cat. C/2 Magazzini e locali di deposito 152 mq*

*Via Romea n. 20 piano T/1*

##### **Catasto TERRENI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immobilabile 4* **Fg. 42 Part. 77 Terreno Mq. 9.700,00**

*Immobilabile 5* **Fg. 42 Part. 82 Terreno Mq. 12.480,00**

*Immobilabile 6* **Fg. 42 Part. 169 Terreno Mq. 3.450,00**



*Immobile 7*    *Fg. 42*            *Part. 494*        *Terreno*            *Mq. 2.469,00*

**TRASCRIZIONI:**

**- R.G. n.16883                                  R.P. n.12027                                  del 11/05/2023**

a favore:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:        **sig.**

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI** - ATTO GIUDIZIARIO del 22/04/2023 Rep. N. 1917/2023 –

pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Padova con sede a Padova (PD) – c.f.

80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**Catasto TERRENI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immobile 1*    *Fg. 42*            *Part. 77*            *Terreno*            *Mq. 9.700,00*

*Immobile 2*    *Fg. 42*            *Part. 82*            *Terreno*            *Mq. 12.480,00*

*Immobile 3*    *Fg. 42*            *Part. 169*          *Terreno*            *Mq. 3.450,00*

*Immobile 4*    *Fg. 42*            *Part. 494*          *Terreno*            *Mq. 2.469,00*

**Catasto FABBICATI Comune di Codevigo (Pd)**

*Immobile 5*    *Fg. 42*            *Part. 495*          *Sub. 2*            *classe 1*



*Cat. A/3 Abitazioni di tipo economico 7,5 vani*

*Via Romea n. 20 piano T/1*

*Immobile 6 Fig. 42 Part. 495 Sub. 3 classe 1*

*Cat. C/2 Magazzini e locali di deposito 152 mq*

*Via Romea n. 20 piano T/1*

*Immobile 7 Fig. 42 Part. 495 Sub. 1*

*E-Ente Comune*

*Strada Romea n. 20 piano T*

**Non si ravvisano vincoli di natura particolare.**

#### **f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CODEVIGO (Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente e visto anche il Certificato di Destinazione Urbanistica è emerso quanto segue,

- con riferimento ai terreni:

Zonizzazione del Piano degli Interventi: Zone Agricole

Elementi del PAT (con aggiornamenti prodotti da PI e varianti al PI):

Vincoli e rispetti: Vincolo DM 1.8.1985 - Ecosistema della laguna di Venezia, Pericolosità idraulica - Pericolo moderato, Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Sito UNESCO, Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n.523; D.lgs 152/2006 - art. 115), Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c), Zone di interesse archeologico (art. 142, lett. m); Rispetto stradale (D.L. 30 aprile 1992, n.



285 art. 16 commi 2 e 3), Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, Viabilità comunale, Viabilità nazionale;

Fragilità: Area particolarmente vulnerabile da nitrati di origine agricola, Fascia di profondità, Compatibilità geologica - Area non idonea, Compatibilità geologica - Area idonea a condizione;

Trasformabilità: Zone di ammortizzazione e transizione;

inoltre,

- con riferimento all'abitazione:

secondo la cartografia comunale si trova in zona agricola E3, in area con vincolo ambientale L.431/85, in fascia di rispetto stradale e fluviale e l'immobile risulta classificato come Edificio storico-testimoniale al n. 274.

Viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile e della zona si ritiene non sia possibile procedere ad un ampliamento dell'edificio esistente.

*(allegato n. 03 – scheda dell'edificio storico-testimoniale)*

*(allegato n. 04 – estratto p.i. vigente e N.T.O.)*

*(allegato n. 05 – Certificato di Destinazione Urbanistica)*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di CODEVIGO (Pd) è emerso che la costruzione dell'immobile originario, antecedente al 01.09.1967, risale ad epoca ottocentesca come da scheda di rilievo dei beni storici-architettonici agli atti del comune ed allegata alla presente relazione.

Si informa che nell'atto **Atto di Compravendita** del notaio Girolamo Accardo



Palumbo di Piove di Sacco rep. n. 79.144, raccolta n. 12.272 del 29/12/1997, **registrato** a Padova il giorno 13/01/1998 al n. 00409 serie 1V, **trascritto** all’Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 08/01/1998, R.G. 152, R.P. 108 veniva richiamata una **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 510 del 28/01/1986** di cui purtroppo non è stata trovata traccia nell’archivio comunale.

*(allegato n. 03 – scheda dell’edificio storico-testimoniale)*

#### **g) DIRITTI DI COMPROPRIETA’**

Gli immobili individuati al

**- C.F. – COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

**Fg.42 part.495 sub. 2 (abitazione) e sub. 3 (annessi)**

**- C.T. – COMUNE DI CODEVIGO (Pd)**

**Fg.42 part.77**

**Fg.42 part.494**

**Fg.42 part.82**

**Fg.42 part.169**

situati in via Romea n. 26,

risultano di proprietà dell’esecutato

in forza di

**Atto di Compravendita** del notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco rep. n. 79.144, raccolta n. 12.272 del 29/12/1997, **registrato** a Padova il



giorno 13/01/1998 al n. 00409 serie 1V, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 08/01/1998, R.G. 152, R.P. 108, con cui il sig.

**acquistava**

**dai sig.ri**

*(Vedasi allegato n. 06 – Atto di Compravendita)*

#### **h) OPERE ABUSIVE**

**I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, fatta salvo:**

*(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)*

- la presenza di un muretto basso interno al porcile – oggetto di rimozione;
- la costruzione di due ampliamenti al deposito attrezzi, ad esso contigui, il primo, di circa 25 mq con pareti in lamiera ondulata, serramenti metallici e copertura in pannelli di cemento amianto, il secondo di 13 mq quasi interamente in pannelli di cemento amianto: sarà necessario rimuovere tali manufatti e procedere al corretto smaltimento dell'eternit;
- il posizionamento di un deposito attrezzi in tensostruttura rimovibile di circa 160 mq – oggetto di rimozione.

**Quindi, per la regolarizzazione dell'immobile si dovrà provvedere alla:**

Presentazione della pratica edilizia di demolizione delle opere abusive	€ 3.500,00
Oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunale	€ 500,00



Demolizione del muretto all'interno della porcilaia	€ 500,00
Demolizione dei magazzini abusivi, in lamiera e eternit, compreso smaltimento	€ 3.000,00
Rimozione e smaltimento del deposito attrezzi in tensostruttura	€ 500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:**

*circa € 8.000,00 (EuroOttoMila/00) esclusi oneri di legge*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

**n.b.:** la quantificazione esatta delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria verranno effettuate dagli organi competenti al momento della presentazione di quanto sopradescritto.

## REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

**I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti.**

### i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non è presente l'amministratore di condominio, trattandosi di immobile unifamiliare, l'esecutato riferisce che non sono previsti lavori straordinari.

Non è stato possibile conoscere le spese di gestione.

### l) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei



noti prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento;  
in particolare tenendo conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in  
zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;

si considera il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il  
valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli  
adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile  
quotazione del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di  
ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture  
pubbliche e private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo  
stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di  
ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la  
luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione  
impiantistica, la vetustà;
- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la  
presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le  
relative condizioni contrattuali.

Si ritiene di poter esprimere i seguenti valori a base d'asta:

### **1) Abitazione - sub. 2**

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Abitazione	mq 145	100%	145,00
Scoperto calpestabile	mq 2854,9		



Superficie commerciale scoperta comune	mq 145	10%	14,50
	mq 2709,9	2%	54,20
<b>TOTALE</b>			<b>213,70</b>

### 2) Deposito attrezzi, stalla, fienile - sub. 3

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Deposito attrezzi, porcile	mq 52,8	50%	26,40
Stalla	mq 48,3	50%	24,15
portico	mq 31	15%	4,65
Deposito, cantina	mq 23,5	25%	5,88
Fienile	mq 48,3	25%	12,08
<b>TOTALE</b>			<b>73,15</b>
<b>Valutazione</b>			
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€ 1 700,00	
			€ 487 641,60

### VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA

**€ 487 641,60**

### A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	15%	-€ 73 146,24
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà oltre 45 anni	0,7	-€ 146 292,48
Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (scarso)	35%	-€ 170 674,56
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h)		-€ 8 000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h)		€ -

### VALORE ATTUALE STIMATO PER L'ABITAZIONE

**€ 89 528,32**



### 3) Terreno agricolo - mapp. 77

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Terreno	mq 9700	1	9700
TOTALE			9700
<b>Valutazione del fondo</b>			
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	5,50
			€ 53 350,00

### 4) Terreno agricolo - mapp. 82

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Terreno	mq 12480	1	12480
TOTALE			12480
<b>Valutazione del fondo</b>			
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	5,50
			€ 63 640,00

### 5) Terreno agricolo - mapp. 169

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Terreno	mq 3450	1	3450
TOTALE			3450
<b>Valutazione del fondo</b>			
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	5,50
			€ 18 975,00

### 6a) Terreno agricolo - mapp. 494 - porzione AA

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>			
	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Terreno	mq 568	1	568
TOTALE			568
<b>Valutazione del fondo</b>			
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	5,50
			€ 3 124,00

### 6b) Terreno agricolo - mapp. 494 - porzione BB



**Calcolo della superficie commerciale**

	<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Terreno	mq 1901	1	1901
<b>TOTALE</b>			<b>1901</b>

**Valutazione del fondo**

Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	6,00
		€	11 406,00

**VALORE AL NUOVO STIMATO**

**€ 155 495,00**

TOTALE

**A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

Decurtazione per appetibilità del terreno e per presenza locazione **-15%**

**VALORE STIMATO PER I TERRENI**

**€ 132 170,75**

**VALORE STIMATO PER IL COMPENDIO**

**€ 89 528,32 + € 132 170,75 = € 221 699,07**

**€ 221 700,00**

(EuroDuecentoVentUnoMilaSetteCento/00)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, ritiene opportuno allegare il Certificato di Destinazione urbanistica (vedasi allegato n. 5 – C.D.U.).

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La scrivente informa che attualmente l'immobile risulta in **scarso stato di**



**manutenzione.**

Per l'unità residenziale non è stato reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica, l'immobile dovrebbe presumibilmente essere in **classe energetica G**. Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

\* \* \*

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale: C.T. Comune di Codevigo  
Fg. 42 part. 77, 494, 495, 82, 169;
- 2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di Codevigo Fg. 42 part. 495 sub. 1, sub. 2 e sub. 3;
- 3) Scheda comunale immobile storico;
- 4) Estratto del Piano degli Interventi;
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 7) Difformità grafiche rilevate;
- 8) Certificato di residenza e stato famiglia;
- 9) Contratto di affitto fondo rustico Legge 203/82;
- 10) Ispezione ipotecaria esecutato;
- 11) Documentazione fotografica.

*Monselice, lì 20/02/2024*

Il CTU

*Arch. Teresa Carturan*

