

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE ALL'ESECUZIONE dott.sa MAIOLINO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

**796/2016 (564/2014)**

\*\*\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**LOTTO 5**

**Casa con giardino**

\*\*\*\*\*

**DIRITTO VENDUTO**

Intera proprietà.

\* \* \*

**UBICAZIONE E QUALITÀ**

Via Frassine – Strada del Sasso (SP23) in comune di Correzzola (PD).

Casa con giardino.

\* \* \*

**DESCRIZIONE**

Il compendio, rispetto al centro abitato di Correzzola, è ubicato a ovest lungo Via Frassine, che lo delimita a sud, mentre a nord è delimitato dal Canale Morto o Canale Paltana a est dal compendio descritto al Lotto 3.

L'accesso alla proprietà avviene da via Frassine. Tale accesso, sommariamente delimitato, è attualmente in comune con il compendio ricadente sul lotto 3 ciò anche perché il confine fra il mappale 277 e il mappale 302 non è delimitato da recinzione. Non vi sono documenti che istituiscano servitù di passaggio a favore del mappale 302; pertanto l'accesso, che ricade all'interno del mappale 277, è da ritenersi a uso esclusivo della casa di abitazione compresa in questo lotto. Sarà cura dell'acquirente delimitare il confine fra le due particelle catastali.

Trattasi di una casa presumibilmente edificata nella prima metà del 900 rimasta pressoché immutata nella sua facciata principale e ampliata sul retro. Si sviluppa su due piani ed è caratterizzata da un portico a ovest e una sorta di piccola aia antistante l'ingresso principale. Sotto il profilo edilizio si caratterizza per una facciata in mattoni faccia a vista (affaccio principale) e pareti intonacate sugli altri lati; copertura a due falde oltre a quella dell'ampliamento. Il portico e il retrostanti locali dispensa e ripostiglio hanno un lastrico solare non agibile.

Oggi la facciata è ornata da un glicine e un'edera. Il giardino gode di ingresso diretto dalla via Frassine e presenta alcune piante ad alto fusto. Termina sull'argine del canale. Fra casa e argine è presente un ricovero con pareti in pannelli di cls prefabbricato; copertura in eternit e lastre di vetroresina; di 8,5 x 4,2 m, altezza 2,9 m circa; abusivo, non sanabile, destinato a essere abbattuto.

Il Compendio ricade sotto il Consorzio di Bonifica Adige Euganeo.

L'edificio a due piani, è composto, al piano terra, di ingresso centrale con vano scala,



due locali, una cucina un bagno con lavanderia, una dispensa e un ripostiglio, oltre al portico; al primo piano disimpegno, 5 vani e un bagno con antibagno.

Al piano terra sul retro un portico antistante l'autorimessa e l'autorimessa.

Le rifiniture sono di qualità medio bassa. Un restauro conservativo con una diversa distribuzione degli spazi interni potrà permettere di valorizzare questa abitazione.

Il giardino ha una superficie effettiva di circa 1700 mq.

\* \* \*

#### Superficie commerciale.

Tipologia	Superficie, mq	coeff.	SC, mq
Abitazione piano Terra	141,00	1,00	141,00
Abitazione piana Primo	155,00	1,00	155,00
Portico anteriore	17,00	0,50	8,50
Portico sul retro	19,00	0,25	4,75
Autorimessa	23,00	0,50	11,50
<i>Totale superficie commerciale, mq</i>			<i>320,75</i>

\* \* \*

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Correzzola (PD) in data 11.09.2018, prot. n. 7294.

Il compendio in esame ha la seguente destinazione urbanistica:

- Mappale 277 ricade in "Zona 1 - E/2 Agricola" e in "Zona 10 – Insediamenti produttivi in zona impropria – Attività da bloccare" e in "Zona 11 - Fascia di Rispetto Stradale";

La zona E2 individua aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, mentre la zona E3 aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa. L'indicazione di Attività produttive da bloccare impone una serie di restrizioni. L'immobile non si può ampliare, ma si possono eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, demolizione con ricostruzione, adeguamento tecnologico e igienico sanitario in relazione al tipo di lavorazione praticato ecc.

Per ulteriori disposizioni si rimanda al CDU allegato alla perizia e alle Norme tecniche del piano regolatore.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE CATASTALE

C.F. Correzzola (PD) – Intestatari: [redacted] /2 P. [redacted] 1/2 P.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
1	277	5	A/3	1	11 vani	T-1	275	624,91
1	277	6	C/6	1	20 mq	T	23	24,79

Eretto su mappale 277 del foglio 1 CT, ente urbano, di 1.927 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

#### VARIAZIONI CATASTALI

Mappale 277 CT: l'attuale consistenza deriva da Tipo Mappale del 06.08.2007



protocollo n. PD0283161 (n. 283161.1/2007 - n. 283161.2/2007) dal 277 (ente urbano) di 262 mq, mediante l'accorpamento delle particelle 171 (di 441 mq), 240 (di 70 mq), 242 (di 50 mq), 274 (di 221 mq) e 276 (di 883 mq). Il 277 di 262 mq deriva da frazionamento del 17.11.1993 (n. 2301.1/1993) dal mappale 35 (ente urbano) di 357 mq (area di sedime del fabbricato omino), invariato nella consistenza dall'impianto meccanografico.

**Mappale 277 CF:** tutti i sub derivano da sezione A, foglio 1, particella 277 del catasto fabbricati per variazione identificativi per allineamento mappe del 08.07.2015 - Cancellazione Sezione (n. 56/2015). Nel 2011 è stata cambiata la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (n. 155834.1/2011 - protocollo n. PD0370705) e soppressi i subalterni 1 (BCNC), 2 e 3 originando gli attuali 4 (BCNC), 5 e 6. Nel 2007 è stata registrata variazione per ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 25519.1/2007 - protocollo n. PD0326007) dalle originarie particelle 35 e 171.

\* \* \*

#### CONFINI

L'intero compendio confina da nord in senso orario: Canale Morto, 273, 275, Via Frassine, 302 tutti del foglio 1 CT di Correzzola.

\* \* \*

#### PROVENIENZA

Il compendio oggetto di stima perviene con i seguenti atti:

##### MAPPALI 240 E 242 - FOGLIO 1 CT; MAPPALE 35 - FOGLIO 1 CF

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) e del fabbricato 35 diventa di [redacted] 1/2 in separazione dei beni), [redacted] (1/2 come bene personale) - a [redacted], che cede i 22/48 del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

La quota in capo a [redacted] e [redacted] di 13/48 ciascuno deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di [redacted] (11/48), [redacted] (11/48).
- Atto di compravendita del 30.01.2006 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 13458, trascritto il 02.02.2006 ai nn. 5779/3242 di 4/48 di proprietà del compendio in esame da [redacted] a favore di [redacted] (2/48) e [redacted] (2/48).

La quota in capo a [redacted] di 2/48 deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619, avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) i 2/48 di proprietà del compendio in esame da [redacted] [redacted] (acquisto come bene personale).

La quota in capo a [redacted] (4/48) [redacted] (2/48), [redacted] (4/48), [redacted] (2/48) deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduta il [redacted] den. n. 318 vol.



15 del 10.03.2004 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 13.05.2004 ai nn. 21443/13121, avente per oggetto la quota di 12/48 del compendio in esame, a favore di [redacted] (4/48) [redacted] (2/48), [redacted] (4/48), [redacted] (2/48).

La quota in capo a [redacted] di 6/48 deriva per:

- Atto di compravendita del 22.12.2003 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 6217, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 57393/35826 avente per oggetto i 6/48 del compendio in esame (come bene personale) da [redacted]

La quota in capo a [redacted] (6/48) e [redacted] (12/48) deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 18/48 del compendio in esame, a favore di [redacted] (6/48) e [redacted] (12/48).

I signori [redacted] (per la quota di 18/48), [redacted] (per la quota di 18/48) e [redacted] (per la quota di 12/48) ricevettero il compendio in esame per successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata al n. 95 vol. 76.

\* \* \*

#### MAPPALE 171 - FOGLIO 1 CF E CT:

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) e del fabbricato 35 diventa di [redacted] (1/2 in separazione dei beni), [redacted] (1/2 come bene personale) - a [redacted] che cede i 24/48 del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

La quota in capo a [redacted] e [redacted] di 12/48 ciascuno deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] en. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di [redacted] (12/48), [redacted] (12/48).

La quota in capo a [redacted] di 8/48 deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619, avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) 8/48 di proprietà del compendio in esame da [redacted] [redacted] (acquisto come bene personale).

La quota in capo a [redacted] (8/48) e [redacted] (16/48) deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per



oggetto la quota di 24/48 del compendio in esame, a favore di [redacted] (8/48) e [redacted] (16/48).

[redacted] e [redacted] acquistavano per atti anteriori al ventennio.

\* \* \*

**MAPPALI 274 E 276 - FOGLIO 1 CT:**

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) e del fabbricato 35 diventa di [redacted] 1/2 in separazione dei beni), [redacted] (1/2 come bene personale) - a [redacted] che cede i 24/48 del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

La quota in capo a [redacted] di 12/48 ciascuno deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di [redacted] (12/48), [redacted] (12/48).

La quota in capo a [redacted] di 8/48 deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619, avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) 8/48 di proprietà del compendio in esame da [redacted] (acquisto come bene personale). Più precisamente acquista il mappale 36 di 1.824 mq, che poi genera nel 2007 il mappale 274 di 221 mq; e 172 di 384 mq, che poi genera nel 2007 il mappale 274 di 221 mq.

La quota in capo a [redacted] (8/48) e [redacted] (16/48) deriva per:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 24/48 del compendio in esame, a favore di [redacted] (8/48) e [redacted] (16/48).

I signori [redacted] (per la quota di 24/48), [redacted] (per la quota di 24/48) riceveranno il compendio in esame per successione in morte di [redacted], deceduto il 16.11.1946 denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata al n. 95 vol. 76.

- \* Nelle compravendite descritte: [redacted] riceve a titolo di bene personale; [redacted] in separazione dei beni.

\* \* \*

**COMPROPRIETARI**

Nessuno

\* \* \*

**OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero.

\* \* \*



**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Fabbricato antecedente al 1967.

Pratiche individuate dall'ufficio tecnico:

1. DIA 10/026, prot. 3350 del 24.05.2010 per ampliamento edificio esistente e cambio di destinazione d'uso (da residenziale/direzionale a residenziale).
2. Concessione Edilizia n. 679 del 10.03.1984 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a residenziale/direzionale.

Non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Il fabbricato è sostanzialmente conforme alle pratiche visionate.

Il ricovero sul retro dell'edificio è abusivo e non sanabile. Deve essere demolito e ripristinata la permeabilità del suolo. Costo stimato, compreso lo smaltimento dell'eternit, 4.500,00 €.

Il compendio ricade interamente in area vincolata ai sensi del D.Lgs 490/1999 (Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali). Pertanto ogni intervento che aumenti la superficie coperta, il loro volume, o che modifichi lo stato di fatto degli immobili, deve ottenere una Autorizzazione Paesaggistica preliminare.

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE.....€ ..... 198.000,00**

