

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
SESTANTE FINANCE SRL RAPPRESENTATA DA DOVALUE SPA
Difeso e rappresentato dall'Avv. Alessandra Calogero

contro

R.G. 294/2023

Prospetto Riepilogativo

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott. Carlo Mariano

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel. 338 4868499

LOTTO 01 - UNICO**DIRITTO VENDUTO:**

Piena Proprietà 1/1

UBICAZIONE:

Comune di Padova (PD), via Giambellino n. 18

QUALITA':

Unità immobiliare ad uso residenziale con cortile esclusivo ubicata al piano terra e primo di un fabbricato a schiera di tipo popolare.

COMPOSIZIONE:

Superficie commerciale: 81,00 Mq incluso cortile

5 vani

Piano terra, piano primo

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati Comune di Padova

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Sez	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
=	93	47	22	A/4	5	5 vani	€ 426,08
=	93	47	21				

VARIAZIONI CATASTALI:

-

CONFINI:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 37 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 50-330 (altra ditta)
- a Est: mapp. 322-323 (altra ditta), via Giambellino
- a Ovest: mapp. 34 (altra ditta)

In particolare l'appartamento di cui al sub. 21 confina:

- a Nord: via Giambellino, strada privata di cui al sub. 10 (b.c.n.c. comune a tutti i sub.)
- a Sud: cortile sub. 22 (stessa ditta)
- a Est: sub. 26 (altra ditta)
- a Ovest: sub. 6 (altra ditta)

Il cortile di cui al sub. 22 confina:

- a Nord: sub. 21 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 330 (altra ditta)
- a Est: sub. 26 (altra ditta)
- a Ovest: sub. 23 (altra ditta)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita Rep. 1305/459 del 26.10.2005 di cui alla N.T. 54064/28911 del 10.11.2005, notaio Roberta Cardarelli, Padova.

COMPROPRIETARI:

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo N.I. 54065/14649 del 10.11.2005; Rep. 1306/460 del 26.10.2005, notaio Roberta Cardarelli, Padova.

A favore di: Meliorbanca S.p.a.

Contro: _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½;

_____ per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T. 37306/26480 del 11.10.2023 Rep. 5030 del 26.09.2023, Padova.

A favore di: Sestante Finance S.r.l.

Contro: _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½;

_____ per il diritto di proprietà per la quota di ½.

OCCUPAZIONE:

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e famigliari. Liberabile.

REGOLARITA' EDILIZIA:

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Padova non risultano depositate autorizzazioni edilizie relative all'immobile in oggetto.

Vista la necessità di verificare la conformità urbanistica degli immobili in oggetto, in mancanza della necessaria prima licenza edilizia, e in mancanza di ulteriori elementi a supporto della consistenza del fabbricato in generale e in particolare, non essendo possibile una ricostruzione storica dello stesso, si è fatto fede alle informazioni catastali di primo impianto.

Rispetto a quanto sopra, gli immobili risultano denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Padova, Catasto dei fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato non risulta però conforme né a livello urbanistico, né a livello catastale. Manca l'agibilità.

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si è preventivato un costo forfettario pari a € 13'000,00 (Euro Tredicimila/00).

Da un punto di vista urbanistico, in riferimento al C.D.U. Prot. 0551809 rilasciato dal Comune di Padova in data 13.12.2023 e in base al P.I. vigente, le particelle si trovano in zona territoriale omogena "D3" polifunzionale della ricerca de dell'innovazione.

Stando al P.A.T. del Comune di Padova, l'area ricade in centri abitati, aree di urbanizzazione consolidata con destinazioni prevalentemente produttive, commerciali, direzionali, città consolidata, aree idonee per la compatibilità geologica, idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, città da riqualificare e/o convertire.

Stando al Piano di gestione del rischio di alluvioni P.G.R.A. l'area è infine classificata come area di pericolosità idraulica moderata (P1) a rischio idraulico medio (R2).

PREZZO BASE: € 56'000,00 (Euro Cinquantaseimila/00).

Valore stimato dell'immobile: € 69'000,00 (Euro Sessantanovemila/00).

Ripristini necessari per il ristabilimento dello stato dei luoghi approvato compreso demolizioni e pratiche: € 13'000,00 (Euro Tredicimila/00).

Quota parte Sig.ra , proprietà per 1/2, € 28'000,00 (Euro Ventottomila/00).

Quota parte Sig. , proprietà per 1/2, € 28'000,00 (Euro Ventottomila/00).

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Con osservanza

Massanzago, 15 Febbraio 2024

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni