

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **CONDOMINIO IBISCO**  
Contro: **Sig. ~~ONOVO CHICOZZI MIRACI~~**  
Fascicolo: **nr. 79/2023**  
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

### LOTTO UNICO

### SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA

#### DITTA INTESTATA:

**~~ONOVO CHICOZZI MIRACI~~**,

con attuale residenza in Padova, via Altichieri da Zevio 61, Cod. Fisc. **~~11VOCG788D04735D~~**

#### DIRITTO VENDUTO

Proprietà per la quota di 1/1

#### UBICAZIONE

Comune di Padova, via Altichieri da Zevio 61

#### QUALITA'

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare in duplex posta al piano terra e primo di un condominio di tipo popolare a n°4 piani fuori terra e due posti auto scoperti.

L'immobile ha caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici anni '70 del vecchio secolo. Presenta una pianta al L con il lato più stretto rivolto verso sud.

#### COMPOSIZIONE:

L'unità abitativa presenta le dimensioni e la distribuzione di un "mini" su due livelli ed è così distribuita: accesso dal lungo corridoio di entrata del vano scale; ingresso-soggiorno e prospiciente zona cucina divisa dal soggiorno mediante un divisorio con porta, in entrambi i locali l'altezza interna è di 2,20 m. All'interno del soggiorno vi è una scala in acciaio e pedate rivestite in moquette che adducono al piano primo con altezza interna di 2,80 m. Dal ballatoio delle scala si accede a destra all'unica camera da letto, finestrata, rivolta ad est e ad ovest al locale antibagno-bagno cieco.

L'unità immobiliare è priva di poggiali.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è sia piano che a falde in coppi, con grondaie e pluviali in rame. Le murature perimetrali presentano intonaco a graffiato. I bancali delle finestre e porte finestre sono in pietra mentre i contorni sono in intonaco e tinta. I serramenti esterni, in alluminio, sono privi di vetrocamera e muniti di tapparelle di Pvc. Il pavimento dei marciapiedi esterni è in quadrotti di ghiaio lavato. La recinzione è con muretta in c.a. e sovrastante ringhiera in acciaio parimenti al cancello carraio e pedonale. L'androne di ingresso ed il vano scala mostrano pavimenti misti in marmo, granito e piastrelle in gres; le scale comuni hanno balaustra in ferro e corrimano in legno.

I serramenti interni sono in noce. Il portone di ingresso non è blindato. I pavimenti sono ovunque in piastrelle e moquette. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, ceramica in bagno. L'unico bagno cieco è così composto: lavandino nell'antibagno, wc, bidè e doccia nel piccolo bagno. L'impianto elettrico appare non a norma L46/90, è presente un citofono. L'impianto di riscaldamento è condominiale ed a gas metano di rete ma non funzionante. Gli elementi radianti sono in ghisa.

Fanno parte della proprietà due porzioni di 11 mq ciascuno di terreno all'interno del lotto del condominio con destinazione accessoria – posto auto.

La superficie totale commerciale è di:

N.C.E.U. - Comune di Padova foglio 53 mappale 52, subb. 18

N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub 18

Piano T°	mq 20,21 x 0,7	mq 14,15
Piano 1°	mq 22,23 x 1	mq 22,23
<b>Superficie commerciale totale abitazione</b>		mq 36,38
N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295	mq 11	mq 11,00
N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297	mq 11	mq 11,00
<b>Superficie commerciale totale posti auto</b>		mq 22,00

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Comune di Padova

1. N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub 18, Cat. A/3, CL. 5 vani 3, Via Altichieri da Zevio n.61, Piano T-1, Sup. Cat. 40 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, R.C. €379,60.
2. N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295 consistenza 11 centiare
3. N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297 consistenza 11 centiare

### **VARIAZIONI CATASTALI**

Immobile 1:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- Variazione del 18/02/2015 Pratica n. PD0044270 in atti dal 18/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37127.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 Pratica n. PD0247902 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 190553.1/2014) Variazione del 19.02.2014 Pratica n. PD030283 in atti dal 19.02.2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 26553.1/2014);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/1997 in atti dal 14/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 902.1/1998);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1987 in atti dal 17/10/1989 (n. 3781/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile 2:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/10/2010 Pratica n. PD0298603 in atti dal 18/10/2010 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO BONIFICA INCOERENZE A/16 (n. 25619.1/2010);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 37);
- Variazione del 02/01/1970 in atti dal 10/03/1970 (n. 100170);
- Impianto meccanografico del 01/01/1969;

Immobile 3

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/10/2010 Pratica n. PD0298621 in atti dal 18/10/2010 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO BONIFICA INCOERENZE A/16 (n. 25622.1/2010);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/1982 in atti dal 28/01/1985 (n. 37);
- Variazione del 02/01/1970 in atti dal 10/03/1970 (n. 100170);
- Impianto meccanografico del 01/01/1969.

### **CONFINI:**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg. 53 mapp. 52)

Immobile 1:

- Nord mappali 51 e 97;
- Est mappali 348, 449, 446 e 97;
- Sud mappali 348 e via A. da Zevio;
- Ovest mappali 51 e 45.

Immobile 2:

- Nord mappale 52;

Est mappale 296;  
Sud mappale 52;  
Ovest mappale 294

**Immobile 3:**

Nord mappale 52;  
Est mappale 298;  
Sud mappale 52;  
Ovest mappale 296.

**PROVENIENZA**

Il suddetto immobile pervenne al signor **GIUGO CHIGOZIE MIRACI** Cod. Fisc. **CGZ 88D04 233 D** come di seguito descritto:

1. mediante atto di compravendita del 30.07.2014 N. Rep. 42183/46106 Notaio Roberto Dora di Padova (PD) trascritta in data 01.08.2014 al n. 23643/704 da potere di **Patrizia Frevani** nata a Padova (PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. **FRZ 46M56 G224 N**
2. Quest'ultima a sua volta entrò in possesso dei beni mediante atto di compravendita del 04/02/202 davanti notaio Giorgio Gottardo di Padova Rep. 25253 e trascritto a Padova in data 13.02.2022 al n. 8810 R.G. 6239 R.P. davanti al Tribunale di Padova Cod. Fisc. **FRZ 46M56 G224 N**

**COMPROPRIETARI**

Non vi sono altri comproprietari oltre all'esecutato.

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Trascrizioni:**

**nn. 8810 R.G. 6239 R.P. del 13.03.2023**

a favore

**Condominio Unico**, con sede in Padova (PD) Cod. Fisc. 92048270281 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro

**Giugo Chigozie Miraci** nato il 04.04.1988 in Nigeria, Cod.Fisc. **CGZ 88D04 233 D**, proprietario per la quota di 1/1;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data 18.02.2023 rep. n. 606 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 15.03.2023 al n. 8810 R.G. 6239 R.P. con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U. fg. 53 map. 52, Sub. 18 Cat. A3 Consistenza 3 vani, Via Altichieri da Zevio 61 P.T-1.

**nn. 9972 R.G. 6313 R.P. del 06.03.2004**

a favore

**Marazzi Giovanni**, nato il 09/06/1945 a Treviso (TV) Cod. Fisc. **M T GNN 45H09 L407 N**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2;

**Frevani Patrizia** nata a Padova (PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. **FRZ 46M56 G224 N** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2

contro

**Frevani Patrizia** nata a Padova (PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. **FRZ 46M56 G224 N**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e diritto di proprietà relativamente



all'unità negoziale 2

Titolo:

Atto tra vivi, costituzione di fondo patrimoniale avanti notaio **Francesco Candido Paravelli** di Treviso (TV) Cod. Fisc. **RV FNC 50T03 D45 B** in data 01.03.2004 Rep. 54259, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 06.03.2004 ai nn. 9972/6313 con il quale vengono interessati i seguenti immobili:

Comune di Padova

UNITA' NEGOZIALE 1

Imm. 1:

N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 map. 425, Sub. 13 Cat. A3 Consistenza 3 vani, via Andrea Maria Ampere P.3;

Imm.2:

N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 map. 425, Sub. 20 Cat. C6 Consistenza 10 mq, via Andrea Maria Ampere P.T;

Imm.3:

N.C.E.U.: Sez. A fg. 21 map. 60, Sub. 18 Cat. A3 Consistenza 3 vani, via A. da Zevio 61 P.T-1;

Imm.4:

N.C.E.U.: Sez. A fg. 21 map. 60, Sub. 20 Cat. A3 Consistenza 3 vani, via A. da Zevio 61 P.T-1;

Imm.5:

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295 E.U. consistenza 11 centiare

Imm.6:

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297 E.U. consistenza 11 centiare

Imm.7:

N.C.E.U.: Sez. G fg. 3 map. 1225, Sub. 2 Cat. A2 Consistenza 2,5 vani, via Valvassori Gio Batta 4 P.T;

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.T.: Fg. 39 mapp. 240 Ente Comune consistenza 1572 mq

### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non sono presenti iscrizioni

### OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dall'esecutato.

### REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente a tale fabbricato sono state aperte le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n.697 Prot. 34395 in data 19.06.1976, a nome di **Residence Ibisco di Varona Lino**, per nuova costruzione ad uso civile abitazione, rilasciata in data 14.12.1973;
- Variante alla licenza edilizia 697/34395 in data 01.03.1976 rilasciata in data 24 aprile 1976;
- autorizzazione per abitabilità in data 20.05.1976 Prot. 52445 a nome **Residence Ibisco**;
- Domanda n. 596 per nuova recinzione con accesso carroia e pedonale a nome dell'Amministratore del **condominio Ibisco Poratasso geom. Sergio Autorizzazione** in data 08/07/1994 rilasciata in data 26.10.1994.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità abitativa in esame non è munita di APE.

### PREZZO BASE:

€. 36.000,00

### OFFERTE IN AUMENTO:

### PUBBLICITA' COMMERCIALE: