

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **BCC NPLS 2020 SRL.**
Contro: [REDACTED]
Fascicolo: **nr. 457/2021**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa MANUELA ELBURGO**

LOTTO nr. 5

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA

DITTA INTESTATA:

[REDACTED]

DIRITTO VENDUTO

Quota di proprietà di 1/1

UBICAZIONE

Comune di Campodarsego, via Panigale 3

QUALITA'

Oggetto della presente stima è una porzione di una villa a tre livelli: piano 1 sottoterra, piano terra e primo piano oltre ad un terreno costituente il giardino che cinge a nord, est ed ovest la villa prolungandosi ad ovest fino alla recinzione su Via Panigale.

Il bene in vendita comprende anche un edificio adibito a ricovero attrezzi agricoli e la striscia di terreno che da via Panigale realizza l'accesso carraio e pedonale al bene.

COMPOSIZIONE:

L'immobile principale (villa) presenta un'architettura tipica degli anni '70 del vecchio secolo. Si accede al piano terra mediante un viale ad andamento dolce pavimentato in trachite ed erba.

L'ingresso alla proprietà avviene tramite la succitata striscia di terreno (Mapp. 660) recintata sul fronte sud con muratura facciavista e con accesso carraio e pedonale in acciaio.

L'immobile presenta una pianta a forma pressoché quadrata al piano terra, al piano sottostrada ad L mentre al piano rialzato si articola in forma rettangolare.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai in latero-cemento. Le rifiniture esterne sono in intonaco e tinta ed inserti in mattoni faccia vista. Il tetto è a falde in coppi con grondaie e pluviali in rame.

Le finestre presentano bancali in pietra sintetica mentre le porte finestre hanno soglie in marmo.

I serramenti esterni sono muniti per lo più di oscuri alla veneta.

L'unità è contornata perimetralmente da un giardino a sua volta contornato da un viale con pavimentazione in ghiaia.

Si accede all'unità immobiliare, al piano terra, tramite un portico. Su quest'ultimo si apre, centralmente, un'ampia zona giorno con funzione di soggiorno-pranzo, mentre sul lato perimetrale sud è ubicato un angolo cottura con affaccio sul giardino.

Si accede al reparto notte, al piano rialzato, mediante una scala interna pavimentata in legno con corrimano in acciaio. Esso è contraddistinto da un disimpegno su cui affacciano in senso orario: un bagno grande finestrato, una camera doppia, un locale guardaroba, un bagno finestrato più piccolo ed infine una camera matrimoniale.

Dal soggiorno al P.T., mediante scala interna pavimentata in pietra sintetica, si accede al piano interrato, con altezza interna di m.2.40-2.15. In esso trovano luogo un ampio cantinato con ripostiglio nel sotto scala, e, verso sud, altri due ripostigli, il primo adibito ad angolo cottura, il secondo a dispensa. Procedendo verso ovest si accede ad un disimpegno adibito a lavanderia con adiacente un ripostiglio a sud e l'accesso, non concessionato, ad un cavedio. Procedendo verso nord si entra in un altro disimpegno con a sinistra (ovest) un servizio e successivamente un ampio locale a ricovero agricolo munito di basculante sul fronte nord e, ad ovest, accesso, non concessionato, ad un cavedio. Tali ultimi vani hanno una destinazione rurale.

I perimetri sud ed ovest sono contraddistinti da un cavedio percorribile con accesso non concessionato come precedentemente ricordato.

I serramenti esterni sono in legno con un vetrocamera di dimensioni ridotte (8 mm), quelli interni sono in noce anche con specchiature in vetro. La porta di ingresso non è blindata. I pavimenti sono in legno teck (camere) ed in ceramica o gres con battiscopa in legno ramino o gres. I rivestimenti sono in intonaco e tinta, grassello (camere), ceramica (bagni e lavanderia), marmo rosso Verona (cucina P.T.) o granito (cucina P.S1).

Al piano interrato la lavanderia presenta un attacco lavatrice ed un lavatoio, il bagno è fornito di wc, bidet, lavandino e di una doccia; nel disimpegno è ubicata la C.T. Al piano rialzato il bagno presenta un lavandino, una vasca idromassaggio, il wc ed il bidet.

L'impianto elettrico risulta a norma L 46/90; è presente un videocitofono ma, parimenti all'impianto di allarme, non è funzionante. L'impianto idraulico è a norma. L'impianto di riscaldamento è a pavimento e con elementi in ghisa o a colonna; la caldaia è a gas metano di rete. L'impianto di condizionamento è con split.

L'edificio adibito a ricovero attrezzi agricoli presenta una struttura in muratura, la copertura è a doppia falda in tegole. Presenta finestre lignee munite di vetrocamera sui perimetri est ed ovest. A sud si aprono due basculanti in alluminio rivestiti in legno. La copertura presenta struttura con travi in legno e tavolato. I bancali sono in pietra sintetica. Il pavimento è in gres mentre il rivestimento è in intonaco e tinta. I pilastri del porticato a sud sono in mattoni pieni a vista.

Il sopra citato terreno che cinge la villa è ubicato in una zona pianeggiante caratterizzata da una buona esposizione. Non presenta coltivazioni se non rade piantumazioni tipiche di un giardino.

Allo stesso e conseguentemente alla villa si accede tramite il mapp. 660, terreno su cui è stato trascritto un atto di costituzione di diritto reale a titolo gratuito a più proprietà. Entrambi gli immobili in esecuzione pertanto risultano interdetti all'accesso diretto da strada principale. Nella vendita dei suddetti immobili dovrà essere ricompreso il trasferimento di tale diritto reale.

La superficie totale commerciale è di:

N.C.E.U. fg. 6 mapp. 838 sub. 2, Cat. C/2

P.T.	mq 93,8 x 0,5	mq	46,9
Porticato	mq 46,20 x 0,33	<u>mq</u>	<u>15,40</u>
Totale superfici ad annesso rurale		mq	62,30

N.C.E.U. fg. 6 mapp. 656 sub 4, Cat. A/7

P.S.1	mq 92,10 x 0,5	mq	46,05
P.T.	mq 70,00 x 1	mq	70,00
Portico	mq 8,21 x 0,33	mq	2,74
P. rialzato	mq 84,40 x 1	mq	84,40
Gazebo	mq 33,00 x 0,25	mq	8,25
Cortile esclusivo	mq 62,96 x 1/10	<u>mq</u>	<u>6,3</u>
Totale superfici villa		mq	217,74

N.C.T. Fg. 6 mapp. 853 Qualità Seminativo arbor. mq 6.946

N.C.T. fg. 6 mapp. 660, Qualità Seminativo arbor. mq 200

Totale superfici terreni **mq 7.146,00**

DESCRIZIONE CATASTALE:

1. N.C.E.U.: fg. 6 (ex Sez b fg.3) mapp. 838 sub. 2, Cat. C/2, Cl 2, cons. 88 mq, Via Panigale, Piano T, Sup. Cat. 167 mq, RCL €. 209,06;
2. N.C.T. Fg. 6 mapp. 853 Qualità Seminativo arbor., Cl 2, cons. 6.946 mq, Red. Dom. €. 55,65, Red. Agr. €. 35,87;
3. N.C.E.U.: fg. 6 (ex Sez b fg.3) mapp. 656 sub 4, Cat. A/7, Cl. 3, vani 9, Via Panigale, Piano S1-T-1, Sup. Cat. 260 mq, RCL €. 1.231,75;
4. N.C.T.: fg. 6 mapp. 660, Qualità Seminativo arbor., Cl. 2, cons. 200 mq, Red. Dom. €. 1,60, Red. Agr. €. 1,03.

VARIAZIONI CATASTALI

Per N.C.E.U.: fg. 6 (ex Sez b fg.3) mapp. 838 sub. 2:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015, cancellazione sezione (n. 145/2015);
- Variazione del classamento del 14.12.2012 Pratica n. PD0336423 in atti del 14.12.2012 Variazione di classamento (n.86069.1/2012);
- Variazione del 30.07.2012 Pratica n. PD0206601 in atti dal 30.07.2012 Dichiarazione UIU art. 19 DL 78/10 (n. 41036.1/2012);
- Variazione toponomastica del 07.06.2012 Pratica n. PD0159618 in atti dal 07.06.2012 Variazione di Toponomastica (n.25510.1/2012);
- Costituzione del 23.11.2011 Pratica n. PD0462146 in atti dal 23.11.2011 Costituzione (n. 6309.1/2011);

Per N.C.T. Fg. 6 mapp. 853:

- Frazionamento del 19.07.2012 Pratica n. PD0197826 in atti dal 19.07.2012 presentato il 19.07.2012 (n. 197826.1/2012);
- Variazione d'ufficio del 23.11.2011 Pratica n. PD0462145 in atti dal 23.11.2011 (n. 15107.1/2011);
- Frazionamento del 10.07.2001 Pratica n. 170472 in atti dal 10.07.2001 (n. 4530.1/2001);

Per N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 656 sub 4:

- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015, cancellazione sezione (n. 144/2015). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella Sez. b Fg. 317 sub 4 per allineamento mappe – proviene per variazione territoriale del Fg. b/3. Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 01.10.2009 Pratica n. PD0321272 in atti dal 01.10.2009 (n.85550.1/2009)
- Variazione del classamento del 09.03.2006 Pratica n. PD0052468 in atti dal 09.03.2006 Variazione di classamento (n.8913.1/2006);
- Variazione del 09.03.2005 Pratica n. PD0053141 in atti dal 09.03.2005 Divisione -ristrutturazione (n.6364.1/2005);

Per N.C.T.: fg. 6 mapp. 660:

- Frazionamento del 10.07.2001 Pratica n. 170472 in atti dal 10.07.2001 (n. 4530.1/2001);

CONFINI:

N.C.T.: foglio 6, mappale 656,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 656)

Nord mappale 838;

Est mappale 658;

Sud mappali 658 e 853;

Ovest mappale 853.

N.C.T.: foglio 6, mappale 838,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 658)

Nord mappale 853;

Est mappale 853;

Sud mappale 656;

Ovest mappale 853

N.C.T.: foglio 6, mappale 853,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 853)

Nord mappale 133;

Est mappale 315;

Sud mappali 658, 730 e via Panigale;

Ovest mappali 529,321, 235, 761, 678;

N.C.T.: foglio 6, mappale 660,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 660)

Nord mappale 658

Est mappale 765;

Sud via Panigale;

Ovest mappale 730;

PROVENIENZA

I suddetti immobili pervennero a [REDACTED] per la piena proprietà come di seguito specificato:

- atto di compravendita del 28.12.1973 del notaio Ferdinando Ziliotto di Padova Rep. 132638, trascritto in data 12.01.1974 ai nn. 1192/1078 da potere di [REDACTED]

e precedentemente tramite:

- atto di compravendita del 28.12.1973 del notaio Ferdinando Ziliotto di Padova Rep. 132638, trascritto in data 12.01.1974 ai nn. 1192/1078 da potere di [REDACTED]

COMPROPRIETARI

Non vi sono altri comproprietari oltre all'esecutato.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 7603 R.G. 5099 R.P. del 01.03.2022

a favore

BCC NPLS 2020 S.r.l. con sede a Conegliano (TV) Cod. Fisc. 05098890261 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per tutte le unità negoziali,

contro

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 1/1 per le unità negoziali 1;

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 per le unità negoziali 2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data 15.12.2021 rep. n. 5360 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 01.03.2022 ai nn. 7603 R.G. e 5099 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Campodarsego (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1;
 2. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T;
 3. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T;
 4. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T-1;
 5. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 8, Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
 6. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 9, F/1 cons. 132 mq - Via Antoniana, Piano T;
 7. N.C.T. fg. 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;
 8. N.C.T. fg. 13 mapp. 783 Ente Urbano, consistenza 34 mq;
 9. N.C.T. fg. 13 mapp. 694 Qualità terreno, consistenza 81 mq;
 10. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6, Piano T-1;
 11. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, Piano T;
 12. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, Piano T;
 13. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 8, Bene Comune, Via Olmo, Piano T;
 14. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 9, Cat. F/1, cons. 39 mq, Via Olmo, Piano T;
 15. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 10, Cat. F/1, Cons. 3 mq, Via Olmo, Piano T;
 16. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 11, Cat. F/1, cons. 74 mq, Via Olmo, Piano T;
- Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 838 sub. 2, Cat. C/2, cons. 88 mq, Via Panigale, Piano T;
2. N.C.T. fg. 6 mapp. 853 Terreno, cons. 6.946 mq;
3. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 656 sub 4, Cat. A/7, vani 9, Via Panigale, Piano S1-T-1;
4. N.C.T.: fg. 6 mapp. 660, Terreno, cons. 200 mq.

nn. 15498 R.G. 8740 R.P. del 07.04.2005

a favore

- [REDACTED], per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile in regime di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.3;
- [REDACTED], per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile in regime di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.4

Contro

- [REDACTED], per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile in regime di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1
- [REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio pedonale carrabile;

Titolo:

Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo gratuito avanti notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Cod. Fisc. MRN GRG 31H20 I262X in data 05.04.2005 Rep. 144228/36922, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 07.04.2005 ai nn. 15498/8740 con il quale vengono interessati i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.T.: fg. 6 map. 660;
2. N.C.T.: fg. 6 map. 657;
3. N.C.E.U.: Sez. B. fg. 3 map. 317, sub. 4, Cat. CO - Corte o Resede;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.T.: fg. 6 map. 658;
2. N.C.E.U.: Sez. B. fg. 3 map. 317, sub. 5, Cat. A/7 ;

UNITA' NEGOZIALE 3

1. N.C.T.: fg. 6 map. 660;
2. N.C.T.: fg. 6 map. 657;
3. N.C.T.: fg. 6 map. 659;
4. N.C.T.: fg. 6 map. 84;

5. N.C.E.U.: Sez. B. fg. 3 map. 317, sub. 4, Cat. CO - Corte o Resede;
UNITA' NEGOZIALE 4
1. N.C.T.: fg. 6 map. 661.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 14537 R.G. 2039 R.P. del 24.07.2012

a favore:

Banca Padovana Credito Cooperativo Società Cooperativa, Cod. Fisc. 00331430280, con sede in Campodarsego (PD), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

Terzo datore di ipoteca

- 1) [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;
- 2) [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2;

Debitore non datore di ipoteca

[REDACTED]

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Donato Cazzato di Padova Cod. Fisc. CZZ DNT 38C20 L049Z in data 24.04.2012 Rep. 288001/39394, per un capitale di €. 850.000,00 ed un totale €. 1.700.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 27.04.2012 ai nn. 14537/2039 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1;
2. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T;
3. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T;
4. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T-1;
5. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 8, Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
6. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 9, F/1, cons. 132 mq - Via Antoniana, P.T;
7. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;
8. N.C.T. fg 13 mapp. 783 Ente Urbano, consistenza 34 mq;
9. N.C.T. fg 13 mapp. 694 Qualità terreno, consistenza 81 mq;
10. N.C.T. fg 13 mapp. 509 Ente Urbano, consistenza 8161 mq
11. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6, P. T-1;
12. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, P. T;
13. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, P. T;
14. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 8, Comune Via Olmo, Piano T;
15. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 9, Cat. F/1 cons. 39 mq, Via Olmo, Piano T;
16. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 10, Cat. F/1 Cons. 3 mq Via Olmo, Piano T;
17. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 11, Cat. F/1 cons. 74 mq Via Olmo, Piano T;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 838 sub. 1, Cat. C/6 cons. 160 mq, Via Panigale, Piano T;
2. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 656 sub 4, Cat. A/7, vani 9, Via Panigale, Piano S1-T-1;
3. N.C.T.: fg. 6 mapp. 660, Terreno, cons. 200 mq.
4. N.C.T. Fg. 6 mapp. 657 Terreno, cons. 7.770 mq.

OCCUPAZIONE

- I beni sono in utilizzo a [REDACTED] a seguito di verbale [REDACTED] del 12.03.2013 N. Rep. 3813/2013 avanti Tribunale di Padova.

REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente al fabbricato di cui al Fg. 6 mapp. 656 sub 4 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Campodarsego i seguenti documenti:

- licenza edilizia n.1246 Prot. 3950, a nome di [REDACTED] per costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciata in data 21.12.1973
- variante in corso d'opera a licenza edilizia n. 1246 in data 21.12.1973 Prot. 6431/82 e 6664/82, rilasciata in data 14.02.1984;
- concessione edilizia in sanatoria n. 102/91, presentata a nome di [REDACTED] in data 09.07.1991 Prot. 9591/91, per ristrutturazione ed ampliamento abitazione a sanatoria con ricavo di due alloggi e annessi rustici;
- autorizzazione edilizia n. 62/96, presentata a nome di [REDACTED] in data 29.04.1996 Prot. 7897, per costruzione di accessi e recinzione, rilasciata in data 23.12.1996;
- autorizzazione edilizia a sanatoria n. 209/96 presentata in data 16.09.1996 Prot. 16717, a nome di [REDACTED], rilasciata in data 17.03.1997, per costruzione di gazebo su edificio di abitazione.

Relativamente al fabbricato di cui al Fg. 6 mapp. 838 sub 2 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Campodarsego i seguenti documenti:

- concessione edilizia n. 321/95, presentata a nome di [REDACTED] in data 31.10.1995 Prot. 18963 per costruzione di annesso rustico, rilasciata in data 12.10.1996.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

PREZZO BASE SENZA DETRAZIONE PER CONIUGE

€. 325.200,00

PREZZO BASE CON DETRAZIONE PER CONIUGE

€. 254.795,00

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' COMMERCIALE: