

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: N. 235/2017 R. Es.

Ud. 08.05.2018 ore 09.30

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: dott.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

- DIRITTO VENDUTO: Quota proprietà 1/1;

- UBICAZIONE: Comune di Piombino Dese (Pd), via

Santissimo Salvatore n. 11/C;

- QUALITÀ DELL'IMMOBILE: -Appartamento al piano primo e

Garage al piano terra.

- COMPOSIZIONE: - Appartamento: vani 5,00;

- Garage: mq. 9,00;

- DESCRIZIONE CATASTALE:

- C.F. – PIOMBINO DESE (Pd)

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. Catast.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
27	1401	2		A/2	U	5 vani	Totale: mq 72 Totale escluse aree scoperte: 67 mq	€ 322,79	Via C. Cornaro piano 1
27	1401	9		C/6	U	9 mq	9 mq	€ 16,73	Via C. Cornaro piano T

INTESTATO:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
------------------------	-----------------------	----------------------

Proprietà per 1/1

Compresa ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive.

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consist.</i> <i>ha are ca</i>	<i>Sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
<i>27</i>	<i>1401</i>			<i>Ente</i> <i>Urbano</i>	<i>00 06 90</i>			

- VARIAZIONI CATASTALI: Nessuna.

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti; tuttavia nella planimetria catastale depositata agli atti dell'agenzia delle Entrate Ufficio provinciale territorio, non risulta modificata la posizione della porta d'ingresso al vano soggiorno, che risulta sanata.

Per la regolarizzazione del censimento catastale si calcolano a corpo :

circa € 1.100,00 (EuroMilleCento/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

- CONFINI

- PARTICELLA N.1401 (ENTE URBANO):

NORD: Via Santissimo Salvatore;

OVEST: Via Regina Cornaro;

SUD: Altra proprietà – part. 1357, 1403;

EST: Altra proprietà part. 1403, 412 – via Santissimo Salvatore;

- **APPARTAMENTO** Fg. 27 Part. 1401 sub. 2 – piano 1:

NORD: stacco su scoperto;

OVEST: Vano scale comune – altra proprietà;

SUD: Stacco su scoperto – altra proprietà;

EST: Stacco su scoperto;

- **GARAGE** Fg. 27 Part. 1401 sub. 9 – piano t:

NORD: Altra proprietà;

OVEST: Altra proprietà;

SUD: Scoperto comune;

EST: Altra proprietà.



- PROVENIENZE

I beni oggetto di pignoramento, identificati al C.F. foglio 27 mappale 1401 sub. 2 (appartamento) e sub. 9 (garage) sono attualmente di proprietà esclusiva

La provenienza della proprietà esecutata si evince dalla seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili

quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Successivamente

contro:

quota di 1/1;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11.12.2006 rep n.69.115/22.569 a rogito del NOTAIO ROBERTO PAONE di Camposampiero (Pd), per la somma complessiva di € 150.000,00 di cui € 75.000,00 in linea capitale
Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

- R.G. n.14506 R.P. n. 3687 del 20.03.2007

a favore:

contro:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 15.03.2006 rep n. 70.198/23.416 a rogito del NOTAIO ROBERTO PAONE di Camposampiero (Pd), per la somma complessiva di € 80.000,00 di cui € 40.000,00 in linea capitale
Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

- R.G. n.48380

R.P. n. 9856

del 29.12.2011

a favore: - **BANCA ANTONVENETA S.P.A.**, con sede in Padova, c.f.
04300140284, domiciliata a Padova (Pd), piazzetta Filippo Turati
n.2 - diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

quota di 1/1;

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22.12.2011 rep n.
98.382/23.801 a rogito del NOTAIO ROBERTO FRANCO di Padova (Pd), per la
somma complessiva di € 249.000,00 di cui € 124.500,00 per capitale e € 124.500,00
per interessi.**

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della
procedura esecutiva.

TRASCRIZIONI:

- R.G. n. 12690

R.P. n. 8066

del 05.04.2017

a favore: - **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede a
Siena (Si) c.f. 00884060526 - diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 16.03.2017 Rep. N. 1592 – pubblico

ufficiale: Ufficiale Giudiziario con sede a Padova (PD) – c.f. 80015080288.

Unità negoziale 1:

Immobile 1: **Comune di Piombino Dese (PD) – C.F.**

Fg. 27 mapp. 1401 **sub 2**,

cat. A2 – abitazione civile, cons. 5 vani, via C. Cornaro, piano 1

Immobile 2: **Comune di Piombino Dese (PD) – C.F.**

Fg. 27 mapp. 1401 **sub 9**,

cat. C6 – autorimessa, cons. 9 mq, via C. Cornaro, piano T

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

- OCCUPAZIONE:

L'appartamento al piano primo individuato al C.F. Fg. 27 part. 1401 sub. 2 – via Santissimo Salvatore n. 11/C e il garage al piano terra identificato al C.F. Fg. 27 part. 1401 sub. 9, risultano attualmente OCCUPATI dall'attuale conduttore:

non esecutato -

in forza di giusto Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato il 01.04.2015, registrato all'ufficio territoriale di Padova 1 al codice identificativo T5T15T003224000JJ il giorno 02.04.2015, br, 003224-serie 3T.

La locazione ha avuto inizio il 01.04.2015 con durata di quattro anni e si intenderà rinnovato per un altro uguale periodo; il canone di locazione è stabilito pari a €4.560,00 annuali da pagarsi in rate mensili di € 380,00.

Per quanto riguarda la congruità del canone di Locazione la scrivente informa che:
le analisi di mercato svolte riguardo ad immobili simili nell'area circostante l'unità
oggetto di esecuzione immobiliare, hanno portato a constatare che, visto lo stato dei
luoghi, il canone di affitto pattuito risulta sovradimensionato.

La scrivente ritiene che un congruo canone di locazione si possa stimare attorno ai
320,00 €/mese, pari a un canone annuo di €/anno 3.840,00.

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive
dell'immobile, procedere alla vendita di un unico lotto.

- REGOLARITÀ EDILIZIA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino Dese
(Pd), secondo la cartografia del Piano degli Interventi è emerso quanto segue (vedi
all. 04: Estratto P.I. vigente, N.T.O.)

- L'immobile si trova all'interno della Zona B - Residenziale (art. 30 delle N.T.O.)

Viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione
immobiliare, non è prevista la possibilità di ampliamento, salvo le possibilità dettate
dalle disposizioni della Legge Regionale n. 14 del 08.07.2009 (Piano Casa).

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino
Dese (Pd) è emerso che l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato
costruito in forza di:

- **Licenza di Esecuzione dei Lavori Edili n. 08/1970**, prot. n. 182, rilasciata il
13.01.1970 per lavori di “*Costruire un nuovo fabbricato urbano*”;

- **Pratica di Condono Edilizio n. 0859G**, prot. rif. n. 46 del 05.01.1987, rilasciata il
16.11.2006 “*Permesso di Costruire in Sanatoria*”

-OPERE ABUSIVE:

I beni oggetto di pignoramento, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia rilasciata, così come sopra descritti, **risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.**

Tuttavia,

dall'analisi effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Piombino Dese (Pd) è emerso che il Permesso di Costruire in Sanatoria – pratica Condono Edilizio n. 0859G del 16.11.2006 faceva obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità. Tale obbligo non è stato assolto quindi, per la regolarizzazione della pratica comunale sarà necessario provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, a cura di un tecnico abilitato.

Si informa che, secondo la vigente normativa, è necessario produrre tra i vari documenti, anche i certificati di conformità degli impianti, quindi si dovranno incaricare dei professionisti anche per un'eventuale, quanto probabile, adeguamento degli stessi.

Quindi,

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo :

circa € 10.000,00 (EuroDieciMila/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

(Il costo reale dei diritti sarà correttamente quantificato dal comune.)

- PREZZO BASE:

- Appartamento al piano primo con garage al piano terra:
- C.F. Fg. 27 mapp. 1401 sub. 2
- C.F. Fg. 27 mapp. 1401 sub. 9

- **Arr. € 54.000,00**

- (EuroCinquantaQuattroMila/00)

- OFFERTA IN AUMENTO:

- PUBBLICITA' COMMERCIALE:



