

TRIBUNALE DI PADOVA - N. 324/2019 Es. Imm.

G.E. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO

***** * *****

DIRITTO VENDUTO

1/2 proprietà

UBICAZIONE

Via San Daniele, 19 – 35038 – Torreglia (Pd)

QUALITÀ

Porzione a sud-ovest di quadrifamiliare su tre livelli edificata nel 1982 ubicata in zona semi-periferica del comune di Torreglia (frazione San Daniele)



COMPOSIZIONE

Dal punto di vista planimetrico è distribuita come di seguito riportato.

Piano Seminterrato H 2.20: ampio garage per un'auto di buone dimensioni; sgombero/ripostiglio utilizzato come tavernetta con cucinotto e caminetto a legna a vista.

Piano rialzato H 2.80: ingresso da poggiolo/plateatico rialzato esterno posto a sud; ampio soggiorno con vista sul giardino a sud; cucina separata; bagno con anti; studio; ampio poggiolo a ovest; vano scala per accesso diretto al seminterrato e al primo piano.

Piano primo H 2.80: disimpegno su vano scala; ampia camera padronale; due camere doppie; ampio bagno finestrato; ulteriore bagno cieco con doccia in nicchia; ampio poggiolo sul lato sud-ovest.

Completano la proprietà un giardino esclusivo fronte strada delimitato da recinzioni e vegetazione

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune Amministrativo di Torreglia (Pd)

Nuovo Catasto Terreni

- Fg 6 Mapp.le 304 Qualità E.U. Sup. 00.03.00;
Catasto dei Fabbricati
- Fg 6 Mapp.le 304 sub. 1 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 8 vani,
Sup.Cat. Totale: 181 mq., Totale Escluse Aree Scoperte: 172 mq.
Rendita € 867,65 mq. Indirizzo: via San Daniele p. S1-T-1;
- Fg 6 Mapp.le 304 sub. 2 Cat. C/6 Cl 2 Consistenza 27 mq.,
Sup.Cat. 27 mq. Rendita € 64,14 mq. Indirizzo: via San Daniele p. S1;

*

intestazione catastale:

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con [REDACTED]

VARIAZIONI CATASTALI

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- classamento del 25/09/1991 in atti dal 25/09/1991
- impianto meccanografico del 30/06/1987

CONFINI

Confini dell'intera proprietà

nord: mapp.le 301;

est: mapp.le 291;

sud: via San Daniele;

ovest: mapp.le 659.

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 10/01/2003 Rep. N. 2599 Racc. N. 471 notaio Giuseppe Mercolini di Montegrotto Terme iscritto al Collegio Notarile di PD; registrato il 14/01/2003 Ufficio Entrate Padova al n. 42 Serie 1T; Trascritto a Padova il 01/02/2003 al N. 4844 R.G. e 3202 R.P.

COMPROPRIETARI

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
deceduta a Torreglia (Pd) il 24/04/2017.

REGIME PATRIMONIALE

All'atto di acquisto

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]

██████████ Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei
beni con ██████████

Alla data del pignoramento

- ██████████ ██████████
██████████ – vedovo (*)

(*) Il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo e da successive indagini ha
riscontrato che l'immobile risulta di fatto interamente di proprietà del
sig. ██████████ in quanto la coniuge cointestataria in regime di

comunione dei beni al 50%, sig.ra ██████████
██████████ è deceduta a
Torreglia (Pd) il 24/04/2017.

L'unica erede, ██████████
██████████
██████████ ha presentato formale atto di rinuncia all'eredità
c/o Tribunale di Padova il 21/06/2017 R.G. 5277/2017 Num. Cron.
688/2017 Num. Rep. 3316.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione N. 4845/942 del 01/02/2003, ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Mercolini Giuseppe del
10/01/2003 rep.n. 2600. A favore: Banca del Centroveneto Credito
Cooperativo Scarl Longare – via Ponte di Costozza 12

Contro: ██████████ ██████████
██████████
██████████

Mutuo € 216.000,00 – durata 20 anni – ipoteca € 324.000,00 – gravante fra gli altri, sugli immobili in oggetto

- Iscrizione N. 7785/1778 del 12/02/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Notaio Mercolini Giuseppe del 05/02/2007 Rep.N. 15172/3245.

A favore: Banca del Centroveneto Credito Cooperativo Scarl Longare – via Ponte di Costozza 12

Contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mutuo € 40.000,00 – durata 20 anni – ipoteca € 80.000,00 – gravante fra gli altri, sugli immobili in oggetto.

- Iscrizione N. 11187/2142 del 23/03/2011, ipoteca legale derivante da ruolo (ex art. 77 del DPR n. 602 del 1973) – Equitalia Polis S.p.A. Napoli, del 18/03/2011 Rep.N. 26/7711.

A favore: Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli c.f.: 07843060638 (domicilio ipotecario eletto in via Roberto Bracco, 20)

Contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Montante € 161.774,94 – gravante sugli immobili in oggetto per la quota di 1/2 .

- Iscrizione N. 13809/1884 del 29/04/2013, ipoteca legale derivante da ruolo ex art. 77 del DPR n. 602 del 1973) – Equitalia Nord S.p.A. Milano, del 15/04/2013 Rep.N. 346/7713.

A favore: Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano c.f.: 07244730961

(domicilio ipotecario eletto in via Longhin. 115 - Padova)

Contro: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Sorte Capitale € 25.040,48 –
Ipoteca € 50.080,96 – gravante sugli immobili in oggetto per la quota di
1/2 .

- Trascrizione N. 37630/23929 del 24/09/2019 - verbale di pignoramento
immobili – notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Padova
(Pd), del 13/08/2019 Rep.N. 3971

A favore: Centroveneto Bassano Banca Credito Cooperativo Sooc. Coop
con sede in Longare, c.f.: 01405390244.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di ½)

Sorte capitale: € 151.123,23 oltre interessi e spese

OCCUPAZIONE

Libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

Inquadramento Urbanistico

- L'area sui cui ricade l'immobile distinto al Fg. 6 Mapp.le 304 del Catasto
Terreni risulta, sulla base del
- PRG vigente in zona residenziale B2;
- PAT – tav. 3 carta delle fragilità – area idonea a condizione a.2 ricadente
su corsi d'acqua;
- PAT – tav. 4 carta delle trasformabilità – area di urbanizzazione
consolidata prevalentemente residenziale

L'immobile ricade inoltre all'interno del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei approvato con D.G.R. 74 DEL 07/10/1998

A tutela del vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – vincolo paesaggistico precisando che sono comunque da ritenersi prevalenti le norme tecniche di attuazione del piano Ambientale sulle difformi indicazioni del P.R.G. vigente e delle relative norme tecniche di attuazione, almeno fino alla variante di adeguamento dello stesso Piano Ambientale.

L'edificazione di tali aree è regolamentata dalle Norme Tecniche vigenti ed adottate del P.A.T. e del P.R.G., ora P.I. e soggetto al P.A.I., fatte salve eventuali disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Titoli Edilizi

- Concessione Edilizia N. 94 del 21/11/1979 - Pratica N. 1310/01 del 1979
Oggetto: nuova costruzione abitazioni quadrifamiliari

- Concessione Edilizia N. 237 del 06/07/1982

Oggetto: variante per modifiche interne non incidente sulla sagoma, superficie utile e destinazione d'uso

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 06/07/1982

Difformità Edilizie

Per quanto riscontrato in fase di sopralluogo lo stato dei luoghi dal punto di vista edilizio è corrispondente alla documentazione tecnica agli atti.

Servitù di Passaggio

Dal raffronto tra la documentazione catastale con lo stato dei luoghi emerge che parte dell'area scoperta esclusiva della proprietà esecutata

risulta gravata da servitù di passaggio carraia a favore della proprietà confinante. Nello specifico l'ingresso carraio e relativa rampa di accesso al garage seminterrato è in comune con la proprietà confinante, civico 157.

L'ingresso pedonale del confinante civico 157 inoltre è stato realizzato sottraendo di fatto una porzione dell'area scoperta del mapp.le 304 lungo il confine ovest. Allo stato attuale detta porzione di area risulta della proprietà esecutata ma di fatto totalmente interclusa in quanto completamente delimitata da recinzioni.

Il tutto meglio identificato nell'elaborato n. 9

*

Trattasi di un grossolano errore commesso in fase di realizzazione/identificazione catastale del bene che si è ripercosso sui diritti di proprietà in fase di trasferimento degli immobili.

Detto errore ha generato di fatto delle servitù passive su una porzione dell'area scoperta della proprietà esecutata.

Possibilità di regolarizzazione

Il sottoscritto ritiene che lo stato di fatto non sia tale da impedire il trasferimento/assegnazione dell'immobile.

La nuova proprietà potrà provvedere alla regolarizzazione congiuntamente con la proprietà confinante interessata attraverso gli opportuni aggiornamenti catastali e/o notarili.

Le spese sono forfettariamente quantificate in € 5.000,00.

APE

Non presente.

Considerata tipologia costruttiva ed epoca di costruzione del laboratorio, tenuto conto delle verifiche visive condotte sulle strutture e sugli impianti esistenti, l'immobile si colloca presumibilmente tra le classi energetiche più basse.

PREZZO BASE

Con riferimento al pignoramento: ½ di proprietà

Valore ½ - quota parte pignorata € 77.500,00 (Euro Settantasettemilacinquecento/00)

Per l'intera proprietà € 155.000,00 (Euro Centocinquantacinquemila/00)

