

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

**DIRITTO VENDUTO:** quota di 1/1 di piena proprietà

**QUALITA':** L'immobile oggetto del pignoramento è una porzione di bifamiliare sviluppata su due piani, piano terra e primo con giardino di pertinenza, sita a Padova (PD) in Via Pietro Gerardo, 28/2, nel quartiere Forcellini.

Il compendio immobiliare pignorato è composto da una porzione di bifamiliare con adiacenti due garage ed una area scoperta, non perfettamente delimitata, ma separata dal passaggio comune censito con sub. 34, da piccole aiuole.

Inoltre è facente parte del bene pignorato, anche un'ampia area destinata a giardino e censita con sub. 44, che si trova leggermente staccata dalla casa e si sviluppa verso Nord-Est.

L'unità immobiliare, ha accesso dalla strada pubblica via Gerardo, tramite un cancello da cui si accede ad una stradina promiscua censita con part. 34 la quale è comune ad altre unità ad essa prospicienti e poi tramite un'altra area censita con part. 40 si accede ai due garage oggetto di pignoramento sub. 28 e 29.

**COMPOSIZIONE:**

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione, e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano terra: porticato, con ingresso sul soggiorno a doppia altezza che da progetto prevedeva un angolo cottura, mentre attualmente la cucina, è si trova sul locale che da progetto e da catasto è censito come lavanderia.

Sempre al piano terra vi è inoltre, un disimpegno stenditoio, un bagno finestrato ed un grande ripostiglio finestrato,

-piano primo con falde inclinate con abbaini finestre e portafinestre è composto da un corridoio ballatoio con vista dall'alto sul soggiorno, poi ci sono 3 camere ed un bagno finestrato.

Da una delle camere si accede ad un terrazzo che si affaccia sull'area verde censita sub. 44.

Accessibili dall'esterno vi sono due garage adiacenti tra loro e censiti con sub. 28 e 29.

Il garage sub. 29 è internamente comunicante con la casa tramite il grande ripostiglio.

La superficie complessiva della casa tra piano terra e primo comprensivo anche le murature perimetrali pari a circa 166.56 mq, oltre a portico e poggiolo.

La superficie complessiva dei due garage comprensiva anche le murature perimetrali pari a circa 53.30 mq.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		160	44	42	2	A/2	3	6.5 vani	148 mq, Tot escl Aree scop. 131 mq	€ 1.023,88
1		160	44	28	2	C/6	4	25 mq	Tot. 27 mq	€ 71,01
1		160	44	29	2	C/6	4	21 mq	Tot 24 mq	€ 59,65
1		160	44	44		F/1		286 mq		

Indirizzo: Via Pietro Gerardo

Il compendio immobiliare pignorato insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	160	44	Ente Urbano	00 22 80

**VARIAZIONI CATASTALI:**

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato attuale, tranne le discrepanze descritte nella relazione.

**CONFINI:**

**Il sub. n. 42;** confina a Nord-Est, con sub n. 41 altra unità, a Est, Sud-Est, Sud-Ovest facciata esterna che confina con sub. 34, area manovra, a Ovest con propri garage sub. 28 e sub. 29.

**Il sub. 28** confina a Nord-Est, con sub n. 27 altro garage, a Est, con sub. 42 propria abitazione, a Sud-Est, Sud-Ovest confina con sub. 29 altro proprio garage, a Ovest con sub. 40 area manovra.

**Il sub. 29** confina a Nord-Est, con sub n. 28 proprio garage, a Est, con sub. 42 propri abitazione, a Sud-Est, Sud-Ovest facciata esterna che confina con sub. 42 proprio giardino, a Ovest con sub. 40 area manovra.

# PDF Eraser Free

Il sub. 44 confina a Nord-Est, con sub n. 43 giardino di unità, a Sud-Est, con argine, a Sud-Ovest con part. n. 47 altra proprietà, a Ovest con sub. 34 area manovra.

## PROVENIENZA:

### Trascrizione (parte atto provenienza)

\*1615-1349 del 16.01.1986, in cui con atto notarile di compravendita del notaio Luciano Prosperi del 31.12.1985 rep. 36473, in cui vendono a parte del bene oggetto di pignoramento che veniva censito con Comune di Padova Catasto Terreni Foglio n. 160 part. n. 44 di are 22.80.

### Trascrizione (parte atto provenienza)

\*24676-17466 del 31.10.1996, in cui con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 con atto di divisione, si suddividono le quote di proprietà di Comune di Padova, Catasto Fabbricati Sez. G, Foglio n. 160 e part. n. 404 con vari sub, da cui derivano poi i sub oggetto dell'attuale pignoramento.

## COMPROPRIETARI:

L'immobile pignorato risulta essere, per quota di proprietà 1/1 dell'esecutato.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 18.05.2023, sono le seguenti:

### Iscrizione

\*45251-9347 del 09.12.2011 in cui con atto notarile del notaio Nicoletta Spina del 06.12.2011 rep. 36040-9918, si è iscritta ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa. Contro (non datore di ipoteca) per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez G. Foglio n. 5, part. 404 sub. 42, 28, 29. (da cui derivano gli attuali beni pignorati)

### Iscrizione

\*39961-7501 del 23.11.2016 in cui con atto del Tribunale di Verona del 14.04.2016 rep. 1529, si è iscritta ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di ██████████ Contro per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Foglio n. 160, part. n. 44 sub. 28, 29, 42, 44.

### Iscrizione

\*25341-4971 del 20.06.2022 in cui con atto del 17.06.2022 rep. 4191-7722, si è iscritta ipoteca amministrativa di riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Contro per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Foglio n. 160, part. n. 44 sub. 42.

### Trascrizione

\*11457-8083 del 31.03.2023 in cui con atto giudiziario del 18.03.2023 rep. 1210, si è trascritto atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di ██████████ Contro per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Foglio n. 160, part. n. 44 sub. 28, 29, 42, 44.

### Vincolo

\*24677-17467 del 31.10.1996 con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 costituzione di diritti reali atto oneroso, a favore di ██████████ e contro costituendo servitù di passaggio carrabile per i seguenti immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n.5 part. n. 404 sub. 26, 27, 12, 14, 21.

### Vincolo

\*24678-17468 del 31.10.1996 con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 costituzione di diritti reali atto oneroso, a favore di costituendo servitù di passaggio carrabile per i seguenti immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n. 5, part. n. 404 sub. 28, 29, 14.

### Vincolo

\*24682-17472 del 31.10.1996 con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 costituzione di diritti reali atto oneroso, a favore di e contr, costituendo servitù di passaggio carrabile per i seguenti immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

# PDF Eraser Free

Sez. G, Foglio n. 5 part. n. 404 sub. 12, 14, 18, 21.

## Vincolo

\*25223-17898 del 07.11.1996 con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51625 costituzione di vincolo, a favore del Comune di Padova contro

Nello specifico per le quota di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale n.4, per le quota di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale n.5, per le quota di proprietà di 8/30 per l'unità negoziale n.6;

### Unità Negoziale n. 4;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n. 5, part. n. 404 sub. 21, 22, 23, 25, 28, 29.

### Unità Negoziale n. 5;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n.5, part. n. 404 sub. 17.

### Unità Negoziale n. 6;

Comune di Padova Catasto Terreni;

Foglio n. 160 sub. 44.

## **OCCUPAZIONE:**

L'immobile è OCCUPATO dall'esecutato e la sua famiglia.

## **REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione in sanatoria prot gen. 63532 reg. n. 0005248 del 14.01.1988 per tipologia abuso 1, di superficie mq 132,

-Concessione edilizia n. 339 del 1994 rilasciata il 31.07.1995,

-Variante concessione edilizia n. 339 del 1994 rilasciata il 11.02.1997

-Variante concessione edilizia n. 339 del 1994 rilasciata il 03.05.1997

Certificato di Agibilità del 19.05.1998

(si vedano allegati n. 12-17)

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Padova certifica;

-che l'area così descritta in Catasto Terreni, **Foglio 160, Mappale 44** risulta:

1)**sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente** ricadente in:

•parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

•parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 AGRICOLO-PRODUTTIVA;

•parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 30, 32, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2)**sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014**, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, fatto salvo quanto disciplinato dall'articolo 11.2.5 delle N.T.A. del P.A.T., interessata da :

•CENTRI ABITATI;

•COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE: AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE;

•COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE: AREE SU CUI SUSSISTE UNA FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICA DI 100 METRI DA PIEDE ARGINE;

•AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;

•AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;

# PDF Eraser Free

•VALORI E TUTELE NATURALI - RETE ECOLOGICA - CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO (GREENWAYS).

L'area risulta **compresa** nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.2, 7.2, 8.1, 11.2.1, 17.2.2d, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.;

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

**PREZZO BASE:**

**€ 287.500,00**

**OFFERTA IN AUMENTO:**

**PUBBLICITA' COMMERCIALE:**

