

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

Custode: dott.ssa MONICA INCERTI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 175/2023 promossa da “FIRE S.p.A.” procuratore di
“CALEEN SPV S.r.l.” contro il sig. [REDACTED]**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

UBICAZIONE: via Caovilla n° 12, in Comune di Saonara (PD).

QUALITA' abitazione unifamiliare con annessi agricoli.

COMPOSIZIONE: gli immobili versano in stato di abbandono ed evidenziano delle rilevanti problematiche di tipo strutturale, con evidenti cedimenti dei vari elementi edilizi e sono sostanzialmente costituiti da:

- un fabbricato unifamiliare edificato su due piani fuori terra, avente una superficie in pianta di circa 90 m² lordi ed un volume di circa 515 m³;
- un fabbricato destinato a ripostiglio/ricovero mezzi agricoli edificato su un piano ed addossato all'abitazione, avente una superficie in pianta di circa 31 m² lordi ed un volume di circa 100 m³;
- un fabbricato destinato a ricovero attrezzi e fienile parzialmente edificato su due piani, avente una superficie in pianta di circa 167 m² lordi (piano primo di circa 65 m² lordi) ed un volume di circa 664 m³.

Considerato il precario stato delle strutture portanti e la vetustà dei fabbricati oggetto di pignoramento, si ritiene che sia da prevedersi la demolizione degli stessi.

Il lotto di terreno sul quale insistono i fabbricati ha una superficie catastale di 1.812 m².

In base Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n° 19 del 11.07.2023 (variante n° 7), i terreni di pertinenza dei fabbricati hanno la seguente destinazione urbanistica: “Zona di edificazione diffusa C1e”, normata in via principale dall’art. 51 delle N.T.O., che tra l’altro prevede:

- “...è sempre ammesso l'ampliamento fino ad 800 m³ per gli edifici esistenti...”;
- “...modifica della destinazione d’uso da non residenziale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 400 m³ con conseguente totale demolizione dei volumi non residenziali a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri / contributo straordinario. ...”.

DESCRIZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 567:

- subalterno 1, categoria A/3, cl. 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 178 m², totale escluse aree scoperte 178 m², rendita € 516,46;
- subalterno 3 (graffata part. 239), categoria C/2, cl. 1, consistenza 197 m², superficie catastale totale 216 m², rendita € 264,53;
- subalterno 5, bene comune non censibile ai subb. 1-3-6 (cortile);
- subalterno 6, categoria C/2, cl. 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², rendita € 41,63;

insistenti sui terreni così identificati:

N.C.T. del Comune di Saonara (PD), foglio 17:

- particella 239, ente urbano di are 00.40;
- particella 567, ente urbano di are 17.72.

VARIAZIONI CATASTALI: variazione identificativi per allineamento mappe del 17/07/2015 in atti dal 17/07/2015 cancellazione sezione (n. 102/2015).

CONFINI: a nord part. 283-282-266-422, a est part. 423-via Caovilla, a sud part. 560, a ovest part. 241.

PROVENIENZA: atto di compravendita in data 30.09.2014, rep. n° 26.263 del Notaio Elena Bressan di Conselve (PD), trascritto a Padova in data 28.10.2014 ai nn° 31.509/22.379.

COMPROPRIETARI: nessuno.

Trascrizione del 22.06.2023 - Reg. Gen. n° 23.059 - Part. n° 16.394:

Atto di pignoramento in data 10.05.2023, rep. n° 2.500 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 27.07.2010 - Reg. Gen. n° 29.669 - Part. n° 6.949:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20.07.2010, rep. n° 24.102/5.432 del notaio Adriano Francesco Marcon di Ponte San Nicolò (PD).

Iscrizione del 13.12.2021 - Reg. Gen. n° 53.132 - Part. n° 9.324:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 26.02.2021, rep. n° 1.320 del Tribunale di Padova.

OCCUPAZIONE: gli immobili risultano disabitati e comunque nella disponibilità dell'esecutato

REGOLARITÀ' EDILIZIA: gli immobili pignorati sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono stati oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria in data 25.03.2010, n° 589/587, prot. n° 2.131, avente ad oggetto le opere di *“ampliamento ad uso rurale di un edificio esistente con destinazione residenziale – costruzione ricovero attrezzi”*.

Ribandendo le problematiche strutturali dei fabbricati che non consentono l'accesso in sicurezza e quindi le consuete attività di sopralluogo, vista la documentazione progettuale visionata presso il

Comune di Saonara e considerato quanto attualmente accertabile in loco, non sembrano esservi opere abusive ad eccezione del box auto di circa 20 m² realizzato in corrispondenza del confine nord. Il costo per la demolizione dello stesso viene quantificata in circa € 2.000,00.

PREZZO BASE: € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)

Padova, 30 aprile 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei

