

E' conforme al corrispondente atto/
documento inviato telematicamente
in data 31/07/2023
Il CTU

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 164/2022
G.E.: Dott. Amenduni

"PROSPETTO RIEPILOGATIVO"

DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà, in ditta [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per
la quota di 1/1 (intero).

UBICAZIONE:

Comune di Agna (PD), frazione di Frapieno in Via Cona Padovana n. 47.

QUALITA':

Unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra, primo e sottotetto di un fabbricato con tipologia di "casa accostata".

COMPOSIZIONE:

- Superficie Calpestabile complessiva: mq. 235,24
- Superficie Lorda complessiva: mq. 218,26

DESCRIZIONE CATASTALE:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8:

- sub 4 - B.C.N.C. - P. T - Via Cona n. 47;
- sub 2 - Cat. A/2 - cl. 1 - vani 6,5 - Sup. cat. 157 mq - P. S-T-1 - Via Cona n. 47 - R.E. 503,55;
- sub 3 - Cat. C/6 - cl. 1 - 24 mq - Sup. cat. 27 mq - P. T - Via Cona n. 47 - R.E. 37,18;

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T. Comune di Agna: Foglio 6 - mappale 8 - Cat. EU - Sup. ha 00.05.78;

VARIAZIONI CATASTALI:

sub. 4:

- Variazione del 17/01/2014 pratica n. PD0007551 in atti dal 17/01/2014
Variazione Area Cortilizia (n. 2700.1/2014);

- Variazione Toponomastica del 15/03/2005 pratica n. PD0058876 in atti dal
15/03/2005 Variazione Toponomastica (n. 8022.1/2005);

sub. 2:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione Toponomastica del 15/03/2005 pratica n. PD0058803 in atti dal
15/03/2005 Variazione Toponomastica (n. 7949.1/2005);

sub. 3:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione Toponomastica del 15/03/2005 pratica n. PD0058804 in atti dal
15/03/2005 Variazione Toponomastica (n. 7950.1/2005).

MappAle 8 del C.T.

- Tipo Mappale del 13/12/2013 pratica n. PD0442488 in atti dal 13/12/2013
presentato il 13/12/2013 (n. 442488.1/2013);

- Frazionamento del 13/12/2013 pratica n. PD0442488 in atti dal 13/12/2013
presentato il 13/12/2013 (n. 442488.1/2013).

CONFINI:

- l'unità immobiliare di cui al sub 2 (abitazione), al piano terra, prospetta ad
ovest ed a sud sul cortile ad uso esclusivo (sub 4) e confina ad est con il
mappale 245 (altra ditta) ed a nord con il sub 3 (stessa ditta); al piano primo
prospetta ad ovest ed a sud sul cortile ad uso esclusivo (sub 4) ed a nord sul
sub 3 (stessa ditta);

- l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage), al piano terra, prospetta ad
ovest ed a nord sul cortile ad uso esclusivo (sub 4) e confina a sud con il sub
2 (stessa ditta) ed a est con il mappale 245 (altra ditta);

- l'unità immobiliare di cui al mappale 8 del C.T. confina a est con i mappali
245 e 249, a nord con il mappale 219, a sud con il mappale 311 (ora via

Papa Giovanni XXIII) ed a ovest con i mappali 309 e 311.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista catastale, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi non conforme relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentata in data 02/06/1987.

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuti in proprietà [redacted], nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 1/1 (intero), a seguito di Atto di compravendita in data 27/12/2005, rep. n. 127402/3834, Notaio Mariagrazia Gernia di Milano, trascritto in data 25/01/2006 ai nn. Gen./part. 4118/2286.

COMPROPRIETARI:

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto non esiste alcun diritto a favore di estranei.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Come risulta dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/09/2022 sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Volontaria N. gen./part. 4119/885 del 25/01/2006 a favore [redacted] con sede [redacted] C.F. [redacted]

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

- Pignoramento N. gen./part. 57175/38100 del 31/12/2021 a favore di [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted].

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

- Pignoramento N. gen./part. 29445/19955 del 13/07/2022 a favore di [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted].

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

- Pignoramento N. gen./part. 29445/19955 del 13/07/2022 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

Con la notazione che l'immobile Fg. 6 mappale 8 sub 1 risulta cessato ed ha prodotto l'immobile Fg. 6 mappale 8 sub 4.

OCCUPAZIONE:

Al momento del sopraluogo, effettuato in data 28/04/2023, l'unità immobiliare si presentava occupata [REDACTED]

nata da [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di "Contratto di Locazione ad Uso Abitativo", ai sensi del D. lgs n. 23/2011, stipulato in data 23/09/2022 e registrato ad Este (PD) in data 26/09/2022, codice identificativo T5P22T002423000QH.

La durata della locazione viene stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/10/2022 al 30/09/2026 con possibilità di rinnovo di altri 4 (quattro) anni.

Il canone annuo è pari ad € 4.800,00 da pagarsi in rate mensili di € 400,00.

La sottoscritta ritiene che, visto lo stato dell'immobile, tale canone sia congruo.

REGOLARITA' EDILIZIA:

In sede di sopraluogo effettuato in data 28/04/2023, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi non conforme da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 16/81, rilasciata in data 10/04/1981 a nome di [REDACTED]

La non conformità deriva sia per modifiche interne ed esterne, tra cui la parziale chiusura del portico, la demolizione di pareti divisorie ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, non autorizzate.

Dall'accesso agli atti è emerso che vi è una pratica di Condono Edilizio in corso che riguarda il lotto in oggetto.

La domanda di Condono, ai sensi della Legge n. 326/2003, è stata presentata da [REDACTED] in data 30/03/2004 - pratica n. 0571,

che non si è completata in quanto il richiedente non ha ottemperato alla richiesta di integrazioni in data 09/02/2006; sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è possibile concludere l'iter amministrativo di detta pratica, dal momento che non è stato emesso alcun provvedimento di diniego, presentando la documentazione richiesta ed integrando i pagamenti relativi ad oblazione ed oneri concessori, ai sensi dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380.

Il costo complessivo per la chiusura della pratica di condono e per il ripristino di quanto autorizzato è pari ad € 17.430,03.

Dal punto di vista urbanistico, in riferimento al **CDU** rilasciato dal Comune di Agna (PD) in data 23/05/2023, prot. n. 4051, l'area di cui al mappale 8 del Fg. 6 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova in "Zona Agricola Sottozona E2"; normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in zona "P1- Rischio moderato" e "R1 – Rischio moderato" secondo il vigente Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, si applica l'art. 13.2 delle N.T.A. e, quindi, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

PREZZO BASE:

€ 64.400,00 (euro sessanta quattro mila quattro cento/00)

Con osservanza.

(Ing. Cristina Franchi)

Padova, 31 luglio 2023