PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: dagli atti risulta quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni.
QUALITA':
L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Padova (PD) in via Istituto Tecnico d'Agraria, n. 33/int.1 nel quartiere di Brusegana.
Nello specifico l'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale e rappresenta un appartamento che si sviluppa tutto al piano terra.
L'unità immobiliare NON ha garage, ma da quanto riportato dal vecchio atto di provenienza (all. n. 23) da cui risulta che ha diritto di parcheggio su cortile comune e precisamente sull'area scoperta prospiciente le finestre dalla parte dell'ingresso.
L'ingresso all'unità oggetto di stima, avviene da Via istituto Tecnico d'Agraria, n. 33 per mezzo di un accesso indipendente.
COMPOSIZIONE:
L'immobile viene utilizzato come abitazione e secondo le planimetrie di progetto e catastali è composto da:
Piano terra: in cui vi è un ingresso con corridoio, in cui si affacciano, una camera da letto, una cucina, un bagno cieco ed un ripostiglio.
Esternamente a lato della porta d'ingresso, vi è una piccola stanza centrale termica, in cui sono alloggiati anche i contatori di altre unità.
La superficie complessiva dell'unità immobiliare comprensivo delle murature perimetrali è pari a circa 49,01 mq, con altezze dei locali che variano da circa H=2.95 a 2.96 mt.
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	[redacted]	[redacted]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat. Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		117	91	10	2	A/4 5	3 vani	Tot. 47 mq Tot. Escluse aree scop. 47 mq	€ 255,65

Indirizzo: Via Istituto Tecnico d'Agraria
L'edificio plurifamiliare 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	117	91	Ente Urbano	00 05 60

VARIAZIONI CATASTALI:
Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi del bene immobile, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e con lo stato di fatto, tranne le difformità riguardo al punto a) del paragrafo difformità/criticità.
CONFINI:
La part n. 91 sub. 10 (appartamento); confina a Nord con altra unità di terzi, a Est con altra unità di terzi a Sud e a Ovest pareti perimetrali esterne.
Al piano superiore vi è altra unità di terzi.
PROVENIENZA:
con atto notarile del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88513-17705 [redacted] acquistò in regime di separazione dei beni, la quota di 1/1 di proprietà dai signori [redacted] che vendettero ognuno per quota di ½ il seguente immobile:
Unità Negoziale n.1:
Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:
Sez. C, Foglio n. 2, part. n. 418, sub. 10.
Corrispondente alle attuali coordinate catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.
COMPROPRIETARI:
L'immobile pignorato agli atti risulta essere, per quota di proprietà 1/1 dell' esecutato.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [redacted] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 29.08.2026, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

***37453-23289 del 12.10.2011** in cui con atto notarile del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88513-17705 [redacted] acquistò in regime di separazione dei beni, la quota di 1/1 di proprietà dai signori [redacted] che vendettero ognuno per quota di ½ il seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Sez. C, Foglio n. 2, part. n. 418, sub. 10.

Corrispondente alle attuali coordinate catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Trascrizione (accettazione tacita dell'erdeitò dei precedenti proprietari)

***37454-23290 del 12.10.2011** in cui con atto notarile del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88513-17705 accettazione tacita eredità a causa di morte a favore di [redacted] ognuno per quota di ½ contro [redacted] per il seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Sez. C, Foglio n. 2, part. n. 418, sub. 10.

Corrispondente alle attuali coordinate catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Iscrizione

***37455-7823 del 12.10.2011** in cui con atto notarile del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88514-17706 si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Credito Ipotecario Veneto Banca contro [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà del seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Sez. C, Foglio n. 2, part. n. 418, sub. 10.

Corrispondente alle attuali coordinate catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Trascrizione (pignoramento)

***44222-30713 del 12.11.2025** in cui con atto giudiziario del 20.10.2025 rep. 6720-2025 si trascrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà del seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 117, part. n. 91, sub. 10.

OCCUPAZIONE:

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore ha rilevato che l'immobile pignorato, era OCCUPATO.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Per l'immobile oggetto di pignoramento presso l'ufficio Accesso agli Atti del Comune di Padova, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

-Concessione Edilizia reg. n. 579/84 prot. n. 25956-84 in cui il Comune di Padova concede in data 13.11.1984, a [redacted] il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale (laboratorio odontoiatrico) di un appartamento al piano terra (in assenza di opere);

-in seguito con prot. n. 8319 del 14.08.1985 Baccelle Giuseppe chiede che la Concessione venga trasferita a suo nome ed il Sindaco lo dispone il 06.09.1985;

-in data 04.04.1986 con n. reg. 235/1985 e prot n. 53068-1985 il Comune di Padova Autorizza l'Abitabilità/Agibilità, all'ufficio, ad uso artigianale laboratorio odontoiatrico;

-Con comunicazione del 12.01.2011 la signora Prelaz Sandra comunica al Comune di Padova il Cambio di Destinazione d'uso da Laboratorio ad Abitazione, in cui si indicano le vecchie coordinate catastali, corrispondenti all'immobile oggetto di pignoramento.

Lo stimatore precisa che il certificato di agibilità/abitabilità acquisito in 04.04.1986 riguarda l'unità immobiliare quando ancora era a destinazione ufficio, ad uso artigianale laboratorio odontoiatrico.

Pertanto attualmente per l'unità immobiliare in oggetto con destinazione d'uso abitativo, NON vi è certificato di Agibilità/Abitabilità.

Da quanto rilevato dallo scrivente stimatore durante il sopralluogo, per l'unità immobiliare non si sono osservate evidenti opere abusive.

Lo scrivente stimatore precisa però che l'autorizzazione all'Agibilità/Abitabilità del 04.04.1986 è riferito all'immobile descritto come ufficio, ad uso artigianale laboratorio odontoiatrico, pertanto l'attuale immobile ad uso abitazione è privo del certificato di Agibilità/Abitabilità per la sua destinazione attuale.

Inoltre dagli atti di compravendita precedenti si evince che:

-nell'allegato n.22 atto del notaio Martucci del 07.10.2011, viene scritto che per l'immobile è stato redatto il certificato energetico, ma NON è stato indicato la Classe energetica;

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

-nell'allegato n. 23 atto del notaio Armando Crivellari del 27.12.1984 all'art. 10, viene scritto che l'immobile è in pessime condizioni di manutenzione e privo di impianto di riscaldamento.
Infine dalle pratiche edilizie, ottenute dall'ufficio accesso agli atti, dallo scrivente stimatore, non si è acquista alcuna documentazione riguardanti gli impianti.
Quindi, considerando che l'immobile ha necessità di interventi di ristrutturazione e di manutenzione, specialmente per quanto riguarda tutta l'impiantistica, il futuro acquirente dovrà provvedere ad ogni intervento edilizio necessario, utile ad acquisire il certificato di Agibilità in base alle normative vigenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Padova (PD) Certifica che:
- che l'area così descritta in Catasto Terreni, **FOGLIO 117 MAPPALE 91:**
1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:
• ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ.
Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente. Si comunica che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 15/12/2025, esecutiva, è stata adottata la variante n. 82 al Piano degli Interventi vigente, che ha modificato gli articoli 2, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35 e l'Allegato A delle Norme Tecniche Operative.
L'adozione comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia così come previste dall'art. 29 della LRV 11/2004.

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., risulta interessata da:
• CENTRI ABITATI;
• COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
• AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.
L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T. L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

3) * sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:
• AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (P2);
• AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2). Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

PREZZO BASE: **€ 52.500,00**

Lo scrivente stimatore precisa quanto ha rilevato nell'atto di provenienza e nell'atto di provenienza precedente:
-Nell'allegato n. 22 che rappresenta l'Atto di compravendita redatto dal notaio Carlo Martucci il 07.10.2011, l'art. secondo riporta:
"Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenze e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultante dalla legge, dello stato dei luoghi, dal possesso dei titoli di provenienza indicato in proseguo.
Per la disciplina e la regolamentazione delle parti comuni si richiama all'atto per notaio Armando Crivellari del 27 dicembre 1984 Repertorio 553.106 registrato a Padova il 15 gennaio 1985 al numero 647 A.P . ed ivi trascritto il 21 gennaio 1985 ai nn1554 /1157 . "
-Nell'allegato n. 23 che rappresenta l'Atto di compravendita redatto dal notaio Armando Crivellari del 27.12.1984, nell'art. 1 si evince che:
"come da Concessione Edilizia dal 13 novembre 1984 n. 579/84; **con diritto di parcheggio su cortile comune e per quanto riguarda la venditrice sull'area scoperta prospiciente, le finestre della unità compravenduta, dalla parte dell'ingresso.**
Tra i confini: Ovest e Sud scoperto condominiale, Nord. [redacted]
Vengono inoltre compravendute in quota proporzionale, le parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., con l'area coperta e scoperta."

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

Lo scrivente stimatore precisa inoltre che:
-per l'immobile oggetto di stima, al Catasto Fabbricati del Comune di Padova, non esite né un Elaborato planimetrico dell'edificio e neppure un Elenco subalterni;
-inoltre da informazioni assunte dall'amministratore condominiale, per l'edificio non esiste tra i condomini alcun accordo in merito l'uso del cortile come parcheggio.

OFFERTA IN AUMENTO:
PUBBLICITA' COMMERCIALE:

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558