

LOTTO 5

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà Sub. 9 appartamento, oltre le quote millesimali sulle parti comuni del fabbricato

UBICAZIONE: Comune di Cadoneghe (PD), Piazza De Gasperi civ. 3 int. 2

QUALITA': appartamento al piano primo (sub. 9), oltre ai millesimi di proprietà sulle parti comuni

COMPOSIZIONE: appartamento al Piano Primo, di una superficie netta di calpestio di circa mq. 105,00, composto da un ampio soggiorno, disimpegno, due camere e due bagni: non è stata riscontrata la presenza di angolo cottura come previsto nei progetti e nella planimetria catastale. La superficie totale ragguagliata è pari a mq. 115,00.

DESCRIZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati: Comune di Cadoneghe, foglio 13, mappale 957, subalterno 9, categoria A/2, classe 1, Vani 5, Superficie catastale mq. 115, rendita catastale €. 361,52.

VARIAZIONI CATASTALI: non sono presenti variazioni da evadere.

CONFINI: l'intero fabbricato insistente sulla particella catastale n. 957 del foglio 13, all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, così confina: a lato Nord con le particelle n. 959 (anch'essa oggetto di pignoramento) e n. 958; a lato Est con la particella n. 86; a lato Sud con la particella n. 956 (anch'essa oggetto di pignoramento); a lato Ovest con la particella n. 1204.

L'appartamento (sub. 9) oggetto di pignoramento così confina: lato Nord ed Est spazio libero; lato Sud spazio libero su Sub. 1 (Portico comune) anch'esso oggetto di pignoramento; lato Ovest con Sub. 2 (Vano scale comune).

PROVENIENZA: Atto di compravendita Notaio Adriano Martini, sottoscritto in data 16/09/2002 Rep. 54.307, Racc. 11.063 registrato all'Agenzia delle Entrate di



Padova in data 26/09/2002 al n. 5951 serie PB/1V e trascritto in data 20/09/2002 ai nn. 39330/27210, con il quale la _____ ha acquistato la quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

COMPROPRIETARI: alla data della presente relazione non risultano altri comproprietari oltre alla società esecutata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Iscrizione contro: nn. 21316/5207 del 20/04/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 10/04/2006, Notaio Fabrizio Sasso Dal Verme, rep. n. 22099 racc. n. 2803 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni con sede in Padova (PD). c.f. 02691680280, a carico della

_____ per la quota di

1/1 sui subalterni 3-4-5-6-7 del mappale n. 957 foglio 13 (il subalterno 7 è variato in data 21/01/2011 prot. n. 3551/1/2011 originando il subalterno 9);

- Trascrizione contro: nn. 6795/4455 del 24/02/2020, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 06/02/2020 rep. 601, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), c.f. 00881060526, a carico della

_____ per la quota di 1/1 sui subalterni 3-4-5-6-9-10 del mappale n. 957 foglio 13 e sui mappali NCT n. 956 e n. 959 foglio 13;

OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato *sine titulo*.

REGOLARITA' EDILIZIA: storia urbanistica dell'immobile:

Il fabbricato, composto dalle unità oggetto di pignoramento, è un fabbricato ante 67 ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 14 del 28/03/2000 avente per oggetto "Restauro conservativo e ristrutturazione edilizia della Villa Ghedini ed annessi, in conformità alle rispettive schede di intervento n. 7 e 35 degli edifici di pregio



storico, artistico e ambientale, del vigente P.R.G.”. pratica n. 438/2009 rilasciato in data 12/05/2009;

- Concessione Edilizia n. 7 del 04/02/2002 avente per oggetto “Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 a sanatoria ai sensi dell’art. 97 I° comma LR 61/85”;
- Concessione Edilizia n. 19 del 26/03/2002 avente per oggetto “Variante alla C.E. n. 14 del 28/03/2000 limitatamente alla masseria di Villa Ghedini”;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di autorizzazione di Agibilità presentato in data 22/04/2002 prot. n. 9580 (agibilità acquisita per silenzio/assenso).

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l’ultimo stato autorizzato dal Comune di Cadoneghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione dei fori esterni per posizionamento e dimensioni;
- diverse dimensioni del locale bagno ed anti;

Per sanare le difformità sopra elencate e altre presenti nella totalità del fabbricato il sottoscritto CTU, autorizzato dal G.E. in data 01/10/2020, ha presentato una richiesta di Compatibilità paesaggistica ambientale per difformità prospettiche in data 30/07/2021 (Pratica n. 028/2021) ottenendo parere favorevole dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio in data 24/01/2022 prot. 1484.

Sarà cura degli aggiudicatari delle unità oggetto di pignoramento completare l’iter formale in obbligo solidale, per ottenere la sanatoria del fabbricato: in relazione a questo, i beni vengono decurtati dei presumibili costi da sostenere per la chiusura della pratica.

Per il Sub. 9 oggetto di pignoramento si preventiva un costo per la pratica di sanatoria interna, l’aggiornamento catastale e sanzioni amministrative pari ad €. 2.300,00 (Euro Duemilatrecento/00).



L'unità immobiliare è da considerarsi immediatamente commerciabile.

APE: considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua vetustà si ritiene che la più probabile classe energetica sia la classe E.

PREZZO BASE: il valore di perizia per la piena proprietà del subalterno oggetto di pignoramento, viene determinato in totali €. 131.000,00.

