

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA***Sezione Esecuzioni Immobiliari***

Es. Imm.: N. 352/2024 R. Es. Ud. 20/05/2025 ore 11.00

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.:

dott.ssa PAOLA ROSSI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

- DIRITTO VENDUTO: Proprietà 1/1

- UBICAZIONE: Comune di Piove di Sacco (Pd),
via A. Gramsci n. 38 int. 9
piano S1 - 2

- QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Proprietà 1/1:

- Appartamento al piano Secondo con
garage e cantina al interrato

- COMPOSIZIONE:

- Appartamento: 5,5 vani

- Garage: 11 mq

- DESCRIZIONE CATASTALE:

- C.F. - COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg.	Part	Sub	Z. C.	Cat	Cl.	Cons	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
16	778	9		A/2	2	5,5 vani	Tot.: m² 88 Tot. escluse aree scop.: 83 m²	€ 695,93	Via Gramsci A. n. 38 piano S1-3
16	778	13		C/6	4	11 m²	Tot.: 11 m²	€ 34,65	Via Gramsci A. n. 38 piano S1

INTESTATO:

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti on.re
		Proprietà per 1/1

Gli immobili risultano eretti su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg.	Part	sub	Porz.	Qualità Cl.	Consist.	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dom.	Agr.
16	778			Ente Urbano	00 10 28			

Si segnala che l'appartamento, contrariamente a quanto indicato nella visura catastale, è ubicato al piano secondo, non al terzo.

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- VARIAZIONI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti,
fatto salvo le modifiche interne sopra citate,
sarà quindi necessario procedere alla presentazione dell'aggiornamento delle

Per la regolarizzazione catastale si calcolano a corpo:

circa € 1.300,00 (*EuroMilleTreCento/00*) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

- CONFINI

- PARTICELLA N.778 del foglio 16 (ENTE URBANO):

NORD: Altra proprietà – foglio 16 part. 513;

OVEST: Altra proprietà – foglio 16 part. 528,759;

SUD: Altra proprietà – foglio 16 part. 781;

EST: Altra proprietà – foglio 16 part. 530;

- CANTINA Fg. 16 Part. 778 subalterno 9 – piano S1:

NORD: Altra unità, altra proprietà;

OVEST: Interrato;

SUD: Altra unità, altra proprietà;

EST: Disimpegno condominiale, corridoio;

- APPARTAMENTO Fg. 16 Part. 778 subalterno 9 – piano 3:

NORD: Altra unità abitativa, altra proprietà;

vano scala condominiale;

OVEST: Stacco su scoperto comune;

SUD: Stacco su scoperto comune;

EST: Altra unità abitativa, altra proprietà;

Stacco su scoperto comune;

- GARAGE Fg. 16 Part. 778 subalterno 13

NORD: Area di manovra comune per accesso all'unità;

OVEST: Altro garage, altra proprietà;

SUD: Corridoio comune di accesso pedonale;

EST: Altro garage, altra proprietà.

- PROVENIENZE

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. - COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg. 16 part. 778 sub. 9

Fg. 16 part. 778 sub. 13

situati in via A. Gramsci n. 38 interno 9

costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sul terreno identificato al

- C.T. - COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg. 16 part. 778

risulta di proprietà dell'esecutato

La proprietà si evince dalla seguente cronistoria

con **ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio Girolamo Accardo
Palumbo di Piove di Sacco del 08/09/2001 repertorio n. 87.633, **trascritto** presso
l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 11/09/2001 al
numero R.G. 36055 e R.P. 24534, il sig.

la piena ed esclusiva proprietà
dell'immobile allora identificato al foglio 16 particella 308 sub. 9 e sub. 13;

a seguito di variazione modifica identificativo del 14/07/2006 pratica n. PD0151893 in atti dal 14/07/2006 – allineamento mappe, le unità oggetto di compravendita risultano ora identificate al C.F. foglio 16 part. 778 sub. 9 e 13.

con **ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio Nicoletta Spina di Padova del 27/01/2006 repertorio n. 21.550, **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 02/02/2006 al numero R.G. 5783 e R.P. 3243, il sig. _____

_____ vendevano al sig _____

_____ la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora identificato al foglio 16 particella 308 sub. 9 e sub. 13;

a seguito di variazione modifica identificativo del 14/07/2006 pratica n. PD0151893 in atti dal 14/07/2006 – allineamento mappe, le unità oggetto di compravendita risultano ora identificate al C.F. foglio 16 part. 778 sub. 9 e 13.

con **ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio Holler Maurizio di Padova (PD) rep. n. 4563 fasc. n. 3252 del 25/02/2022, **registrato** a Padova il giorno 09/03/2022 al n. 7910 Serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 03/03/2022, R.G. 8251, R.P. 5526, con cui il _____

_____ la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora identificato al foglio 16 particella 778 sub. 9 e sub. 13.

La vendita è comprensiva della proporzionale comproprietà dell'area

coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. e quali altre risultino di proprietà comune a seguito degli atti di provenienza anche anteriori al ventennio. .

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base della Certificazione Notarile e dalle verifiche effettuate presso

l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale

del Territorio– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova – sono state

riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

(vedasi allegato n.08 – ispezione ipotecarie)

ISCRIZIONI

- R.G. n.8253 R.P. n.1535 del 03/03/2022

a favore:

F

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

, con domicilio ipotecario eletto in

[REDACTED]

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONA A GARANZIA DI MUTUO -

ATTO NOTARILE del 25/02/2022 Rep. N. 4564/3253 del notaio Maurizio

Holler per € 142.500,00, capitale di € 95.000,00, interesse annuo del 2,2%,

durata 30 anni, relativa agli immobili oggetto della presente

TRASCRIZIONI:**- R.G. n.44181****R.P. n.31357****del 25/11/2024**

a favore:

il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 02/11/2024 Rep. N.
6671/2024 - pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Padova
con sede a Padova (Pd) - c.f. 80015080288, gravante su beni
immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1**-Immobile 1****Catasto Fabbricati Comune di PIOVE DI SACCO (Pd)***Fg. 16 Part. 778 Sub. 9 cat. A2***-Immobile 2****Catasto Fabbricati Comune di PIOVE DI SACCO (Pd)***Fg. 16 Part. 778 Sub. 13 cat. C6***Non si ravvisano vincoli di natura particolare.****- OCCUPAZIONE:**

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata in via A. Gramsci n. 38

interno 9 del comune di Piove di Sacco (PD) risulta

attualmente OCCUPATA,

dal sig. _____

per la quota di 1/1

come evidenziato nel Certificato di Stato di famiglia rilasciato all'ufficio

anagrafe del comune di San Giorgio delle Pertiche con analisi dei dati registrati

dal Comune di Piove di Sacco.

(Vedasi all.06-Certificato contestuale di Residenza di Stato di famiglia)

-Durante il sopralluogo il _____ secutato, dichiarava di convivere

con la sua compagna, sig.ra _____ che tuttavia non risulta registrata

all'ufficio anagrafe residente all'interno dell'unità oggetto di esecuzione.

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive

dell'immobile, procedere alla vendita in un unico lotto.

- REGOLARITÀ EDILIZIA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOVE DI

SACCO (Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso

quanto segue circa il posizionamento dell'immobile:

- Zona B - completamento;

Si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti dell'unità.

(allegato n. 04 –estratto p.i. vigente)

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOVE DI

SACCO (Pd) è emerso che l'immobile condominiale di cui fa parte l'unità

oggetto di esecuzione immobiliare è stato **costruito** in forza di:

- **LICENZA EDILIZIA N. 4398 del 28/12/1976** per la *costruzione di un fabbricato per 9 alloggi;*
- **PERMESSO DI ABITABILITÀ N. 1748 EL 18/10/1978** del *fabbricato ad uso civile abitazione – nove alloggi;*
- **CONCESSIONE PER ATTIVITÀ EDILIZIA-URBANISTICA n. 4398/2 del 20/11/1978 prot. n. 12378** per opere di *variante al piano seminterrato;*
- **Comunicazione manutenzione straordinaria – attività edilizia libera PROT. N. 26931/ss/AS/27759 – pratica edilizia 2011/0493** per *installazione di un caminetto a legna del tipo prefabbricato su locale soggiorno unità residenziale posta al 2° piano di edificio condominiale e nuova canna fumaria.*
(allegato n. 03 – documentazione comunale)

-OPERE ABUSIVE:

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, fatta eccezione per una lieve modifica alla distribuzione interna dei locali:

(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)

l'appartamento mostra la diversa posizione della porta di accesso alla cucina – tale irregolarità risulta ricompresa nelle tolleranze edilizie e costruttive di cui all'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), non costituisce una violazione edilizia, non sarà quindi necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria ma (a seguito di approfondita analisi per la verifica di applicabilità), della redazione di una dichiarazione asseverata a firma del tecnico abilitato ai



fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili ai sensi dell'art. 34-bis
comma 3 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001).

Per l'attestazione di legittimità dell'unità si calcolano a corpo:

circa € 2.500,00 (*EuroDueMilaCinqueCento/00*) esclusi oneri di legge
che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

n.b.: la valutazione esatta del tipo di iter procedurale da eseguirsi potrà essere
effettuata solo a seguito del rilievo metrico dell'intera unità, sono escluse dalla presente
le quantificazioni di eventuali sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria
applicabili nel caso sia verificato, a seguito del rilievo metrico, che le difformità non
rientrano nelle tolleranze del T.U. dell'edilizia. La quantificazione delle sanzioni verrà
eventualmente effettuata dagli organi competenti al momento della presentazione della
pratica comunale, sono inoltre escluse eventuali analisi tecnico-strutturali qualora
necessarie.

- PREZZO BASE:

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE
STIMATO ALLO STATO ATTUALE**

Identificato al C.F. Comune di PIOVE DI SACCO (PD)

Fg. 16 mapp. 778 sub. 9

Fg. 16 mapp. 778 sub. 13

Arr. € 94.000,00

(EuroNovantaQuattroMila/00)



- OFFERTA IN AUMENTO:



- PUBBLICITA' COMMERCIALE:



