



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA



Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

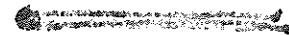
Promossa da:



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 seminterrato

- 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.: m ² 88 Tot. escluse aree scop.: 83 m ²	€ 695,93	Via Gramsci A. n. 38 piano S1-3
16	778	13		C/6	4	11 m ²	Tot.: 11 m ²	€ 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	
							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;~~

- 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.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

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.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

con ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio Holler Maurizio di Padova (PD) rep. n. 4563 fac. 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. 6526, con cui il



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

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

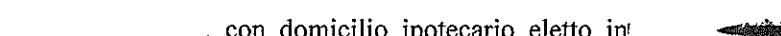
Sulla base della Certificazione Notarile e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova – sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

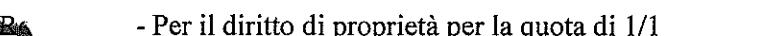
(vedasi allegato n.08 – ispezione ipotecarie)

ISCRIZIONI

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

a favore: 

, con domicilio ipotecario eletto in 

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

contro 

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



attualmente OCCUPATA,

dal Sig. _____ if.

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 ei dati registrati~~

dal Comune di Piove di Sacco

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

-Durante il sopralluogo il _____ securato, dichiarava di convivere con la sua compagna, sig. _____ 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 (Euro Due Mila Cinque Cento/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 rientrino 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

(Euro Novanta Quattro Mila/00)





- OFFERTA IN AUMENTO:



- PUBBLICITA' COMMERCIALE:



