

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione I Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 5/2025

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

"PROSPETTO RIEPILOGATIVO"

Tecnico incaricato: ing. Cristina Franchi



DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà, in ditta della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1
(intero).

UBICAZIONE:

Comune di Teolo (PD), Via Valli n. 27.

QUALITA':

Unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra, primo e secondo di un fabbricato con tipologia "casa bifamigliare", con un corpo di fabbrica separato ad uso garage-ripostiglio.

COMPOSIZIONE:

- Superficie Calpestabile: mq. 112,49
- Superficie Lorda: mq. 113,85

DESCRIZIONE CATASTALE:

C.F. Comune di Teolo - Foglio 14 - part. 292:

- sub 1 - Cat. A/3 - cl. 3 - vani 6 - Sup. cat. 134 mq - P. T-1-2 - Via Valli n. 27 - RC euro 480,30;
- sub 3 - Cat. C/6 - cl. 1 - mq 18 - Sup. cat. 20 mq - P. T - Via Valli n. 27 - RC euro 30,68.

C.T. Comune di Teolo - Foglio 14 - mapp. 292 - Cat. EU - Sup. ha 00.12.70.

VARIAZIONI CATASTALI:

Al C.F. il sub. 1 ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 22/12/2017 pratica [REDACTED] in atti dal 22/12/2017 Variazione Toponomastica d'Ufficio [REDACTED];
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 17/08/2015 in atti dal 17/08/2015 Cancellazione Sezione [REDACTED];

Al C.F. il sub. 3 ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 22/12/2017 pratica [REDACTED] in atti dal 22/12/2017 Variazione Toponomastica d'Ufficio [REDACTED].
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 17/08/2015 in atti dal

17/08/2015 Cancellazione Sezione [REDACTED]

Al C.T. il mapp. 292 ha subito le seguenti variazioni:

- Tipo mappale del 02/03/1998 in atti dal 27/08/1998 [REDACTED]
- Frazionamento del 29/12/1988 in atti dal 22/04/1991 [REDACTED]

CONFINI:

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- l'unità immobiliare di cui al sub 1 (abitazione), prospetta ad ovest, sud e nord sul cortile ad uso comune e confina ad est con unità di cui al sub. 2 (altra ditta);
- l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage), al piano terra, prospetta a nord e ad est sulla zona di manovra ad uso comune e confina a sud con unità di cui al sub. 4 (altra ditta) e ad ovest con unità di cui al sub. 2 (altra ditta);
- l'unità immobiliare di cui al mappale 292 del C.T. confina a ovest con i mappali 1956, 1929 e 706, a sud con i mappali 300 e 366, a est con il mappale 300 e a nord con via Valli.

PROVENIENZA:

- "Atto di Divisione a Stralcio" in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
- "Atto di Accettazione di Eredità" in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], Notaio [REDACTED], per successione testamentaria in morte di [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], con successivi "Certificato di Denunciata Successione" in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e "Certificato di Denunciata Successione" in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

COMPROPRIETARI:

Nessuno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Come risulta dal Certificato Ipotecario n. [REDACTED] rilasciato dall' [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sul bene risultano iscritte e trascritte, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione: N. gen./part. [REDACTED] del 19/01/2018, a favore di [REDACTED],

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Teolo - Foglio 14 - part. 292 sub 1 e sub 3.

- Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. [REDACTED] del 18/11/2024, a favore di [REDACTED]

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Teolo - Foglio 14 - part. 292 sub 1 e sub 3.

- Pignoramento: N. gen./part. [REDACTED] del 20/01/2025, a favore di [REDACTED]

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Teolo - Foglio 14 - part. 292 sub 1 e sub 3.

OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/03/2025, l'unità immobiliare si presentava libera da persone ma occupata da cose.

Da un'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Padova, non risultano contratti in essere sull'immobile.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Dal confronto tra quanto emerso durante il sopralluogo effettuato in data 20/03/2025 e quanto visionato presso gli Uffici Tecnici Comunali in data 22/05/2025, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile principale attualmente è da ritenersi non conforme da un punto di vista edilizio, dal momento che, seppure realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, come risulta dalla Autorizzazione Edilizia in data 21/10/1960 per "Ampliamento casa di abitazione" rilasciata alla sig.ra [REDACTED] presenta delle difformità che sono stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio in data 26/04/1986, il cui stato amministrativo è non concluso.

Si fa presente che in data 04/05/2001 era stata presentata dalla sig.ra [REDACTED] una Domanda di Concessione Edilizia per "Ricomposizione

volumi" a cui era seguita una nota di risposta del Comune in cui, oltre alla informazione che la commissione edilizia si era espressa con parere favorevole, veniva richiesta una documentazione integrativa, tra cui la chiusura del condono, necessaria per il rilascio di detta concessione.

Tale pratica non ha avuto seguito e, pertanto, è stata archiviata.

Inoltre, durante il sopralluogo, sono state rilevate altre modeste opere non autorizzate o non oggetto di domanda di Condono tra cui:

- 1) controsoffittatura del vano scala al piano secondo per ricavare un vano ripostiglio con accesso mobile dal disbrigo;
- 2) pergola con telo fisso nell'area cortilizia esterna, in prossimità del fabbricato accessorio;
- 3) chiusura con pannelli di plexiglas della tettoia lato sud e lato ovest del fabbricato accessorio;
- 4) ampliamento con struttura leggera del corpo lato sud della fabbricato accessorio;
- 5) ampliamento lato est della copertura della tettoia da ml. 2,10 fino a ml. 2,70 (a confine);
- 6) mancata realizzazione del solaio sottotetto a ml. 2,45 da quota pavimento al piano secondo del fabbricato abitativo;

opere di cui va prevista la demolizione totale o parziale, per il punto 1) perché rende l'altezza del vano scala inagibile, per il punto 2) perché, con tenda fissa, si crea nuovo volume che necessita di "Autorizzazione Paesaggistica" e che deve distare ml. 5,00 dal confine e per i punti 3), 4) e 5) perché in contrasto con quanto previsto dalla richiesta di Condono.

Nel caso del punto 6), va prevista la realizzazione di un controsoffitto.

Il costo forfettario per la realizzazione di tali opere si può quantificare in € 3.000,00, comprensivo dei costi di disfacimento, trasporto e smaltimento e nuova realizzazione.

Riguardo alla pratica di Condono Edilizio, n. [REDACTED], la domanda di condono ai sensi della L. 47/85 è stata presentata in data 26/04/1986, prot. n. [REDACTED], mediante compilazione dei modelli ministeriali con allegata prova dell'avvenuto versamento della oblazione complessiva, pari a [REDACTED]

(attestazione c.c. postale in data 15/04/1986).

Successivamente, in data 06/04/1988, progressivo n. [REDACTED], il Comune di Teolo (PD) inviava, alla sig.ra [REDACTED], richiesta di integrazione che veniva, parzialmente soddisfatta con invio di parte dei documenti richiesti a firma del [REDACTED] in data 17/11/1988.

Sempre dalla documentazione agli atti, risulta che in data 10/04/2000, prot. n. [REDACTED], il Comune di Teolo invitava la sig.ra [REDACTED] a presentare la documentazione in detta nota elencata entro il termine di 60 giorni dalla data di ricevimento, informandola che l'inosservanza di tale richiesta avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda con conseguente diniego della Concessione in Sanatoria.

Successivamente a tale comunicazione risultano depositati agli atti del Comune delle tavole di progetto a firma del [REDACTED] in data 14/09/2000, prot. n. [REDACTED] ed il Parere Favorevole, [REDACTED], del Parco Regionale dei Colli Euganei in data [REDACTED]. All'oggi la Concessione in Sanatoria non risulta essere stata rilasciata.

Per ottenerla, ai sensi dell'art. 46 – comma 5 del D.P.R. 380/2001, è necessario presentare una domanda di riesame entro 120 giorni dalla notifica del Decreto emesso dalle Autorità Giudiziarie, ottemperando alle richieste a suo tempo avanzate dal Comune di Teolo (PD), ovvero depositando:

- n. 1 marca da bollo da € 16,00;
- versamento diritti di segreteria € 350,00.

Successivamente all'ottenimento del Permesso in Sanatoria va presentata SCIA Agibilità completa della documentazione ai sensi di legge.

Si ritiene che il costo complessivo per la presentazione della pratica di
Agibilità, comprensiva di diritti e spese, possa stimarsi in € 10.000,00.

PREZZO BASE:

€ 93.500,00

(euro novanta tremila cinquecento/00)

Con osservanza.

Padova, 30 maggio 2025

Ing. Cristina Franchi