

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: N. 53/2024 R. Es. Ud. 23/10/2024 ore 09:10

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro: [REDACTED]

GIUDICE Es.: dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

- DIRITTO VENDUTO: Proprietà 1/1

- UBICAZIONE: Comune di Padova (Pd),
via Dante di Nanni n. 32
piano T-2

- QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Proprietà 1/1:

- Appartamento al piano Secondo con
autorimessa al piano Terra

- COMPOSIZIONE: - Appartamento: 5 vani

- Garage: 12 mq

- DESCRIZIONE CATASTALE:

- C.F. – COMUNE DI PADOVA (Pd)

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Z. C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. Catast.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
61	116	10	2	A/2	3	5 vani	Tot.: m² 74 Tot. escluse aree scop.: 73 m²	€ 787,60	Via Dante di Nanni n. 32 Piano 2
61	116	18	2	C/6	5	12 m²	Tot.: 13 m²	€ 39,66	Via Dante di Nanni n. 32 Piano T



INTESTATO:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
██████████ ██████████ ██████████ nato in ██████████ ██████████ il ██████████	M ██████████	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████
██████████ ██████████ ██████████ nata ██████████ ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████

Gli immobili risultano eretti su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI PADOVA(Pd)

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Cl.</i>	<i>Consist.</i>	<i>Deduz</i>	<i>Reddito</i>	
							<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
61	116			Ente Urbano	00 07 70			

N.B. La scrivente segnala che la sig.ra ██████████

██████████ il ██████████ c.f. ██████████ risulta attualmente censita come

██████████ nata il ██████████ in ██████████ C.F. ██████████

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- VARIAZIONI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti.

- CONFINI

- PARTICELLA N.116 del foglio 61 (ENTE URBANO):



NORD: Pubblica via Dante di Nanni;
OVEST: Altra proprietà – foglio 61 part. 342;
SUD: Altra proprietà – foglio 61 part. 117;
EST: Altra proprietà – foglio 61 part. 118, 119;

- **ABITAZIONE** Fg. 61 Part. 116 subalterno 10:

NORD: Stacco su scoperto comune;
OVEST: Altra unità abitativa, altra proprietà;
SUD: Altra unità abitativa, altra proprietà – vano scale condominiale;
EST: Stacco su scoperto comune;

- **GARAGE** Fg. 61 Part. 116 subalterno 18:

NORD: Altra unità abitativa, altra proprietà;
OVEST: Altra unità abitativa, altra proprietà;
SUD: Scoperto comune;
EST: Altra unità abitativa, altra proprietà.

- PROVENIENZE

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI PADOVA (Pd)

Fg. 61 part. 116 sub. 10

Fg. 61 part. 116 sub. 18

situati in via Dante di Nanni, costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sui terreni identificati,

- C.T. – COMUNE DI PADOVA (Pd)

Fg. 61 part. 116

risultano di proprietà degli esecutati [REDACTED] nato il



██████████ in ██████████ c.f. ██████████ e ██████████

██████████ nata il 1 ██████████ in ██████████ c.f. ██████████

(N.B.: la sig.ra ██████████ nata in ██████████ il ██████████ c.f.

██████████ risulta attualmente censita come ██████████ nata il

██████████ in ██████████.F. ██████████

in forza di

Atto di Compravendita del notaio Roberto Agostini di Padova (PD) rep. n. 48.166 racc. n. 13.104 del 13/05/2009, **registrato** a Padova 2 il giorno 18/05/2009 al n. 9157 serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 18/05/2009, R.G. 18313, R.P. 10537, con cui il sig. ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ e la sig.ra

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████

cedevano ai sig.ri ██████████ ██████████ ██████████ nato a ██████████

██████████ il giorno ██████████ c.f. ██████████ e ██████████

██████████ ██████████ nata a ██████████ ██████████ il giorno 1 ██████████ c.f.

██████████ che in quote uguali ed indivise acquistavano la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova Sezione D foglio 2 particella 321 sub. 10 e sub. 18.

La vendita è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, tra le quali in particolare l'area coperta e l'area scoperta di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le scale, le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.

n.b: La scrivente evidenzia che a seguito



Variazione identificativi per Bonifica identificativo catastale del 13/12/2013 pratica n. PD0442821, veniva eliminata la sezione per allineamento mappe e identificati i beni come da attuale identificativo catastale.

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)

La provenienza della proprietà esecutata si evince dalla seguente cronistoria:

- con **Atto di Compravendita** del notaio **Salemi Alfio** del **15/04/1981 rep. n. 10838/1952**, trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data 14/05/1981 al n. di R.G. 8724 e R.P. n. 7356 con il quale il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] 0 a [REDACTED] c.f. [REDACTED] vendeva la sig. [REDACTED] il 1 [REDACTED] a [REDACTED] a (Pd) c.f. [REDACTED]
- **Atto di Compravendita** del notaio **Roberto Agostini** di Padova (PD) rep. n. 48.166 racc. n. 13.104 del 13/05/2009, **registrato** a Padova 2 il giorno 18/05/2009 al n. 9157 serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 18/05/2009, R.G. 18313, R.P. 10537, con cui il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 1 [REDACTED] c.f. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED]4 cedevano ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED]) il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] il giorno [REDACTED] [REDACTED], che in quote uguali ed indivise acquistavano la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova Sezione D foglio 2



particella 321 sub. 10 e sub. 18.

N.B.: Si segnala che i soggetti venditori nell' Atto di Compravendita del notaio Roberto Agostini di Padova (PD) rep. n. 48.166 racc. n. 13.104 del 13/05/2009, trascritto all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 18/05/2009, R.G. 18313, R.P. 10537, con cui i sig.ri eseguiti diventavano proprietari dei beni oggetto di procedura, risultano essere il sig.

████████████████████████████████████████, come sopra generalizzati,

tuttavia,

nell'atto di provenienza precedente Atto di Compravendita del notaio Salemi Alfio del 15/04/1981 rep. n. 10838/1952, trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data 14/05/1981 al n. di R.G. 8724 e R.P. n. 7356, come richiamato nel prospetto riepilogativo e nell'atto del notaio Agostini stesso, l'unico acquirente risultava essere il sig. ████████████████████, non vi è alcun riferimento alla sig.ra ████████████████████.

(vedasi allegato n.05)

- 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)

ISCRIZIONI

- **R.G. n.18314 R.P. n.3863 del 18/05/2009**



a favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA**

PER AZIONI con sede a Vicenza (VI) c.f. 00204010243

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

contro:

nato il

Per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di

Comunione legale

ANTONACHI IULIA MIHAELA

nata il

Per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di

Comunione legale

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO** del 13/05/2009 Rep. N.
48167/13105 – pubblico ufficiale: Notario Agostini Roberto, gravante su beni
immobili oggetto di esecuzione – importo capitale €135.000,00, importo totale €
2070.000,00 e durata 25 anni.

TRASCRIZIONI:

- **R.G. n.7754** **R.P. n.5435** **del 04/03/2024**

a favore: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** con sede a Torino (TO)

c.f. 00799960158

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

contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di ½



nata il [REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di ½

[REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di ½

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 26/01/2024 Rep. N. 33 – pubblico

ufficiale: U.N.E.P. del Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) – c.f.

80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1

-Immobilabile 1 **Catasto Fabbricati Comune di PADOVA (Pd)**

Fg. 61 *Part. 116* *Sub. 10* *cat. A2*

Cons. 5 vani *Via Dante di Nanni n. 32* *Piano 2*

-Immobilabile 2 **Catasto Fabbricati Comune di PADOVA (Pd)**

Fg. 61 *Part. 116* *Sub. 18* *cat. C6*

Cons. 12 m² *Via Dante di Nanni n. 32* *Piano T*

Sezione D – Ulteriori informazioni

Si precisa che l'esecutata [REDACTED] oggi risulta censita come

[REDACTED] nata il [REDACTED]

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

- OCCUPAZIONE:

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata in via Dante di Nanni

n.32 interno 10 del comune di Padova (PD) risulta

attualmente OCCUPATA,



dal proprietario eseguiti sig. [REDACTED]

e dalla sig.ra non eseguita [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED]
come evidenziato nel Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia
rilasciato all'ufficio anagrafe del comune di Padova.

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

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 PADOVA (Pd),
secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso quanto segue:

l'immobile sorge in Zona B2 Residenziale di completamento a medio-bassa densità
(rif. art. 18 delle NTO)

Considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio e dell'unità oggetto di
esecuzione si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti.

(allegato n. 04 –estratto p.i. vigente e N.T.O.)

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA
(Pd) è emerso che l'immobile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di
esecuzione immobiliare è stato **costruito** in forza di:

- **LICENZA N. 1773/61 prot. 44124 del 12/12/1961** per la costruzione
di casa economica;
- **PERMESSO DI VARIANTE PROG. 1773/61, Reg. n. 1773/61,**
prot. n. 5897 del 20/03/1962;
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ prot. n. 31330 reg. n.**
609/62 del 27/10/1962.



(allegato n. 03 – documentazione comunale)

-OPERE ABUSIVE:

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio,

fatta eccezione per la presenza di una seconda apertura finestrata nella camera da letto matrimoniale, lungo il fronte Nord, la cui presenza si trova nell'intero immobile condominiale e regolarmente accatastata.

(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e i relativi costi, considerata anche la coerenza degli abusi rilevati rispetto al resto dell'immobile condominiale, la scrivente ritiene si debba procedere con la regolarizzazione delle opere abusive.

Sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento delle sanzioni per le modifiche prospettiche

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:

circa € 5.000,00 (*EuroCinqueMila/00*) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

n.b.: la valutazione esatta delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria verrà effettuata dagli organi competenti al momento della presentazione di quanto descritto.

- PREZZO BASE:

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

STIMATO ALLO STATO ATTUALE



Identificato al C.F. Comune di PADOVA (PD)

Fg. 61 mapp. 116 sub. 10

Fg. 61 mapp. 116 sub. 18

Arr. € 80.000,00

(EuroOttantaMila/00)



- OFFERTA IN AUMENTO:

- PUBBLICITA' COMMERCIALE:

