

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr.ssa Silvia Segalina**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 217/2025**

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO UNICO

**CREDITORE PROCEDENTE:**

Paolo Vanzulli, rappresentata e difesa dall'avv. Michele Franzoni del Foro di Ferrara, pec: [michele.franzoni@ordineavvocatiferrara.eu](mailto:michele.franzoni@ordineavvocatiferrara.eu)

**DEBITRICE:**

1. **Nome e Cognome:** \_\_\_\_\_  
 2. **Indirizzo:** \_\_\_\_\_  
 3. **Città:** \_\_\_\_\_  
 4. **Prov.:** \_\_\_\_\_  
 5. **Cap.:** \_\_\_\_\_  
 6. **Telefono:** \_\_\_\_\_  
 7. **Cellulare:** \_\_\_\_\_  
 8. **E-mail:** \_\_\_\_\_  
 9. **Professione:** \_\_\_\_\_  
 10. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_

## ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 05.08.2025 rep. n. 5102 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 01.10.2025  
ai nn. 37362/26031.

**CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI**  
**COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE**  
**CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

**DIRITTO PERIZIATO:** Piena proprietà.

### **QUALITÀ**

Fabbricato costituito originariamente da un negozio al p. terra con retrostanti abitazione sviluppata su due livelli, magazzino e ripostiglio, dotato di autorimessa e scoperto pertinente, il tutto oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento, con cambio di destinazione d'uso della parte commerciale in residenziale, attualmente in condizione di cantiere in stato avanzato di abbandono, per il quale risulta presentata, tra l'altro, richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria oggetto di diniego provvisorio da parte del Comune di Padova.

### **UBICAZIONE**

Comune di Padova, n. \_\_\_\_\_

### **DITTA INTESTATA**

\_\_\_\_\_ (V. \_\_\_\_\_, C.F. e \_\_\_\_\_)

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinti al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Padova, Fg. 55:

| Part. | Sub | Ubicazione                         | Cat. | Cl. | Cons.             | Sup. Cat.         | Rendita  |
|-------|-----|------------------------------------|------|-----|-------------------|-------------------|----------|
| 341   | 3   | via Orlando Galante n. 3 Piano T   | C/1  | 10  | 22 m <sup>2</sup> | 27 m <sup>2</sup> | € 974,86 |
| 341   | 4   | via Orlando Galante n. 3 Piano T-1 | A/3  | 4   | 6 vani            | 110m <sup>2</sup> | € 759,19 |
| 341   | 5   | via Orlando Galante n. 3 Piano T   | C/2  | 5   | 42 m <sup>2</sup> | 49 m <sup>2</sup> | € 125,81 |
| 341   | 6   | via Orlando Galante n. 3 Piano T   | C/6  | 5   | 15 m <sup>2</sup> | 15 m <sup>2</sup> | € 49,58  |

Costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Padova Fg. 55, mapp. 341 di are 02.49, Ente Urbano.

**CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li 334 – 343 – 346 – 732 – 445 – 446 stesso Comune e Foglio.

**OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato il presente lotto risulta attualmente libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico competente si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del presente lotto risulta edificato in forza di Permesso di Costruzione di Casa Economica ad uso civile abitazione n. 47870/2010 del 30.12.1953;
- che per le opere realizzate in difformità veniva successivamente presentata Domanda di Condonò Edilizio n. 13011/20710 del 28.03.1986, alla quale seguiva poi attestazione di maturato silenzio assenso, prot. 87735 del 17.04.2012;
- che veniva poi presentata S.C.I.A. alternativa al P.d.C., prot. n. 262210 del 09.07.2018 per ampliamento in Piano Casa e ristrutturazione;
- che infine presentata richiesta di P.d.C. in sanatoria prot. n. 0671882 del 19.12.2024 relativamente ad interventi realizzati al di fuori del periodo di validità dell'ultimo atto autorizzativo, per modifiche al distributivo interno ed ai prospetti;
- che con comunicazione del 24.02.2024, il Comune di Padova comunicava il preavviso di diniego del suddetto Permesso di Costruire, in quanto:
  1. la ristrutturazione del locale ex magazzino e di parte del magazzino 1 (così come indicati nello stato di fatto di cui alla Scia alternativa n. 2018/05098) ha comportato la realizzazione di un ampliamento a distanza di m. 1,85 dal confine in luogo di m. 5,00 minimi e m. 4,45 in luogo di m. 10,00 dal fabbricato (rif. mapp. 445/446/340 del fg. 55) in contrasto con l'art. 5 delle NTO di PI

Vigente – si fa presente che tali misure non risultano identificate in maniera chiara nelle tavole allegate alla sanatoria e sono state rilevate dall'Ufficio sulla cartografia tecnica;

2. preso atto delle foto aeree reperibili con il portale Googlemaps, il terrazzo in copertura, soprastante i volumi esistenti, è stato realizzato con parapetto in muratura a ridosso dei confini di proprietà (manca completamente la realizzazione della fioriera) in contrasto con l'art. 905 del Codice Civile che prevede il rispetto di una distanza minima di m. 1,50 per gli affacci diretti su altre proprietà - si sottolinea che nella pianta piano primo tav. 3, allegata alla presente sanatoria, la terrazza risulterebbe inaccessibile in quanto la fioriera è indicata a ridosso dell'apertura della cabina armadio;
3. la realizzazione del muretto pieno in continuità del muro perimetrale degli ex-magazzini, a confine, comporta la modifica dell'altezza del fronte (rif. voce n°27 Definizioni Uniformi del R.E. Vigente) a distanza di m. 0,00 dal confine ed a minor distanza dai fabbricati esistenti a Ovest (m 4,45 < m 10,00) e a Nord (m 6,08 in luogo di m 10,00) in contrasto con l'art. 5 delle NTO di PI Vigenti (si fa presente che tali misure non risultano identificate in maniera chiara nelle tavole allegate alla sanatoria e sono state rilevate dall'Ufficio sulla cartografia tecnica);

inoltre:

la domanda di sanatoria risulta carente della planimetria generale di rilievo dello stato attuale realizzato che identifichi in maniera chiara ed esaustiva:

- le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi del fabbricato attuale e di tutti gli elementi a sbalzo realizzati, fermi restando che se gli stessi superano la profondità di m 1,50 dal muro perimetrale costituiscono superficie coperta;
- le recinzioni e la sistemazione esterna (pavimentazioni/verde) con indicazione del rispetto degli indici di permeabilità.

Veniva infine sottolineato:

- che la verifica sui precedenti titoli autorizzativi condotta dall'Ufficio, con particolare riferimento al Permesso di costruzione reg. n.2016 prot.47870 del 1953 – titolo legittimante la costruzione dell'immobile – ha evidenziato che non

sono presenti il volume del magazzino ne parte del volume del magazzino 1, che in parte non risultano rappresentati nel Condono Edilizio reg. 13011 prot. 20710 del 1986, mentre invece sono indicati come esistenti nello stato di fatto (Tav. 2) della SCIA Alternativa n. 2018/05098; inoltre il "magazzino" rappresentato nel condono edilizio presentava un'altezza inferiore al restante magazzino più grande, mentre invece nella tavola 2 stato di fatto allegata alla SCIA Alternativa n. 2018/05098 è stato rappresentato unicamente il prospetto senza dare indicazione delle sezioni;

- che pertanto alla luce del disposto di cui all'art.34 ter DPR 380/2001, la sanatoria dovrà ricomprendere tutte le modifiche del fabbricato a partire dal Permesso di costruzione reg. n.2016 prot.47870 del 1953;
  - che seguiva comunicazione del progettista/direttore dei lavori del 06.03.2025, il quale, tra l'altro, chiedeva al Comune di prendere in considerazione delle menzionate integrazioni che sarebbero state prodotte, al fine di superare i motivi di contrasto evidenziati nel preavviso di diniego;
  - che alla luce della suddetta comunicazione, il Comune con nota datata 05.06.2025, informava che in relazione agli interventi che si intendevano realizzare, veniva concesso il termine di **60 giorni** dal ricevimento della comunicazione per l'attuazione degli stessi.
- Con la precisazione che, entro tale termine, dovranno essere documentati con relazione fotografica, i lavori di completamento e adeguamento delle opere di cui sopra, dovranno essere aggiornate le tavole grafiche con la rappresentazione dello stato finale dell'immobile a seguito degli interventi realizzati, la relazione tecnica aggiornata e tutta la documentazione richiesta nel preavviso ed elencata nella Vs comunicazione del 06/03/2025, al fine di consentire all'Ufficio di procedere alla conclusione dell'iter istruttorio;
- che non risultano altre comunicazioni, integrazioni o ulteriori pratiche edilizie presentate o rilasciate;
  - che pertanto l'ultimo stato autorizzato è quello del Condono Edilizio del 1986;
  - che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, come già ampiamente evidenziato dai tecnici comunali, l'intervento di ristrutturazione in

- essere ha ampliato la costruzione aumentandone la superficie calpestabile ed il volume, non rispettando le distanze dal confine e dai fabbricati limitrofi;
- che tali difformità sono da considerarsi completamente abusive e dovranno essere rimosse, ripristinando il volume autorizzato;
  - che i costi da sostenere per la regolarizzazione del lotto non sono in questa sede facilmente individuabili, in quanto il palinsesto del compendio immobiliare in oggetto, offre uno scenario complesso ed articolato che richiede anche un'intensa attività di confronto con l'ufficio tecnico per determinare puntualmente costi e modalità di regolarizzazione, nonché la definizione di un nuovo progetto, visto che il ripristino totale del precedente non è allo stato attuale percorribile, poichè la costruzione ormai è stata "pesantemente" alterata rispetto a prima;
  - che in assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta opportuno considerare in-vece un minor valore dell'immobile rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 30% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.
- È parere del C.T.U. che il lotto può essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

### **ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

La situazione catastale attuale rappresenta l'ultimo stato autorizzato. Nel momento in cui verrà regolarizzato il lotto e ultimato il nuovo progetto, si dovrà quindi anche procedere con il nuovo censimento catastale. In tale sede non si ritiene pertanto di contemplare costi catastali aggiuntivi.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Il Comune di Padova è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 04.09.2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale** (P.A.T.I.) e che non modifica l'assetto previsionale del **Piano degli Interventi** (P.I.).

Secondo il **Piano degli Interventi vigente**, il lotto ricade in ZONA IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ, disciplinato in via principale daLL'art. 18 delle relative N.T.O..

Il tutto come meglio riportato ed evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

### **PROVENIENZA**

Da ben oltre il ventennio il presente lotto era in proprietà esclusiva della sig.ra

Successivamente, la sig.ra vendeva i beni alla società con atto di compravendita n. 45671 di rep. del 24.05.2012 a rogito notaio ( ) (VE), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 05.06.2012 ai nn. 19247/13753.

Infine, con atto di conferma di compravendita n. 108233 di rep. del 18.05.2017 a rogito notaio ( ) di Premuda di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 16.06.2017 ai nn. 22848/14515, la società confermava la vendita dei beni alla società avvenuta con scrittura privata del 30.12.2016 (allegato sub. c dell'atto di provenienza).

**SI EVIDENZIA:** che la relazione notarile depositata, riporta solamente l'ultima provenienza, ma è priva della ricostruzione dei passaggi nell'ultimo ventennio.

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn. 36588 R.G. e 24366 R.P. del 10.08.2021**

a **favore:** CONSORZIO PER IL RILIEVAMENTO T&S PLAST S.R.L.

a **carico:** L., .omissis.;

**titolo:** atto di pignoramento immobiliare notificato il 20.07.2021 rep. n.

3313/2021 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 55:

mapp. 341 sub. 3, natura C/1;

mapp. 341 sub. 4, natura A/3;

mapp. 341 sub. 5, natura C/2;

mapp. 341 sub. 6, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

**nn. 37362R.G. e 26031 R.P. del 01.10.2025**

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 05.08.2025 rep. n. 5102  
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 55:

mapp. 341 sub. 3, natura C/1;

mapp. 341 sub. 4, natura A/3;

mapp. 341 sub. 5, natura C/2;

mapp. 341 sub. 6, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

**CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO**

Il lotto allo stato attuale non è certificabile in quanto non costituito da involucro chiuso (assenza di serramenti) e privo di impianti.

\* \* \* \* \*

**PREZZO BASE:**

€ 165.000,00.

\* \* \* \* \*