

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr.ssa Paola Rossi**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/26**

\* \* \* \* \*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO UNICO**

\* \* \* \* \*

**CREDITORE PROCEDENTE**

DILE SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05428750268, in persona dell'amministratore unico BLADE MAMAGEMENT S.R.L. con sede a Conegliano (TV), viale Italia n. 203, C.F. 04898870268, rappresentata da ARECH NEPRIX S.P.A., con sede a Milano, via Soperga n. 9, c.f. 10130330961 rappresentata e difesa dall'avv. Pierluigi Federici del foro di Roma, pec [pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org](mailto:pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org).

**CREDITORE INTERVENUTO**

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Agente della Riscossione per la Provincia di Padova - ente pubblico economico, con sede a Roma, via Giuseppe Grezan n.14, c.f. 13756881002, rappresentata dal sig. Simone Maschera, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate-Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di Padova, Via Longhin n. 115, pec [ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it).

**DEBITORE**

[REDACTED]

**ATTO DI PIGNORAMENTO**

Notificato 10.02.2026 rep. n. 222 Atti Giudiziari, trascritto ad Este (PD) il

23.02.2026 ai nn. 886/664.

\*\*\*\*\*

**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 VENDUTO**

Piena proprietà.

**DITTA INTESTATA**

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

**UBICAZIONE**

Comune di Monselice (PD), Strada Rovigana n. 2, angolo via Araldo e Monte.

**QUALITA'**

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, appartenente al complesso condominiale denominato "I Platani".

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Monselice, Fg. 21:

| <u>mapp.</u> | <u>sub</u> | <u>ubicazione</u>    | <u>P.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Cl.</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Cat.</u>   | <u>Rendita</u> |
|--------------|------------|----------------------|-----------|-------------|------------|--------------|--------------------|----------------|
| 2810         | 14         | Strada Rovigana n. 2 | T         | A/2         | 2          | 6 vani       | 108 m <sup>2</sup> | € 666,23       |

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Monselice, Fg. 21, mapp. 2810, ente urbano, di are 25.84.

Fanno parte del lotto inoltre la **comproprietà** delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con esclusione dell'area di cui ai mappali 1925, 1926 e 1927.

**CONFINI** (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

Nord ed Est: altre unità e vano ingresso comune; Sud ed Ovest: scoperto comune.

### **OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dal proprietario, sig.



### **REGOLARITA' 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 Comunale si è potuto accertare:

- che per il complesso immobiliare comprendente il presente lotto risultano rilasciate C.E. n. 759 prot. n. 1898 per la demolizione dei fabbricati esistenti e C.E. n. 760 prot. n. 14241 per il nuovo intervento edilizio, entrambe del 08.05.1980, nonché seguente variante n. 965 prot. 9828 del 31.03.1981;
- che in merito alle suddette veniva poi rilasciato Permesso di Abitabilità n. 760-965 del 03.04.1982;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse alcune lievi discrepanze interne per le quali alcun titolo legittimante.

**REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI**

Le modifiche interne prive di titolo legittimante innanzi descritte, potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione ad oggi quantificata in € 1.032,00.

Per tali incombenze, si quantifica un costo forfettario complessivo di € 3.000,00 circa, comprensivo di spese tecniche.

È comunque parere dello scrivente che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui i trova.

**ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi, il cui costo si può intendere compreso con quello indicato nel capitolo che precede.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Monselice è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale** del Monselicense (P.A.T.I), di **Piano degli Interventi** (P.I.). Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area su cui insiste il fabbricato comprendente il presente lotto ricade: **Zona residenziale B/43**, disciplinata principalmente dall'art. 18 delle N.T.O. del P.I..

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00, per cui non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

**PROVENIENZA**

Da bel oltre il ventennio erano proprietari dei beni costituenti il presente lotto, secondo l'originaria consistenza, per la quota di ½ ciascuno i sig. ri

• [REDACTED]

[REDACTED]  
 • [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED]

essendo loro pervenuti dalla società SAMOD S.R.L. con sede a Granze (PD), c.f. 00733160287, con Atto di Compravendita n. 16011 di rep. del 06.04.1982 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato ad Este il 26.04.1982 al n. 933/A ed ivi trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.05.1982 ai nn. 1642/1374.

In seguito alla morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] avvenuta il 02.03.1999, giusta Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Este il 30.08.1999 al n. 68/500 ed ivi trascritta il 02.03.2000 ai n. 956/658, la sua quota di proprietà veniva trasferita, per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno, agli eredi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

#### Si evidenzia

- Accettazione Tacita di eredità trascritta ad Este il 13.03.2026 ai nn. 1287/794 a favore di [REDACTED] [REDACTED]
- Accettazione Tacita di eredità trascritta ad Este il 13.03.2026 ai nn. 1288/795 a favore di [REDACTED] [REDACTED]

Infine, il sig. [REDACTED] [REDACTED] con Atto di Compravendita n. 129957 di rep del 02.01.2007 a rogito Giuseppe Ponzi di Monselice, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este il 09.01.2007 ai nn. 169/116 cedeva la proprietà di  $\frac{3}{4}$  dei beni al sig. [REDACTED] [REDACTED] che ne diveniva così pieno proprietario.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

##### nn 886 R.G. e 664 R.P. del 23.02.2026

a favore: DILE SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 05428750268;  
 a carico: [REDACTED] [REDACTED] ..omissis..;  
titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 10.02.2026 rep. n. 222  
 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Fg. 21:  
mapp. 2810, sub 14, Natura A/2;  
diritto: piena proprietà.

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 7811 R.G. e 1600 R.P. del 22.12.2008**

a favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, C.F.  
04300140284;  
a carico: [REDACTED] ..omissis..;  
titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del  
18.12.2008 n. 136914/19955 di rep. a rogito notaio Giuseppe Ponzi  
di Monselice per la somma di € 80.000,00 e la durata di anni 25.  
somma iscritta: complessivamente € 160.000,00  
beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Sezione B, Fg. 15:  
mapp. 2291, sub 14, Natura A/2;  
diritto: piena proprietà.

**nn. 6616 R.G. e 851 R.P. del 18.11.2021**

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede a Roma,  
C.F. 13756881002;  
a carico: [REDACTED] ..omissis..,  
titolo: ipoteca della riscossione nascente da avviso di addebito esecutivo  
del 17.11.2021 n. 3704/7721 di rep. rep. dell'Agenzia delle Entrate-  
Riscossione per la somma di € 82.811,37  
somma iscritta: complessivamente € 165.622,74  
beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Fg. 21:  
mapp. 2810, sub 14, Natura A/2;  
diritto: piena proprietà.

### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione Condominiale e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso che il Condominio in merito alle rate di spesa dell'ultimo biennio è creditore dei seguenti importi:

- Esercizio ordinario € 2.524,42;
- Esercizio straordinario € 1.208,41;

per un totale di spese arretrate di € 3.732,83.

Dalle informazioni acquisite, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 600,00 circa.

### **CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO**

In considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, degli impianti, nonché dei serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

### **PREZZO BASE:**

€ 102.000,00