

## TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice Esecutore: Dott. G. G. Amenduni

**Esecuzione immobiliare n° 259/2024 promossa da**

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO

#### LOTTO 1

**Diritto venduto:** quota 1/1 di proprietà;

**Ubicazione:** Comune di Candiana, via Pontelongo 34

**Qualità:** Residenza;

**Composizione:** Superficie totale commerciale 124,27;

**Descrizione catastale:**

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 5** - via Pontelongo 34, piano T, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47 – *variazione nel classamento del 29.09.2018, Pratica n. PD0154743 in atti dal 29.09.2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77825.1/2018).*

**Confini:** a nord, strada provinciale - Via Pontelongo, a est e sud mappale 236 , ad ovest mappale 235.

**Provenienza:** La provenienza dei beni deriva, a seguito di successione di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] ed eredità devoluta per testamento pubblicato e accettato con atto in data 30.10.2017 del notaio Elena Bressan di Conselve (Pd) rep. n. 29.720, registrato a Padova 2 il 09.11.2017 al n. 17722 serie 1T, e trascritto a Padova il 09.11.2017 ai nn. 43472/27988;

**Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:**

- ❖ Atto di pignoramento trascritto il 06.08.2024, *Reg. Gen. n° 31061 – Part. n° 22191*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 16.07.2024 rep n. 4594.

**a favore:** [REDACTED]

**a carico:** [REDACTED] nato a [REDACTED], cod fisc. [REDACTED]

nato a [REDACTED], cod fisc. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]



cod. fisc. , per le quote di proprietà e soggetti dei seguenti beni

**colpisce:** (1/2 proprietà), (1/2 proprietà),

Catasto Terreni – **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **235**

- Seminativo, classe 4, Cons. 6857 mq, (deduzione A10-A35) RD Euro 28,84 RA Euro 28,33.

Catasto Terreni – **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **236**

- Seminativo, classe 3, Cons. 6873 mq, RD Euro 49,69 RA Euro 31,95

(1/2 proprietà), (1/2 proprietà),

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 4** - via Pontelongo 34, piano T, cat. C/3, classe 2, cons. 231 mq, RC 393,70.

(intera proprietà)

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 6** - via Pontelongo 34, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

(1/1 nuda proprietà), (1/1 usufrutto),

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 5** - via Pontelongo 34, piano T, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

#### Iscrizioni:

- ❖ Ipoteca volontaria, in data 13.09.2011 Reg. Gen. n°33826 – Part. n°7057, in seguito ad atto di concessione di mutuo fondiario con atto del Notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (Pd), in data 09.09.2011, rep. n. 88.235 per la somma totale di € 200.000 (capitale € 100.000), durata 10 anni.

**a favore:** con sede  
con domicilio in

**a carico:** (debitrice non datrice d'ipoteca) con sede in  
cod. fisc. ; nato a , cod. fisc.

, nato a , cod. fisc.



**ognuno per 1/2 e insieme per la quota di intera di proprietà,**

**colpisce:** Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 4** - via Pontelongo 34, piano T, cat. C/3, classe 2, cons. 231 mq, RC 393,70.

Tale ipoteca è annotata di proroga della scadenza del mutuo e di definizione del piano di ammortamento in data 28.08.2018 ai nn. 33837/6001.

- ❖ Ipoteca volontaria, in data 27.08.2018 *Reg. Gen. n°33802 – Part. n°6235*, in seguito ad atto di concessione di mutuo fondiario con atto del Notaio Elena Bressan di Conselve (Pd), in data 21.08.2018, rep. n. 30.601 *per la somma totale di € 60.000 (capitale € 30.000), durata 8 anni.*

**a favore:**

(Pd) cod. fisc. con domicilio

**a carico;** nato a , cod fisc. ,

nato a , cod fisc. nata a ,

, cod fisc.

**ognuno per la propria quota e insieme per la quota intera di proprietà,**

**colpisce:** (intera proprietà)

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 6** - via Pontelongo 34, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

(1/1 nuda proprietà), (1/1 usufrutto),

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 5** - via Pontelongo 34, piano T, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

- ❖ Ipoteca volontaria, in data 27.08.2018 *Reg. Gen. n°33804 – Part. n°6237*, in seguito ad atto di concessione di mutuo fondiario con atto del Notaio Bressan di Padova (Pd), in data 21.08.2018, rep. n. 30.602 *per la somma totale di € 200.000 (capitale € 100.000), durata 10 anni.*

**a favore:**



cod. fisc. con domicilio in

**a carico:** (debitrice non datrice d'ipoteca) con sede in

cod. fisc.; nato a , cod fisc.

nato a , cod fisc. nata a

, cod fisc.

**ognuno per la propria quota e insieme per la quota intera di proprietà,**

**colpisce:** (intera proprietà)

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 6** - via Pontelongo 34, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

(1/1 nuda proprietà), (1/1 usufrutto),

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 5** - via Pontelongo 34, piano T, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

❖ Ipoteca giudiziale, in data 15.04.2024 *Reg. Gen. n°13709 – Part. n°2096*, in seguito a decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 22.01.2024 reg. n. 184/2024 *per la somma totale di € 12.423,22 (capitale € 10.945,57), interessi 1.477,65.*

**a favore:**

cod. fisc.

**a carico:** nato a , cod fisc.

nato a , cod fisc. nata a

, cod fisc.

**per le quote di proprietà e soggetti** dei seguenti beni

**colpisce:** (1/2 proprietà), (1/2 proprietà),

Catasto Terreni – **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **235**

- Seminativo, classe 4, Cons. 6857 mq, (deduzione A10-A35) RD Euro 28,84 RA Euro 28,33.



Catasto Terreni – **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **236**

- Seminativo, classe 3, Cons. 6873 mq, RD Euro 49,69 RA Euro 31,95

[redacted] (1/2 proprietà), [redacted] (1/2 proprietà),

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 4** - via Pontelongo 34, piano T, cat. C/3, classe 2, cons. 231 mq, RC 393,70.

[redacted] (intera proprietà)

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 6** - via Pontelongo 34, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

[redacted] (1/1 nuda proprietà), [redacted] (1/1 usufrutto),

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI CANDIANA**, Foglio **4**, mapp. **169**

- **sub 5** - via Pontelongo 34, piano T, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 383,47

**Occupazione:** Gli immobili sono attualmente occupati dagli esecutati.

[redacted]

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Candiana si registrano i seguenti atti abilitativi:



- Licenza edilizia n. 01/71 del 19.02.1971 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione a nome di [REDACTED]
- Concessione edilizia n. 36/89 del 04.09.1989 per la costruzione di un annesso rustico rilasciato a nome di [REDACTED]
- Concessione edilizia n. 25/92 del 03.07.1992 di variante in corso d'opera della conc. n. 36/89 rilasciata a nome di [REDACTED]
- Concessione edilizia n. C23/00 del 10.10.2000 per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato ad uso annesso rustico rilasciato a nome di [REDACTED]
- Permesso di costruire n. P15/06 del 30.08.2006 per la ristrutturazione del fabbricato ad uso abitativo con la costruzione di nuova unità residenziale, rilasciato a nome di [REDACTED].
- DIAE n. 1 del 06.02.2007 per la installazione di una insegna luminosa
- Permesso di costruire in sanatoria n. 05 del 29.01.2008 per il cambio di destinazione d'uso con opere del fabbricato di falegnameria della [REDACTED] rilasciato a nome di [REDACTED] (legale rappresentante [REDACTED]).
- Certificato di agibilità prot. n. 6576/04 del 29.01.2008.
- Permesso di costruire in variante a sanatoria n. P11/12 del 28.11.2012 del PdC n. P15/06 del 30.08.2006;
- SCIA di agibilità prot. n. 5276 del 10.10.2017 del Pdc P15/06 del 30.08.2006 e della variante in sanatoria n. P 11/12 del 28.11.2012.

Rispetto agli atti abilitativi si riscontrano alcune irregolarità geometriche dal punto di vista distributivo interno al piano terreno: nel locale camera (angolo sud-est) manca l'indicazione della porta di accesso, nel corridoio la porta che conduce alla cucina è stata realizzata come porta scorrevole di più ampia dimensione. Dette irregolarità geometriche ed esecutive interne si possono ricondurre alle tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 2-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/01 (così come recentemente aggiornato dalla legge 105/2024 "Salva Casa"). Al piano primo è stato ampliato il locale bagno mediante chiusura del poggolo esterno, modificando (ampliandola) la porta di uscita: tale modifica non costituisce violazione edilizia, in quanto rientra ai sensi del punto c) comma 1-bis dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive essendo l'unità immobiliare di cui trattasi compresa tra i 100 e i 300 mq (124,27 mq) e quindi entro il 4% dei parametri della stessa unità, infatti il poggolo è di 3,60 metri x 1,20 metri = 4,32 mq; il 4% di 124,27 mq = 4,97 mq > 4,32 mq e parimenti si dimostra per il volume. Di fianco al fabbricato artigianale, lungo il lato est, sul mappale 236 è presente un piccolo pollaio delle dimensioni di circa



3 metri per 2 metri, (6 mq circa) di altezza media inferiore e/o uguale a 2,20 metri che risulta compatibile con quanto previsto dalle vigenti NTO, art. 12 in merito ai modesti manufatti necessari per il ricovero di piccoli animali ad uso esclusivo familiare (< 15 mq, realizzato in legno).

E' stato anche realizzato un corpo adibito a garage (a servizio delle residenze) delle dimensioni di circa 10,00 metri per 8,50 metri (circa 85,00 mq) in materiale ligneo con una copertura con leggera pendenza verso il lato est, posto tra i due fabbricati residenziale e artigianale ma insistente sul mappale 236. Tale volume risulta non sanabile e deve quindi essere rimosso per ripristinare lo stato legittimo dei luoghi; si ritiene che l'onere per la sua rimozione e smaltimento possa essere di circa complessivi € 4.000.

Infine si rileva come sia stata realizzata in continuità del lato sud del fabbricato artigianale una struttura metallica del tipo leggero con copertura plastica al fine di contenere e riparare materiale necessario all'attività della falegnameria. Detta struttura ha una dimensione di circa 12,00 metri per 9,50 metri, quindi complessivamente 114 mq, che risulta abusiva e non sanabile e deve quindi essere rimosso per ripristinare lo stato legittimo dei luoghi; si ritiene che l'onere per la sua rimozione e smaltimento possa essere di circa complessivi € 2.500.

Il Comune di Candiana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e successiva Variante N. 1, approvati rispettivamente con Decreti del Presidente della Provincia di Padova n. 44 del 19/04/2021 e n. 37 del 27/03/2023; in seguito all'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi; si è altresì dotato del primo Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25/07/2024 e quindi soggetto alle norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 12, c. 3, del D.P.R. n. 380/2001. Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in zona agricola E2, - Ambito di riordino e Attività produttiva in sede impropria LR 11/87 (scheda intervento C4), dove valgono le norme di cui agli artt. 11 e 12.1, 12.2 delle N.T.O. e del vigente regolamento edilizio e di quanto in essi richiamato. Si veda inoltre il CDU rilasciato dal Comune di Candiana, per quanto riguarda la destinazione dei terreni di cui ai mappali (foglio 4) mappali 235, 236.

**Prezzo base: € 91.000**

**Prezzo ridotto per assenza garanzia per vizi: € 77.000 (già detratti € 2000 per la regolarizzazione)**



**Offerta in aumento:**

**Pubblicità commerciale:**

Padova, 10.01.2025

