

Mario Benetello architetto

# TRIBUNALE DI PADOVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 160 - 2025

promossa

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Udienza: 26.02.2026

Deposito elaborato: 26.01.2026

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi*

*Custode Giudiziaro: Avvocato Filippo Pozzato*

*Consulente Tecnico d'Ufficio: Mario Benetello architetto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE 160 - 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1

**DIRITTO VENDUTO:** intera proprietà.

**UBICAZIONE:** Carmignano di Brenta (PD) in Via San Pietro 72 e Via Breda 13/a.

**QUALITÀ:** porzione di bifamiliare (orizzantale) con scoperto comune + terreno e fabbricato parzialmente crollato.

**COMPOSIZIONE:** L'abitazione è di mq 250 ca. commerciali, terreno con rudere mq 162.

**DESCRIZIONE CATASTALE** Comune di Carmignano di Brenta (PD) foglio 2 mappale 651 F1 - area urbana Via San Pietro in Brenta 72 foglio 2 mappale 200 subalterno 14 categoria A/2 vani 8 Via Breda 13/a e foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale catasto terreni (N.C.T.) di are 01.62. Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

**VARIAZIONI CATASTALI:** nessuna

**CONFINI:** . Il mappale 200 (Foglio 2) sul quale insiste il fabbricato confina a nord con i mappali 869 e 873, ad est con i mappali 549 e 862, a sud con il mappale 942 e ad ovest con i mappali 651 e 933. Il mappale 651 (F1) confina a nord ed est con il mappale 200, a sud con il mappale 652 e ad ovest con il mappale 935. Il fabbricato rurale insistente sul mappale 330 confina a nord con il mappale 652 (di proprietà dell'esecutato) ad est e a sud con il mappale 942 (dove insiste la stradina di accesso) e a ovest con il mappale 935.

**PROVENIENZA:** atto di donazione in data 12.06.2001 n. 24424 di repertorio Notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella trascritto a Vicenza in data 02.07.2001 ai nn. 14776 di R.G e 10468 di R.P..

**COMPROPRIETARI:** nessuno. [REDACTED]

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** Nota di iscrizione: ipoteca giudiziale a favore [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] iscritta alla CC.RR.II. di Vicenza ai nn. 4385 di R.G. e 489 di R.P. in data 01.03.2013, per la somma di euro 250.000,00, per sentenza [REDACTED] emessa dal Tribunale di Padova in data 11.01.2013 n. 2243/13 di repertorio.

**Nota di trascrizione:** atto di pignoramento n. 522/2025 di repertorio in data 14.07.2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 19231 di R.G. e al n. 14116 di R.P. in data 14.08.2025 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1; immobili: Comune di Carmignano di Brenta (PD) foglio 2 mappale 651 F1 – area urbana Via San Pietro in Brenta 72, foglio 2 mappale 200 subalterno 14 categoria A/2 vani 8 Via Breda 13/a e foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale catasto terreni (N.C.T.) di are 01.62. Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

**OCCUPAZIONE:** il bene è libero.

**REGOLARITA' EDILIZIA:** In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carmignano di Brenta in data 29.09.2025 è emerso che è stata rilasciata in data 03.04.2001 una concessione n. 5945 per ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione mediante cambio di destinazione d'uso con opere da rurale a residenziale per la creazione di nuova unità abitativa. In seguito è stato rilasciato certificato di agibilità n. 005 in data 24.02.2005 (demolito). Dagli elaborati reperiti si deduce che il bene immobile considerato corrisponde a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune ad eccezione di quanto riportato al successivo paragrafo. I titoli abilitativi citati e i relativi elaborati sono in possesso dello scrivente.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e agli elaborati grafici reperiti in Comune a Carmignano di Brenta; più precisamente l'alloggio è stato distribuito in modo diverso da quanto autorizzato; al piano terra le difformità riguardano la cucina alla quale si accede dal disimpegno (prolungamento del soggiorno), il bagno di dimensioni ridotte rispetto allo stato autorizzato, il ripostiglio con un affaccio sul vano scale esterno adibito a bagno; ancora la scala è stata realizzata in senso di risalita inverso a quella autorizzata. Al piano superiore le differenze riguardano sempre la distribuzione dei vani dove al posto di due stanze e un disimpegno aperto sulla scala di collegamento dal piano primo al

secondo, sono state realizzate due camere da letto di cui una con un guardaroba e un bagno padronale e l'altra più piccola con a fianco un bagno e ancora dal lato opposto uno studio.

Tale difformità è sanabile tramite una procedura amministrativa (S.C.I.A. in sanatoria) ai sensi del T.U. 380/2001 e recupero dei sottotetti (L.R. 51 del 23.12.2019) che prevede la presentazione dello stato dei luoghi rispetto allo stato approvato, alla quale dovrà seguire una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità per la quale sono previste la dimostrazione del corretto allaccio fognario e la conformità degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario); tale abuso è sanzionabile dal punto di vista amministrativo con un costo minimo di 1.032,00 euro + diritti di segreteria pari a euro 300,00 + 150,00; spese tecniche pari a euro 4.000,00 (S.C.I.A. + S.C.A.) oneri accessori esclusi. Inoltre si dovrà ripresentare la scheda catastale relativa all'abitazione, per un costo di euro 500,00 per spese tecniche e euro 70,00 per diritti di segreteria UTE. Il totale presunto di tale procedura è di euro 6.052,00 (oneri accessori esclusi) salvo sanzione più elevata a discrezione dell'U.T. del Comune di Carmignano di Brenta ed eventuale conguaglio determinato dall'Agenzia delle Entrate ai sensi della L. 105/2024. Per il recupero del sottotetto dove l'altezza non è quella dei vani utili (cm 270) bensì altezza media di cm 240, il Comune potrebbe richiedere il pagamento del costo di costruzione; tale calcolo viene effettuato dall'U.T. del Comune di Carmignano del Brenta. L'importo come sopra determinato esclusi eventuali oneri richiesti dal Comune di Carmignano di Brenta verrà dedotto dal valore finale della stima (arrotondato a **euro 6.100,00**). In base al vigente strumento urbanistico generale, l'area sulla quale sorge il fabbricato abitativo (foglio 2 mappale 200 subalterno 14) insiste su zona territoriale omogenea B3/6 di completamento regolamentata dall'art. 34 delle N.T.A. sottoposta a vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D. lgs. 42/2004). Non vi sono possibilità di ampliamento. Per quanto riguarda il rudere parzialmente crollato (N.C.T. foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale di are 01.62) l'area insiste in zona territoriale omogenea A/5a - edifici di interesse storico-ambientale regolamentata dall'art. 33 delle N.T.A. sottoposta a vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D. lgs. 42/2004). Le caratteristiche tecnico-costruttive e l'epoca della costruzione fanno

Mario Benetello architetto

presupporre che il bilancio energetico della singola unità abitativa oggetto di valutazione sia collocabile probabilmente in una classe energetica fra la E e la F.

**PREZZO BASE: € 208.000,00 (euro duecentoottomila/00).**

**OFFERTE IN AUMENTO:**

**PUBBLICITA' COMMERCIALE:**

Padova, li 08.01.2026

Mario Benetello architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE 160 - 2025

5