

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott. G.G. Amenduni

Esecuzione Immobiliare n. 47 / 2025

promossa da:

contro:

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: Avv. Stefania Marchetto Corso del Popolo n. 14 Padova

Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione - Qualità: fabbricato ad uso abitativo sito in Comune di San Martino di Lupari (PD) con accesso dal civico n. 1 di Via La Marmora.

Il fabbricato, ubicato in zona residenziale, a meno di un km. dal centro del Comune, insiste su terreno della superficie catastale di mq. 470 censito al NCT San Martino di Lupari Fg. 22 mapp. 245 E.U., sul quale insistono oltre al fabbricato principale anche due piccoli manufatti ad uso ripostiglio/sgombero.

L'edificio è distribuito su due piani, terra e primo, che pur essendo catastalmente individuati come singola unità immobiliare (mapp. 245) sono due unità abitative autonome, come di fatto sono attualmente utilizzate.

Più precisamente l'abitazione è così composta :

Piano Terra: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno (lavanderia) e cantina, vano scala per una superficie lorda complessiva di circa mq. 145,00 ed altezza di ml. 2,85;

Primo Piano: con accesso autonomo dal vano scala al piano terra, composto da corridoio cucina e soggiorno comunicanti, tre camere, ripostiglio ed un bagno finestrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. 143,00 ed h. ml. 2,85 più un poggiolo di circa 10,00 mq. esposto a sud ed ovest.

Completano il Lotto n. 1 i due manufatti adibiti a ripostiglio/deposito, il primo di circa 9,00 mq. ed h. ml. 2,40 ed il secondo in muratura, su due piani (non collegati da alcuna scala in muratura), allo stato grezzo, non rifinito, della superficie di circa 25,00 mq a piano terra e di circa 30,00 mq. al primo piano con h. media ml. 3,35.

Il fabbricato all'esterno, nel complesso, si presenta in discrete condizioni, all'interno l'abitazione presenta uno stato di manutenzione leggermente migliore al piano primo (dove sono stati eseguiti alcuni lavori interni), mediocre al piano terra.

Le finiture sono per la maggior parte di qualità ordinaria e datate; rilevate in varie stanze tracce di umidità sul soffitto e/o sulle pareti..

Allegato n. 7

Ing. Sandro Simonelli Via N. Tommaseo n. 44 Padova – Tel 049/655376 Email: sandro.simonelli60@gmail.com

ASTE PDF Eraser Free
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazione Energetica – Lotto n. 1

L'unità immobiliare abitativa è priva di certificazione energetica A.P.E.; nel paragrafo precedente sono indicati i dati tecnici, le caratteristiche costruttive, i materiali, le finiture e gli impianti utili alla stesura della certificazione. Le caratteristiche rilevate lasciano ragionevolmente ipotizzare una classificazione di classe energetica "G".

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:

-

- bene personale:

-

Proprietà per

1/3 in regime di separazione dei beni;

Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;

N.C.E.U.: Comune di San Martino di Lupari Fg. 22

- mapp. 245 Via La Marmora n. 1 P.T.-1 Cat. A/3 Cl. 2 Vani 12,5 Superficie Catastale Mq. 263 escluse aree scoperte Mq. 253 Rc. € 806,96;

unità immobiliari parti del fabbricato che insiste sul terreno censito al:

N.C.T.: Comune di San Martino di Lupari Fg. 22

- mapp. 245 di Ha. 0.04.70 Ente Urbano

Confini del Lotto n. 1 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT San Martino di Lupari Fg. 22): da nord in senso orario: Via Leonardo da Vinci (ex via del Peraro), mapp. 546, mapp. 1035, via La Marmora.

Provenienza dei beni - Lotto n. 1

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari per la quota di 1/3 ciascuno e congiuntamente per l'intero a seguito di:

Compravendita rep. 19762 del 5 dicembre 2007 dott. Paolo Carraretto notaio in Cittadella, registrata a Cittadella il 10.12.2007 n. 3188 serie 1T, trascritta Bassano del Grappa il 12.12.2007 ai nn. R.G. 14052 e R.P. 8428 (Alleg. 3).

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1

Gli immobili sono di proprietà:

1/3 in regime di separazione dei beni;

per 1/3 in regime di separazione dei beni;

Proprietà per 1/3 regime bene personale; (eredità giacente.

è deceduta a

il

Allegato n. 7

PDF Eraser Free
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Occupazione – Lotto n. 1

L'abitazione è occupata: al piano terra da ... nato a ... i il
(coniuge della defunta ... a) al primo piano dalla comproprietaria
e dai di lei

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

Bassano del Grappa - nn. 1897 / 1387 del 05.03.2025 – Pignoramento immobiliare

a favore: ,

contro: ,

Proprietà per 1/3;

per 1/3;

Proprietà

Proprietà per 1/3;

titolo: pignoramento immobiliare del 05.02.2025 rep. 394/2025 Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 di ciascuno :

N.C.E.U. Comune di San Martino di Lupari Fg. 22 mapp 245

N.C.T. Comune di San Martino di Lupari Fg. 24 mapp. 356

N.B. risulta deceduta il

Bassano del Grappa - nn. 14053 / 3413 del 12.12.2007 – Ipoteca volontaria

a favore: Banca Antonveneta s.p.a. con sede in Padova (CF. 02691680280);

contro: ,

Proprietà per 1/3;

per 1/3;

Proprietà

Proprietà per 1/3;

titolo: mutuo fondiario per atto del notaio Paolo Carraretto rep. 19763 del 05.12.2007 per capitale di € 185.000,00

somma iscritta: complessivamente € 370.000,00 (Euro trecentosettantamila/00);

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 di ciascuno dei debitori

N.C.E.U. Comune di San Martino di Lupari Fg. 22 mapp 245

N.C.T. Comune di San Martino di Lupari Fg. 24 mapp. 356

N.B. risulta deceduta :

il

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente

Allegato n. 7

PDF Eraser Free
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

sono state rilasciate dal Comune di San Martino di Lupari le seguenti concessioni edilizie:

- n. 83/133 del 14 giugno 1983;
- n. 86/326 del 23 dicembre 1986;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1023** prot. n. 4147 rilasciata il **10 maggio 1993** a
relativa agli immobili siti in **Via La Marmora (Fg. 22 mapp. n. 245)** e **Via del**
Confine Fg. 24 mapp. n. 272 (Alleg. 5) ;

In data 18 settembre 2007 è stata presentata al Comune di San Martino di Lupari comunicazione di lavori di ordinaria manutenzione.

L'immobile risulta conforme alla concessione in Sanatoria rilasciata nel 1993; rilevate variazioni nella destinazione d'uso di alcuni ambienti; al piano terra una camera, ex pranzo, divenuta ora camera da letto, mediante chiusura di una porta, che precedentemente dava accesso al vano scala, e apertura di un'altra porta; al primo piano variazione di una stanza da camera da letto a cucina con apertura di una porta che rende comunicanti i due vani.

Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

Si allega Certificato di destinazione urbanistica (Alleg. 6) rilasciato dal Comune di San Martino di Lupari il 07.07.2025 prot. 10803/2025 da cui risulta che i terreni di seguito indicati sono inseriti negli strumenti urbanistici come di seguito precisato.

Nel Piano degli Interventi vigente:

Foglio 22 mappale n. 245 in zona Residenziale B (aree residenziali urbane consolidate) e vincolo sismico;

Foglio 24 mappale n. 356 in zona: sottozona agricola, parte fasce di rispetto cimiteriale e vincolo sismico.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Prezzo Base - Lotto n. 1 (piena proprietà)

€ 179.000,00 (Euro centosettantanovemila /00).

Offerte in aumento

Giornale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Prezzo Base - Lotto n. 1 (piena proprietà gravata da diritto di abitazione)

€ 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila /00).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Allegato n. 7

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®