

**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

**Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotti nn. 1-2**

**Incarico-Giuramento-Quesito**

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, prestato giuramento telematico, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

**Immobili colpiti dal pignoramento**

Il pignoramento da cui origina questa procedura colpisce:

- a) un'abitazione con scoperto esclusivo di pertinenza, sita in Comune di San Martino di Lupari (PD) con accesso da via La Marmora n. 1;
- b) un terreno agricolo sito in Comune di San Martino di Lupari (Pd) con accesso da via dei Roveri.

Gli immobili, che non sono contigui, ma distano circa 1 km l'uno dall'altro, si prestano a formare due Lotti autonomi e saranno identificati in questa C.T.U. come Lotto n. 1 e Lotto n. 2 come meglio precisato nel seguito.

**Lotto n. 1**

Piena proprietà di un'abitazione unifamiliare su due piani, terra e primo, con scoperto di pertinenza esclusivo su cui insistono due manufatti di modeste dimensioni adibiti a

ripostiglio/magazzino. L'immobile ha accesso dal civico n. 1 di Via La Marmora in Comune di San Martino di Lupari (PD).

### **Lotto n. 2**

Piena proprietà di un terreno agricolo, incolto, della superficie complessiva di mq. 3.501, sito in Comune di San Martino di Lupari (PD), con accesso da Via dei Roveri.

### **Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti – Lotti nn. 1-2**

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- acquisire copia di eventuali contratti di fitto e subaffitto;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e gli estratti di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 29.010.2025 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- verificare la regolarità urbanistica del fabbricato acquisendo copia delle autorizzazioni;
- richiedere ed acquisire il certificato di destinazione urbanistica per i Lotti nn. 1-2

Sono stati eseguiti due sopralluoghi in loco, durante i quali è stato effettuato un rilievo fotografico dei luoghi, solo in parte allegato alla c.t.u..

### **Comunicazioni ai debitori – Lotti nn. 1-2**

Previa comunicazione ai debitori (effettuata dal custode giudiziale), lo scrivente eseguiva un primo sopralluogo degli immobili in data 5 maggio 2025 alla presenza del custode giudiziale avv. Stefania Marchetto e della comproprietaria degli immobili

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava un secondo sopralluogo che veniva fissato per il giorno 6 novembre 2025 alle ore 14,30. Gli accessi ed i sopralluoghi avvenivano regolarmente, senza alcun impedimento.

Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. a ciascuno dei debitori eseguiti, contestualmente al deposito telematico.

<b>Lotto n. 1</b>
-------------------

**Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 ( All. 1 – Rilievo fotografico di n. 16 stampe)**

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un 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 (il piano terra è occupato da

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.

**Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti.**

Il fabbricato in oggetto presenta caratteristiche costruttive tradizionali, struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto e manto in coppi, lattoneria in lamiera. All'interno dell'appartamento: pavimenti in marmettoni di graniglia, ceramica e parquet (solo in alcune camere); rivestimenti in piastrelle di ceramica nei due bagni e nelle due cucine, porte in legno tamburato, finestre in legno douglas alcune con vetrocamera, avvolgibili in pvc, grate esterne in metallo su alcune finestre a piano terra, portoncino d'ingresso al piano terra in legno protetto da cancello in metallo, doppio portone di ingresso per il vano scala di accesso al piano primo, in alluminio anodizzato e vetro il primo ed in legno il secondo; impianto elettrico sottotraccia corrente in tubazioni corrugate e con componentistica di qualità ordinaria, non funzionante, avente termosifoni a parete, presenti stufe a legno ed a pellet sia a piano terra che primo; impianto idrico-sanitario sottotraccia con apparecchi sanitari in vetrochina e rubinetteria in acciaio cromato.

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..

**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:

-

**proprietà per 1/3 regime bene personale;**

-

**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 Leonrdo da Vinci (ex via del Peraro), mapp. 546, mapp. 1035, via La Marmora.

**Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1**

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova; si segnala che la comproprietaria esecutata

**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).

Con tale compravendita (

vendeva ai sigg.

che in quote uguali ed indivise di **1/3 ciascuno** e congiuntamente per l'intero, acquistavano, la piena proprietà dei seguenti immobili in **Comune di San Martino di Lupari**:

- A)** Abitazione al pino terra e primo insistente sul **mapp. 245 del Fg. 22 del Catasto dei Terreni di San Martino di Lupari di are 04,70 Ente Urbano**; detta unità viene meglio censuariamente identificata come segue: **Catasto Fabbricati di San Martino di Lupari Sez. B Fg. 22 mapp. n. 245 Via La Marmora n. 1 P. T-1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 12,5 Rc. € 809,96.**
- B)** Terreno agricolo esteso complessivamente mq. 3.501 classificato dal vigente PRG del predetto Comune "Zona Agricola e meglio individuato catastalmente al Catasto Terreni di San Martino di Lupari Fg. 24 mapp. n. 356 seminativo 2, di are 35,01 R.D. € 29,62 R.A. € 14,46

**Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 1**

Al venditore gli immobili di cui sopra, erano pervenuti per atto di compravendita del notaio Paolo Carraretto del 18 febbraio 2005 rep. 11853/2802, registrato a Cittadella il 21 febbraio 2005 al n. 243 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa il 22 febbraio 2005 ai nn. 1953/1300, da

per i diritti pari alla piena proprietà (bene personale) degli immobili.

**Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1**

Gli immobili sono di proprietà:

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

-

**Proprietà per 1/3 regime bene personale;**

eredità giacente.

**Occupazione – Lotto n. 1**

L'abitazione è occupata: al piano terra da

al primo piano dalla comproprietaria e dai di

lei due figli

**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**

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 05 marzo 2025 a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini notaio nel distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE) e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 26 ottobre 2025 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

a favore: / sede in Napoli (CF 05828330638);

contro:

**Proprietà per 1/3;**

**Proprietà**

**per 1/3;**

**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:

contro: C

**Proprietà per 1/3;**

**Proprietà**

**per 1/3;**

**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 a il '

**Regolarità Edilizia – Lotto n. 1**

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

### **Criterio di stima adottato - Lotto n. 1**

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. dati aggiornati al I semestre 2025) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito Asta Legale, viene rettificato, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica un abbattimento del 25% relativo allo stato di conservazione e vetustà dell'immobile ed un ulteriore abbattimento del 15% per l' assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Viene inoltre calcolata un seconda valutazione, calcolando il valore dell'immobile gravato del diritto di abitazione a favore di L \_\_\_\_\_ coniuge della \_\_\_\_\_

**Stima del valore dei beni – Lotto n. 1**

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

<b>Lotto n. 1 - Abitazione in Via La Marmora 1 San Martino di Lupari (PD)</b>						
	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coefficiente %</b>	<b>Superficie Commerciale (mq.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
<b>1</b>	Abitazione P.T.	145,00	100%	145,00	1.000,00	145.000,00
<b>2</b>	Abitazione P. 1	143,00	100%	143,00	1.000,00	143.000,00
<b>3</b>	Poggiolo	10,00	25%	2,50	1.000,00	2.500,00
<b>4</b>	n. 2 Ripostigli esterni	A corpo				8.000,00
					<b>Totale</b>	<b>298.500,00</b>

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per vetustà e stato dell'immobile: - 25%

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

Abbattimento complessivo del valore dell'immobile = - 40%

Valore del Lotto n. 1 (piena proprietà)

€ 298.500,00 – 40% di € 298.500,00 = € 179.100,00

**Arrotondabili ad € 179.000,00 (Euro centosettantanovemila/00).**

Valore del Lotto n. 1 (piena proprietà gravata da diritto di abitazione)

La comproprietaria per la quota di 1/3, \_\_\_\_\_ è deceduta il \_\_\_\_\_

Per tale motivo si ritiene opportuno proporre una seconda valutazione calcolando il valore dell'immobile gravato del diritto di abitazione a favore del coniuge superstite \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

Età del titolare del diritto di abitazione \_\_\_\_\_

Valore del diritto di usufrutto secondo le tabelle in vigore nel 2025: 20%

In considerazione che il valore del diritto di abitazione è un diritto limitato, a differenza dell'usufrutto, alle sole esigenze abitative, senza possibilità di affitto o di ottenere guadagni economici, si opera una correzione del valore del coefficiente utilizzato per l'usufrutto, operando un abbattimento dello stesso pari al 5%, per cui:

Valore del Lotto n. 1 (piena proprietà gravata da diritto di abitazione a favore di \_\_\_\_\_)

€ 179.000,00 – 15% di € 179.000,00 = € 152.150,00

**Arrotondabili ad € 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00).**

\*\*\*\*\*

**Lotto n. 2****Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 2 ( All. 1 – Rilievo fotografico di n. 4 stampe)**

Il Lotto n. 2 comprende la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 3.501 sito in Comune Sn Martino di Lupari (PD) con accesso da via dei Roveri.

Il terreno, sul quale non insiste alcun manufatto, è catastalmente individuato da una sola particella mappale n. 356 appartenente al Fg. 24 del Comune di San Martino di Lupari, ha forma regolare pressoché rettangolare. Urbanisticamente il terreno, come meglio precisato nel paragrafo “Destinazione Urbanistica Lotto n. 2” è classificato come: sottozona agricola, parte fasce di rispetto cimiteriale e vincolo sismico.

L’appezzamento agricolo è inserito in un contesto prevalentemente agricolo con sporadici insediamenti di piccoli fabbricati abitativi e produttivi, ha giacitura piana, ed è attualmente incolto.

**Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 2**

Intestazione catastale:

-

**Proprietà per 1/3 regime bene personale;**

.

**Proprietà per**

**1/3 in regime di separazione dei beni;**

-

**Proprietà**

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

**N.C.T.: Comune di San Martino di Lupari Fg. 24**

- **mapp. 356 di Ha. 0.35.01** Seminativo Cl. 2 R.D. € 29,62 R.A. € 14,46;

Confini del Lotto n. 2 (secondo l’allegato estratto di mappa NCT San Martino di Lupari Fg. 24):

da nord in senso orario: mapp. 10, mapp. 11, mapp. 592, strada di accesso, mapp. 304.

**Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 2**

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

### **Provenienza dei beni - Lotto n. 2**

Il terreno in oggetto è pervenuto 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.

Con tale compravendita

veniva ai sigg.

la

ne in quote uguali ed indivise di ... **ciascuno** e congiuntamente per l'intero, acquistavano, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in **Comune di San Martino di**

### **Lupari:**

- A) Abitazione al pino terra e primo insistente sul mapp. 245 del Fg. 22 del Catasto dei Terreni di San Martino di Lupari di are 04,70 Ente Urbano; detta unità viene meglio censuariamente identificata come segue: Catasto Fabbricati di San Martino di Lupari Sez. B Fg. 22 mapp. n. 245 Via La Marmora n. 1 P. T-1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 12,5 Rc. € 809,96.
- B) **Terreno agricolo esteso complessivamente mq. 3.501** classificato dal vigente PRG del predetto Comune "Zona Agricola e meglio individuato catastalmente al **Catasto Terreni di San Martino di Lupari Fg. 24 mapp. n. 356** seminativo 2, di are 35,01 R.D. € 29,62 R.A. € 14,46

**Servitù** Il terreno mapp. 356 del Fg. 24 del Comune di San Martino di Lupari, come indicato nell'atto di provenienza (All. 4), è gravato di servitù di passaggio costituita con atto del Notaio Ronca Maria Gabriella di Cittadella in data 20 maggio 2003 rep. n. 28.658 debitamente reg.to e trascritto a Bassano del Grappa 8VI) il 13 giugno 2003 ai nn. 6364/4439.

**Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 2**

Al venditore gli immobili di cui sopra, erano pervenuti per atto di compravendita del notaio Paolo Carraretto del 18 febbraio 2005 rep. 11853/2802, registrato a Cittadella il 21 febbraio 2005 al n. 243 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa il 22 febbraio 2005 ai nn. 1953/1300,

per i diritti pari alla piena proprietà (bene personale) degli immobili.

**sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 2**

Gli immobili sono di proprietà:

- **Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;**
- **Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;**
- **Proprietà per 1/3 regime bene personale;** **è deceduta a il**  
eredità giacente.

**Occupazione – Lotto n. 2**

Il terreno è libero

**Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 2**

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

**Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 2**

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 05 marzo 2025 a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini notaio nel distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE) e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 26 ottobre 2025 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

A favore:

contro: C

**Proprietà per 1/3;**

**Pro**

**proprietà per 1/3;**

**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;**

**Pro-**

**proprietà per 1/3;**

**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 a il

**Regolarità Edilizia – Lotto n. 2**

Sul terreno non insiste alcun manufatto

**Destinazione urbanistica – Lotto n. 2**

Si allega Certificato di destinazione urbanistica (Alleg. n. 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.**

**Criterio di stima adottato - Lotto n. 2**

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del “Valore di mercato”.

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell’ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. dati aggiornati al I semestre 2025) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito Asta Legale, viene rettificato, attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica solo un abbattimento del 15% per l’ assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

\*\*\*\*\*

**Stima del valore dei beni – Lotto n. 2**

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Superfici del terreno costituente Lotto n. 2: Mq. 3.501;

Valore unitario: €/mq. 10,00;

Mq. 3.501 x €/Mq. 10,00 = € 35.010,00

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

€ 35.010,00 – 15% di € 35.010,00 = € 29.758,50

arrotondabili ad € 30.000,00.

Valore del Lotto n. 2 (Piena proprietà): **€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)**

Tanto si doveva.

Padova, 27 novembre 2025

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

**Allegati – Lotto n. 1**

Allegato 1: Rilievo fotografico di n. 16 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: Visura storica per immobile al NCEU - Visura storica per immobile al NCT

Estratto di mappa al NCT – Planimetria catastale

Allegato 3: Compravendita rep. 19762 del 05.12.2007 notaio dott. P. Carraretto (\*)

Allegato 4: Aggiornamenti al 30.10.2025 note trascrizioni ed iscrizioni a carico dei tre comproprietari (\*)

Allegato 5: Concessione Edilizia in sanatoria n. 1023 prot. 4147 del 10 maggio 1993

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica del 07.07.2025 (\*)

Allegato 7: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

(\*) Allegati comuni ad entrambi i Lotti

**Allegati – Lotto n. 2**

Allegato 8: Rilievo fotografico di n. 4 stampe

Allegato 9: Documenti catastali: Visura storica per immobile al NCT - Estratto di mappa al NCT –

Allegato 10: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 2

Allegato 11: Attestazione invio copia della c.t.u. alle parti (\*)

(\*) Allegati comuni ad entrambi i Lotti