ing. LUCIANO BENTIVEGNA luciano.bentivegnqa@ingpec.eu
Via F. Vannozzo 17bis 35132 Padova
Tel. e fax 049 5390211 Cell. 3382508803 luciano.bentivegna@libero.it
n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD n. 666 Elenco C. T. U. Tribunale Padova
PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 90/2021 R.G.E. **G.E. dr. G.G. Amenduni**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE: **LUCREZIA SECURITISATION S.R.L.**

Intervenuta: Agenzia delle entrate-Riscossione Ag. Risc.ne Provincia di Padova

sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002;

DEBITORE:

TRASCRIZIONE nn. 11319/7283 del 22.03.2021 **Verbale di Pignoramento Immobili**

emesso Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova il 10.02.2021 Rep. n. 556/2021,

a favore LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. sede Roma c.f. 13638371008

contro

colpisce la piena proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati Comune (B524) Campodarsego (PD) - Foglio 6

- **particella 797** - p.T-1 – Cat. A/2 abitazione civile, vani 6,5;

Catasto Terreni Comune Campodarsego (PD) - Foglio 13 particella 69 di are 64.72.

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free

INDICE:

1.0. PREMESSA 2

2.0. ATTIVITA PERITALI ……...3

3.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE …….3

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI LOTTO 1 4

4.1. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA…….5

4.2. SULLE DIFFORMITÀ..... 6

4.3.1. PREVENTIVO SOMMARIO PER SANATORIA E DEMOLIZIONE..... 6

4.4. CORRISPONDENZE LOTTO 1 e **LOTTO 2** ……..7

4.5. PROVENIENZA LOTTO 1 e LOTTO 2 8

4.6. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI (relative ai LOTTI 1 e 2) ……...8

4.7. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1 10

5.0. CRITERIO DI STIMA 10

5.1. STIMA DEI BENI LOTTO 1..... 11

6.0. CONFINI..... 12

7.0. OCCUPAZIONE ……...12

7.1. SPESE CONDOMINIALI: no spese condominiali. 12

8.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA ……12

9.0.STIMA LOTTO DUE …….……12

9.1. CONFINI LOTTO 2 ……..13

1.0. PREMESSA

I beni in esecuzione verranno trattati in due lotti autonomi:

LOTTO 1: fabbricato unifamiliare, due piani fuori terra, destinato ad abitazione, sito in Campodarsego (PD) Vicolo Primavera nc 18 con corte esclusiva;

LOTTO 2: terreno agricolo in Campodarsego (PD) - Foglio 13 particella 69 di are 64.72.

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free

****

Esaminati gli atti, eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, acquisita presso l'Agenzia Territorio Catasto di Padova e presso l'U.T. del Comune di Campodarsego la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di provenienza, ispezionati i luoghi, si relaziona.

2.0. ATTIVITA PERITALI

Previo accordi con il Custode dr. F. Incastrini il giorno 26.05.2021 veniva effettuato primo accesso all'immobile di cui al **LOTTO 1** in narrativa.

Lo scrivente, previo accordi, procedeva ad altra ispezione dell'immobile alla presenza continua dell'esecutato, che aveva dato disponibilità per l'accesso per il 26.07.21, ed ulteriore ispezione il 12.10.2021 per verificare i luoghi, alla luce delle incongruenze fra lo stato odierno e la documentazione acquisita il 03.09.2021 dall'U.T. di Campodarsego.

Successivamente, a seguito ulteriori tentativi per concordare una data, lo scrivente accedeva, accompagnato da propria collaboratrice, il 21.02.22 al terreno LOTTO 2.

Nel contempo eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 12).

3.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data odierna gli immobili per cui è procedura risultano come di seguito catastalmente identificati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova:

LOTTO 1

Intestazione catastale

- Proprieta` per 1/1

Catasto Fabbricati Comune di CAMPODARSEGO (PD) Foglio 6 Via Primavera **part.lla 797** - Cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 9 - S = 213mq (S_{eas} = 213mq) - Rendita € 766,94;

Il fabbricato insiste su area al C.T. Campodarsego Foglio 6 part.lla 797 e.u. are 05.30;

A più precisa identificazione di quanto descritto sono visura attuale Catasto Fabbricati e Terreni, planimetria part.lla 797, estratto di mappa Fg 6 part.lla 797 (All.ti da 1 a 3).

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free

La particella deriva

part.lla 797: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione Identificativi per allineamento mappe del 31/07/2015 in atti dal 31/07/2015 Cancellazione Sezione (n. 144/2015), con Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/10/2009 protocollo n. PD0321580 con cui veniva soppressa la part.lla 279 già seminativo arborato dall'impianto meccanografico dell'01/03/1971.

LOTTO 2

Intestazione catastale

- Diritto di: Proprieta' 1/1.

Diritto di: Usufruttuario parziale

Catasto Terreni Comune di CAMPODARSEGO (B524) (PD) (All. 4 estratto mappa)

Foglio **13** part.lla **69** semin. arbor. classe **3 -** Superficie 6.472mq - Rd € 41,87 - Ra € 30,08.

La part.lla deriva per FRAZIONAMENTO del 13/05/1975 in atti dal 05/11/1976 (n. 746) dell'originaria part.lla 69 di 12302mq sin dall'impianto meccanografico dell'01.03.1971.

NOTA 1: *, da* ***certificato di morte*** *nata e deceduta il*

data nascita non corrispondente, è ***in corso riuniune del diritto.***

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI LOTTO 1

LOTTO 1 Campodarsego Vicolo Primavera nc 18 (Corpo A – B – C)

Zona di gravitazione strada Antoniana (SR 307 Via del Santo).

Da bretella, che si diparte da Vicolo Primavera, si accede, a mezzo passo carraio-pedonale posto nell'angolo NordEst del lotto totalmente recintato, alla corte pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo (betonella).

Il fabbricato, due piani fuori terra, edificato (1968/1972) con utilizzo di materiali e metodologie tradizionali: struttura portante mista muratura e conglomerato cementizio

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066609436e9b

PDF Eraser Free

armato, solai in laterocemento; copertura quattro falde con manto in coppi, lattoneria lamiera preverniciata;

successivamente al 1972 risultano eseguite opere edilizie sul corpo A che non trovano corrispondenza con le autorizzazioni depositate all'U.T. del Comune; inoltre risultano edificati il corpo B abusivo sanabile e il corpo C abusivo non sanabile (All. 2a).

Delle difformità e degli abusi si riferirà successivamente (cfr. Cap. 4.3 – 4.3.1).

L'unità ad uso civile abitazione (Corpo A porzione della part.lla 797 rappresentata nella planimetria depositata al Catasto) posta ai piani Terra e primo, a cui si accede dalla veranda sul fronte Est del fabbricato, OGGI è come di seguito distribuita:

- p.T. (h = 2,40m): veranda, disimpegno per ripostiglio, lavanderia e wc, vano centrale termica, stireria, cantina;
- p.1° (h = 2,85): dal disimpegno, di cui sopra, a mezzo scala si raggiunge corridoio che disobbliga tre camere a scalare, bagno, cottura pranzo e soggiorno, questi ultimi con accesso al poggiolo;

Finiture: pavimenti tipi diversi (palladiana, marmo e ceramica, rivestimento parietale ceramica cucina e bagno, porte doppia specchiatura impiallacciate, finestre legno abete vetro semplice;

- gli impianti (elettrico, caldaia riscaldamento autonomo, ecc.): necessitano di interventi manutentivi volti all'adeguamento delle normative vigenti.
- Corpo B **(**porzione della part.lla 797 abusivo sanabile): locale sgombero (p.T._h= 2,20m) e terrazza praticabile ma non accessibile;
- Corpo C al p.T. non censito (abusivo non sanabile prevista demolizione).

All'esame visivo (esterno/interno) non si sono rilevate indiziali di natura statica.

Giudizio: unità civile abitazione al piano T.1. in fabbricato e corte autonomi,

Campodarsego Vicolo Primavera nc 18, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, presenza difformità edilizie ed abusi edilizi sanabili/e non: **mediocre.**

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free

4.1. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA Visti i luoghi, esaminata ed estratta la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campodarsego, il fabbricato risulta sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (All. 4):

- LICENZA n. 169 del 24.02.1968 per edificare un fabbricato di civile abitazione tipo popolare non di lusso su terreno Sez. B Foglio 3 mapp. 68/c (oggi part.lla 797);
- NULLA OSTA Pratica n 313 rilasciato il 23.08.1968 per esecuzione di lavori edili per costruzione di "una Variante al permesso in data 24.02.1968 a un fabbricato ad uso civile abitazione";
- Licenza di Abitabilità n. 313 rilasciata il 20.12.1972 per casa composta di 4 vani utili e 3 vani accessori;
- Nonostante l'approfondita ricerca (due accessi in persona all'U.T. Campodarsego) non si sono trovate ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato in analisi.

4.2. SULLE DIFFORMITÀ

I luoghi non trovano corrispondenza:

- con il grafico allegato all'ultima pratica edilizia autorizzata (Nulla Osta del 23.08.1968):

a. corpo A: diversa distribuzione interna dei vani e della scala, variata la destinazione da locale garage a ripostiglio e da portico a veranda (p.T.); variata la distribuzione dei locali al p.1 a cui oggi si accede da scala interna; molteplici variazioni prospettiche;
tutte le difformità di cui al corpo A sono sanabili;

b. corpo B: locale sgombero (p.T. h= 2,20m) e terrazza al p.1: corpo abusivo sanabile;

c. corpo C (adiacente al precedente): abusivo non sanabile;

POSIZIONE EDILIZIA: NON REGOLARE

4.3.1. PREVENTIVO SOMMARIO PER SANATORIA E DEMOLIZIONE

Le suddette difformità dovranno essere sanate, ai sensi del combinato disposto degli art.li 46 comma 5 del DPR 380/2001 e art. 40 ultimo comma L.47/85 **entro 120gg dall'aggiudicazione** *(posto che l'acquirente, prima dell'offerta di acquisto, sia stato reso*

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free

edotto dell'esistenza dell'illecito edilizio in narrativa), come di seguito:

- **presentazione** all'ufficio preposto del Comune di Due Carrare di pratica edilizia SCIA in sanatoria per opere difformi (corpo A) ed abusive (corpo B) con riferimento NULLA OSTA Pratica n 313 rilasciato il 23.08.1968) evidenziando tutte le modifiche interne ed esterne e rispondenti alla richiesta della doppia conformità;

- demolizione del Corpo C abusivo e NON SANABILE.

Per quanto descritto si preventiva la spesa per la regolarizzazione:

Demolizione del corpo C e regolare smaltimento dei materiali di risulta a pubblica discarica	€	2.500,00
Pratica edilizia SCIA in sanatoria per modifiche interne e prospettiche e cambio destinazione (da garage a ripostiglio, da portico a veranda), e per edificazione del corpo B: rilievo stato attuale, redazione grafici, relazione per ufficio tecnico, accesso U.T.:	€	4.500,00
* SANZIONE amministrativa + oneri di segreteria	€	5.700,00
Previsione di spesa per Regolarizzazione Edilizia (S_{REd}) **Totale**	**€**	**12.700,00**

*** con riserva di più precisa determina dell'U.T. del Comune Campodarsego.**

Si precisa: l'importo preventivato di €12.700,00 (S_{REd}) è volto alla sola regolarizzazione edilizia del fabbricato (Corpo A e B) e demolizione del Corpo C.

Rimane esclusa la pratica di Agibilità ed ogni onere a questa afferente.

4.4. CORRISPONDENZE

LOTTO 1:

- gli odierni elementi identificativi del bene trovano corrispondenza con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita;
- **la planimetria catastale** della part.lla 797 **(**depositata in Catasto il 15.02.1993)**:**

  - trova corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi;

  - non trova corrispondenza con i grafici agli atti del Comune di Campodarsego.

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066609436e9b

PDF Eraser Free

LOTTO 2:

- gli odierni elementi identificativi del bene trovano corrispondenza con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita;

4.5. PROVENIENZA LOTTO 1 e LOTTO 2

- **LOTTO 1**: I beni identificati al Catasto Fabbricati Comune Campodarsego Foglio 6 part.lla 797 (ex Sez B Foglio 3 mapp.316 -------) al C.T. Foglio 6 part.lla 797 e.u. di are 5.30 pervennero da

per l'intera piena proprietà per atto compravendita dell'01.02.1970 Rep. 63254 Notaio C. Bolzonella di Camposampiero (PD) di cui è TRASCRIZIONE a Padova del 16.02.1970 ai nn. 2149/1760 a favore esecutato (All. n. 5);

- **LOTTO 2:** il terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 13 part.lla 69 perveniva all'esecutato per una porzione, per atto cv del 13/05/1975 Rep. n. 287942 Notaio G. DE JULIO di PADOVA, ivi trascritto il 23.05.2975 nn. 6306/5124, dalla sorella

e per la restante porzione a favore, ottenendo quindi l'intero, con successivo Atto di divisione del 13/05/1975 Rep. n. 287943 Notaio G. DE JULIO di PADOVA ivi trascritto 23.05.1975 nn 6438/5223 a carico dei sigg.,

(All. n. 6)

4.6. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI (relative ai LOTTI 1 e 2)

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 08.04.2022 presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, oltre alle trascrizioni di cui al capitolo precedente relative alla provenienza, risultano gravanti sui beni immobili in narrativa (LOTTO 1: C. F. Comune Campodarsego (PD) - Foglio 6 particella 797, e LOTTO 2: C. T. Comune Campodarsego (PD) - Foglio 13 particella 69 di are 64.72) le seguenti formalità pregiudizievoli, **TUTTE contro l'esecutato**:

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066609436e9b

PDF Eraser Free

1. **ISCRIZIONE** del 23.06.2005 nn. 29016/8008 ipoteca volontaria da atto concessione a garanzia di apertura di credito del 17.06.2005 Rep. 62377/18665 Notaio R. Paone;
   mutuo € 600.000/00 - durata anni 2 (due) – ipoteca € 1.200.000/00.=
   a favore BANCA di CREDITO Cooperativo dell'Alta Padovana S.C.r.l. Sede Campodarsego (PD) c.f.: 00331430280 (dom. eletto Via Caltana nc 7 Campodarsego);
   grava sull'immobile LOTTO 1 al C.F. Foglio 3 part.lla 316 (oggi Foglio 6 part.lla 797).
2. **ISCRIZIONE** del 31/12/2008 nn. 57397/12381 ipoteca volontaria da atto concessione a garanzia di apertura di credito del 30.12.2008 Rep. 13700/6098 Notaio D.F. Saverio;
   mutuo € 1.600.000/00 – durata anni 2 (due) – ipoteca € 3.200.000/00.=
   a favore BANCA di CREDITO Cooperativo dell'Alta Padovana S.C.r.l. Sede Campodarsego (PD) c.f.: 00331430280 (dom. eletto Via Caltana nc 7 Campodarsego);
   grava sugli immobili in oggetto;
3. **ISCRIZIONE** dell'01.12.2010 nn. 46059/10682 ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo Trib. Bologna del 08.11.2010 rep. n. 7864, importo capitale € 231.113,87.=
   a favore UGF Banca S.p.a. sede Bologna (c.f.: 03719580379);
   domiciliata c/o studio avv. Maggiotto in Padova Corso del Popolo 21;
   gravante sugli immobili in oggetto;
4. **ISCRIZIONE** dell'11.03.2013 nn. 8951/1064 ipoteca legale ruolo (articolo 77 D.P.R. n. 602 del 1973) Rep. 281/7713 Equitalia Nord S.p.a. del 28.02.2013,
   importo capitale € 149.668,33.=
   a favore Equitalia Nord S.p.a. sede Milano (c.f.: 07244730961), domicilio ipotecario eletto Via Longhin n. 115 Padova
   gravante sugli immobili in oggetto;
5. **ISCRIZIONE** dell'19.09.2016 nn. 31684/5850 ipoteca concessione amministrativa riscossione derivante da ruolo avviso di accertamento Rep. n. 1327/7716 Equitalia Servizi Riscossione S.p.a. del 15.09.2016, importo capitale € 213.760,84.=

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066609436e9b

PDF Eraser Free

a favore Equitalia Servizi Riscossione S.p.a. sede Roma (c.f.: 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via Longhin n. 115 Padova;

gravante sugli immobili in oggetto;

6. **TRASCRIZIONE** nn. 11319/7283 del 22.03.2021 **Verbale di Pignoramento Immobili** emesso Uff.le Giud. Tribunale di Padova il 10.02.2021 Rep. n. 556/2021, **a favore** LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. sede Roma (c.f. 13638371008), gravante sugli immobili in oggetto.

4.7. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1

Il fabbricato in narrativa, ai sensi delle Norme Tecniche del vigente Piano degli Interventi del Comune di Campodarsego (PD), ricade nella seguente zona urbanistica:

Zona C1 07 Residenziale di completamento (stralcio All. 8)

Non si produce C.D.U. ai sensi dell'art. 30 Testo Unico Edilizia che prevede l'esclusione dell'obbligo di tale allegazione nel caso di terreni pertinenziali ad "edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore ai 5000 metri quadrati.

5.0. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari, previo indagini ed analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ubicazione, zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, sistema costruttivo e qualità materiali, risultato architettonico, stato manutentivo, vetustà oggettiva, destinazione urbanistica, attuale situazione di mercato, appetibilità anche quale fonte reddituale.

Al valore complessivo delle unità immobiliari in procedura si apporterà una riduzione, per assenza di garanzia per vizi dei beni in vendita, che lo scrivente fissa nel 15%.

Il valore si esprimerà a corpo benché, per conoscenza di chi legge, si riportino dati operativi di riferimento.

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066609436e9b

PDF Eraser Free

Presa informazione diretta dal mercato immobiliare, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dai dati dei profili dei fascicoli forniti da Astalegale, si indicano i valori medi di mercato attuale di unità abitazione civile stato normale, analoga tipologia e zona in Campodarsego €/mq (1.050,00 ÷ 1.250,00);

Dati tecnici di riferimento: a seguito rilievo a campione in loco ed utilizzazione di grafici e planimetrie a supporto cartaceo**:**

Superficie lorda: (138,00p.T. + 138,00p.1° + 47,50 Corpo B)mq;

Coefficienti di omogeneizzazione:

- Corpo A unità abitazione residenziale: abitazione K_{pT}= 0,65; K_{p1} = 1,00;

  Corpo B K_{cB} = 0,50;
- Vetustà e tipologia media, stato mediocre: $K_{v\text{-}sm}$ = 0,70

Superficie Commerciale (S_C) = 138,00 + 138 x 0,65 + 47,50 x 0,50) x 0,70 ≃ **250,00mq**

Superficie Commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v\text{-}sm}$ = 250,00 x 0,65 = **162,50 mq_{eq}**

5.1. STIMA DEI BENI LOTTO 1

Lo scrivente, alla luce di quanto relazionato, valuta a corpo l'intera proprietà degli immobili LOTTO 1, libera da persone e cose:

Catasto Fabbricati Comune CAMPODARSEGO (PD) Foglio 6 Vicolo Primavera nc 18 **part.lla 797** - Cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 9 - S = 213mq (S_{eas} = 213mq) - Rendita € 766,94

Valore intero a corpo: € 285.000,00.=(euroduecentottantacinquemila/00);

nel valore esposto è compresa l'area coperta e scoperta oggi al C.T. Campodarsego Foglio 6 part.lla 797 e.u. are 05.30.

Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni in analisi 15%.=;

Valore ridotto: € [(285.000,00) x (1,00 - 0,15)] = € 242.250,00.=

A dedurre le spese di regolarizzazione edilizia di € 12.700,00 (cfr. Cap.4.3.1 pgg 6-7):

V_F = € (242.250,00 - 12.700,00) = € 229.550,00.= **arrotondabile ad € 230.000,00.=**

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free

6.0. CONFINI

Il lotto nel suo complesso part.lla 797 riferimento estratto di mappa confina:

part.lle 796, 798, 860, 799, 228.

L'unità immobiliare part.lla 797 confina con **l'**area cortilizia su quattro lati.

7.0. OCCUPAZIONE

Gli immobili in narrativa risultano a disposizione dell'esecutato.

7.1. SPESE CONDOMINIALI: no spese condominiali.

8.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA

A seguito ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno della porzione del fabbricato residenziale in analisi, sito in zona climatica E, considerati l'orientamento, le superfici e i volumi, la tipologia degli infissi, e per quanto visibile, le strutture, i tamponamenti murari, i ponti termici, il livello di isolamento globale dell'edificio, lo scrivente ingegnere ritiene che il valore della prestazione energetica del fabbricato si attesti nei limiti medi della classe energetica G.

9.0. STIMA BENI LOTTO 2

Catasto Terreni Comune di CAMPODARSEGO (B524) (PD) (All. 9 estratto mappa)

Foglio **13** part.lla **69** semin. arbor. classe **3 -** Superficie 6.472mq - Rd € 41,87 - Ra € 30,08.

Trattasi di terreno funzionale all'uso agricolo a cui si accede dalla Via Olmo con percorso interpoderale in servitù gravante sulle part.lle 22, 21, 153, 44, 168, 341, 68, 173 di terzi;

si precisa che nella mappa catasto la servitù non è indicata sulla part.lla 22 dove si è segnato in rosso il percorso effettuato dallo scrivente in presenza del proprietario della part. 22 sig (cfr All. 9).

L'appezzamento presenta forma regolare, buona la giacitura pianeggiante e l'esposizione; dalle informazioni assunte rientra in media fertilità.

Alla data odierna risulta non seminato e a disposizione dell'esecutato.

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free

DESTINAZIONE URBANISTICA: Foglio **13** part.lla **69** Ambito Territoriale Omogeneo - ATO n° 2 – Capoluogo Zonizzazione, viabilità e idrografia:

– ricade in **Zona E - Zone agricole** - norma di rif.to art. 32 delle NTO;

Fasce di rispetto, vincoli e tutele:

– l'area è interessata da **vincolo paesaggistico - zone di interesse archeologico** (D. Lgs. 42/04 art. 142 lettera m - art. 27 NTA del PTRC) - norma di riferimento art. 49.3 NTO;

si rinvia al C.D.U. (All. 10).

Per la valutazione lo scrivente ritiene congruo appoggiarsi ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Padova Regione Agraria n. 3 (All. 12) ed in particolare ai valori espressi per la cultura seminativo arborato (61.000,00 €/Ha), visti anche i profili dei fascicoli Astalegale e presa informazione diretta dal mercato immobiliare agricolo della zona in analisi.

Il valore si esprime a corpo tenuta in debita considerazione le caratteristiche sopra indicate:

V = € (61.000 x 0,6472) = **€ 39.500,00.=**

Si apporta la riduzione del solo 5% , in quanto, seppure non si sia rilevato visivamente sui luoghi accumulo di rifiuti solidi non biodegradabili, è riserva sulla possibilità di contaminazione del suolo/sottosuolo per uso di pesticidi o quant'altro sia o sia stato fonte di inquinamento.

Valore ridotto $\mathbf{V_R}$ = € (39.500c x 0,95) = arrotondati **€ 37.500,00.=**

9.1. CONFINI Foglio **13** part.lla **69** riferimento mappa (All. 9)

In senso orario da Nord part.lle 795, 174, 340, 672, 896, 173.

9.2. SUI CONFINANTI al LOTTO 2

Al Catasto Terreni le particelle confinanti risultano intestate come di seguito (All. 11):

part.lla 795:

part.lla 174:

Proprieta' 1/1;

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066609436e9b

PDF Eraser Free

part.lla 340

Diritto Proprieta' per 3/9;

Diritto di: Proprieta' per 2/9;

Diritto di: Proprieta' per 2/9;

Diritto di: Proprieta' per 2/9.

part.lla 672:

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 1);

part.lla 896:

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000;

part.lla 173:

il 21/05/1962, Diritto di: Proprieta' per 1/1.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 09 aprile 2022.

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

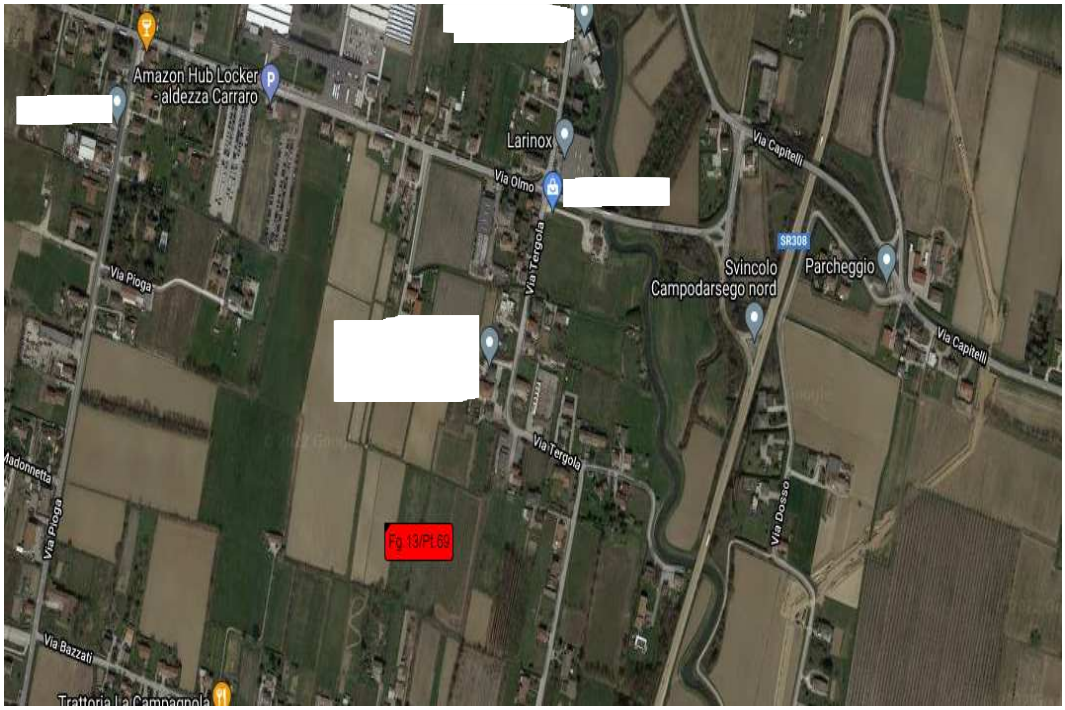
PDF Eraser Free

ALLEGATI

1 Visura per soggetto fabbricati e terreno	
2 – 2a Planimetria	8 Destinazione Urbanistica Lotto 1
3 estratto di mappa Foglio	9. Estratto mappa Lotto 2
4 pratiche edilizie	10 C.D.U. Lotto 2
5 atto provenienza Lotto 1	11 confinanti intestati al C.T.
6 provenienza terreno LOTTO 2	12. Doc. fotografica lotto 1 e 2

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066660943 6e9b

PDF Eraser Free



Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc0066609436e9b