

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

Via F. Vannozzo 17bis 35132 Padova

Tel. e fax 049 5390211

Cell. 3382508803

luciano.bentivegna@ingpec.eu

luciano.bentivegna@libero.it

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

n. 666 Elenco C. T. U. Tribunale Padova

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 119/2022 R.G.E.

G.E. dr.ssa Paola Rossi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:



TRASCRIZIONE nn. 19771/13269 del 16.05.2022 Verbale di Pignoramento Immobili

emesso Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova il 28.04.2022 Rep. n. 1774/2021,

a favore

contro

colpisce la piena proprietà dell'intero dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati Comune (L979) Villanova di Camposampiero (PD) - Foglio 1

- particella 167 sub 17- Cat. A/3 abit.ne tipo economico, vani 7 - p.T-1 Via Roma 143.

Dom. fisc.: Via F. Vannozzo nc 17bis 35131 Padova
cod. fisc.: BNT LCN 51L24 L483Q - P.IVA: 01764590285 - n.o UDINE 24.07.1951



INDICE:

1.0. PREMESSA	2
2.0. ATTIVITA PERITALI	3
3.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	4
5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA.....	5
5.1. SULLE DIFFORMITÀ.....	6
5.2. PREVENTIVO SOMMARIO PER SANATORIA E DEMOLIZIONE.....	7
6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO.....	8
7.0. PROVENIENZA LOTTO UNICO	8
7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI.....	8
8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA	10
9.0. CRITERIO DI STIMA	10
9.1. STIMA DEI BENI	11
10.0. CONFINI.....	12
11.0. OCCUPAZIONE	12
12.0 SPESE CONDOMINIALI: no spese condominiali.....	12
13.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA	12

1.0. PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n.1798 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 666, nominato C.T.U. nella presente procedura, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito come da "Verbale giuramento dell'esperto" di codesto Tribunale in analoghe procedure.



Esaminati gli atti, eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Territorio S.P.I. Padova, acquisita presso la stessa Catasto di Padova e presso l'U.T. del Comune di Villanova di Camposampiero la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di provenienza, ispezionati i luoghi, si relaziona.

2.0. ATTIVITA PERITALI

Previo accordi il giorno 29.09.2022 veniva effettuato l'accesso all'immobile alla presenza continua dell'esecutato.

Nel contempo si eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 14).

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 UNICO

Intestazione

- Proprietario dell'intero (1/1).

CATASTO FABBRICATI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Foglio 1

particella 167 sub 17 - A/3 - Cl. 1 - Cons.za 7 vani - $S_C = 163mq$ (143mq) – R. € 415,75

VIA ROMA n. 143 - piano T-1.

Il fabbricato insiste su area al C.T. stesso comune Foglio 1 part.lla 167 e.u. are 10.23.

A più precisa identificazione: visura C. F. (All.1), planimetria part.lla 167 sub 17 (All. 2), elenco subalterni (All. 3), elaborato planimetrico (All. 4), visura Terreni (All. 5) ed estratto di mappa (All. 6).

La particella al C.F. part.lla 167 sub 17 deriva da

- Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- la suddetta deriva, per Variazione identificativi allineamento mappe del 15.07.2015 in atti dal 15.07.2015 Cancellazione sezione (n. 90/2015), da Sez. A Fg. 1 part.lla 167 sub 17;
- quest'ultima deriva dalla part.lla 167 sub 13 e sub 14 per Variazione del 24.09.2014



pratica n PD0217673 Fusione-Ristrutturazione n 168697.1/2014;

- che deriva dalla part.lla 167 sub 5-7-8-9 e part.lla 501 per Variazione del 05.06.2012

n. PD0154406 Fraz.ento e Fusione con cambio destinazione d'uso n. 23947.1/2012;

- quest'ultima deriva da part.lla 167 sub 2-3-4 Variazione del 21.10.1998 Diversa

distribuzione spazi interni Ristrutturazione (n 22308.1/1998);

- dall'Impianto meccanografico dell'01.01.1989.

- La part.lla al C.T. part.lla 167 e.u. are 10.23 deriva da:

- Tipo Mappale del 22/05/2012 Pratica n. PD0139725 (n. 139725.1/2012);

- Frazionamento del 22/06/2010 Pratica n. PD0173739 (n. 173739.1/2010);

- Tipo mappale del 02/03/1998 in atti dal 01/09/1998 (n.107847.521/1988);

- Variazione d'ufficio del 30/06/1981 in atti dal 30/06/1981 (n. 1);

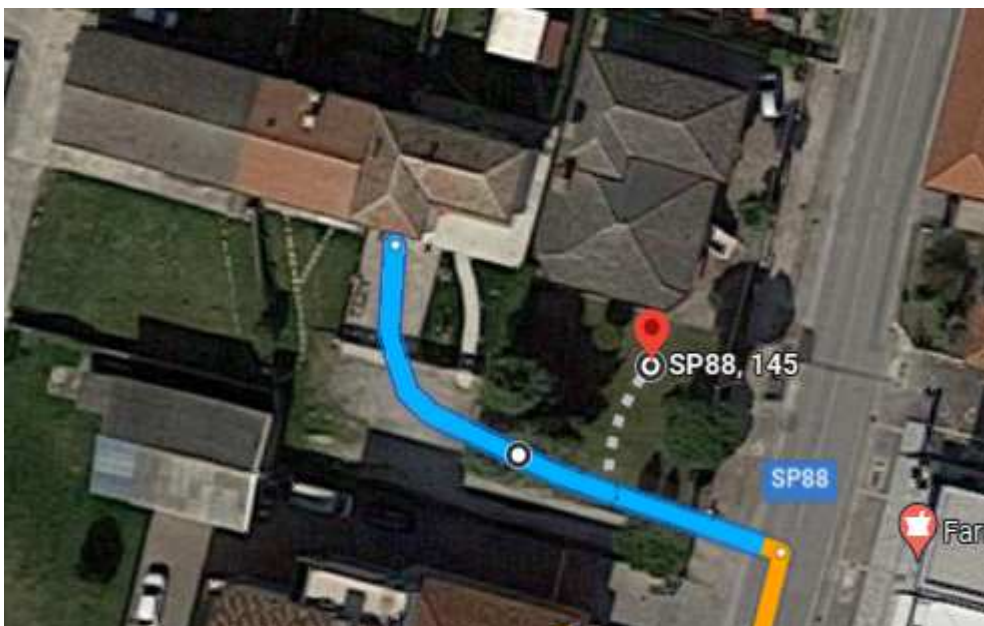
- Variazione del 22/07/1975 in atti dal 22/07/1975 (n. 1);

- Impianto meccanografico del 01/03/1971.

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

LOTTO UNICO VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Via Roma n. 143

Fg 1 part.lla 167 sub 17 con corte esclusiva e bbccncc sub 16 e sub 10



Zona di gravitazione loc.tà Mussolini a circa 2,5Km dal centro di Villanova di C..

Dalla via Roma a mezzo stradella privata (sub 16 e sub 10 bbccncc, servitù a favore part.lle 482 e 500), finita con semplice riporto di ghiaio, si raggiunge l'immobile in analisi.

Il lotto (part.la 167 sub 17) totalmente recintato e dotato di cancello pedonale e carraio.

L'area scoperta esclusiva: fronte sud in parte pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo (betonella) ed in parte percorso pedonale in calcestruzzo e verde (in corso di completamento/sistemazione), il fronte nord (retro fabbricato) - a cui si accede solo pedonalmente - sistemata a verde e sulla stessa, nell'angolo nordest dello scoperto, insistono pergolato e casetta in legno.

Il fabbricato, adiacente ad ovest con fabbricato di terzi (sub 12), costituito da due piani fuori terra, idoneamente ristrutturato (non tutte le opere completate): struttura portante tradizionale, copertura a più falde con manto tegole cemento, lattoneria lamiera preverniciata allo stato odierno poggiolo del p.1 privo di parapetto.

Risultano eseguite opere edilizie (2014/2016) che trovano corrispondenza con le autorizzazioni depositate all'U.T. del Comune salvo alcune difformità di cui al Cap. 5.1.

L'unità ad uso civile abitazione (part.la 167 sub 17) rappresentata nella planimetria depositata al Catasto, occupa i piani Terra e Primo, è come di seguito distribuita:

- p.T. (h=2,90m): ingresso-vanoscala, soggiorno, bagno (*ampliato*), studio, cucina/pranzo
- p.1° (h = 2,90): disimpegno che disobbliga camera, bagno (*ampliato*) e camera con poggiolo (*privo di parapetto*).

Finiture: pavimenti ceramica e listoni multistrato prefinito, rivestimento parietale ceramica cucina e bagno, porte tamburate impiallacciate, infissi di finestra PVC doppio vetro;

gli impianti (elettrico, caldaia riscaldamento autonomo, radiatori ghisa): appaiono idonei.

Corpo esterno al p.T. pergolato e casetta in legno.

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

Giudizio: fabbricato, in adiacenza ad altro, unità civile abitazione al piano T.1. e corte con pergolato (coperto telo amovibile) e casetta legno, oltre bbccncc; nell'attuale stato di



conservazione e manutenzione e presenza di difformità edilizie: **buono.**

5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

Visti i luoghi, esaminata ed estratta la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova di Camposampiero, il fabbricato, edificato anteriormente al 1° settembre 1967, risulta sia stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 n. 2780/86 del 21.01.1998 per esecuzione di interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (All. 7);
- *Denuncia Inizio Attività del 13.04.2006 e 08.08.2009 (annullate ed archiviate);*
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A. 10/2014) n. 1811/2014 reg. del 07.03.2014 per ristrutturazione (All. 8);
- Richiesta di Abitabilità (n. 17/2014) n. 7960 reg. 15.10.2014 unità Fg 1 part.lla 167 sub 17 (All. 9).
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A. 12/2016) n. 2545/2014 reg. del 19.03.2016 per realizzazione di recinzione perimetrale con nuovi cancelli, installazione di pergolato e casetta in legno, sistemazione area esterna pertinenziale abitazione esistente (All. 10);

5.1. SULLE DIFFORMITÀ

I luoghi non trovano piena corrispondenza:

- dal grafico allegato all'ultima pratica edilizia autorizzata (S.C.I.A. n. 1811/2014):

a. si è rilevata diversa distribuzione interna dei vani al p.T. (rimozione di porzione di un tramezzo che ha comportato l'ampliamento del bagno) ed apertura di portafinestra nel vano denominato cucina/pranzo (variazione prospettiva All. 2a), inoltre non si riscontrano fori sicurezza atti a garantire la ventilazione dei locali in cui sono installati apparecchi utilizzatori a gas (UNI 7129), non è stato possibile verificare se l'apparecchio di cottura (a gas) sia provvisto di dispositivo di sorveglianza di fiamma;



b. variata la distribuzione dei locali al p.1: eliminato tramezzo per ampliare il bagno che ha comportato l'eliminazione del ripostiglio;

c. il poggolo è privo di parapetto: **non in sicurezza.**

POSIZIONE EDILIZIA: NON REGOLARE

5.2. PREVENTIVO SOMMARIO REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ

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

- **presentazione**, all'ufficio preposto del Comune di Villanova di Camposampiero, di pratica edilizia SCIA in sanatoria per opere difformi, evidenziando tutte le modifiche interne e prospettiche rispondenti alla richiesta della doppia conformità.

Per quanto descritto si preventiva la spesa per la regolarizzazione:

Pratica edilizia SCIA in sanatoria per modifiche interne e prospettiche: rilievo stato attuale, redazione grafici, relazione per ufficio tecnico, accesso U.T.:	€	2.000,00
* SANZIONE amministrativa (€ 516,00) + * oneri di segreteria	€	516,00
Redazione di nuova planimetria da presentare C.F. (tutto compreso)	€	600,00
Previsione di spesa per Regolarizzazione Edilizia (S_{Red}) Totale	* €	3.116,00

*** con riserva di più precisa determina dell'U.T. Comune Villanova di Camposampiero.**

Si precisa: l'importo preventivato di € 3.116,00 (S_{Red}) è volto alla sola regolarizzazione edilizia del fabbricato.

Rimangono escluse tutte le opere da eseguire per il completamento dei lavori sul fabbricato in analisi, quali fornitura e posa di ringhiera metallica del poggolo, esecuzione fori sicurezza vano cucina, sistemazione esterna, di quanto descritto si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile in narrativa.



6.0. 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 167 sub 17 (depositata in C.F. il 24.09.2014):
 - **non trova corrispondenza** con lo stato attuale dei luoghi;
 - **non trova corrispondenza** con grafici agli atti dell'U.T. Villanova Camposampiero.

7.0. PROVENIENZA LOTTO UNICO

- Al ventennio, in forza di atto compravendita in data 27.10.1988 Rep. 39366 Notaio Merone di Camposampiero trascritto a Padova il 29.10.1988 nn 27519/18922, da

la proprietà del fabbricato in Villanova di Camposampiero nccc 139, 141 e 143, al Catasto Fabbricati Foglio A/1 part.lle 167 subb 11, 12, 13, 14, 15, 10 e 16 con area sottostante e pertinenziale al Catasto Terreni Fg. 1 part.lla 167 di are 10.23, passava in comproprietà in parti uguali a

- con atto di DIVISIONE e DONAZIONE del 28.02.2013 nn 10630/7112 Rep. Notaio L. Mazzari in Borgoricco trascritto a Padova l'11. 03.2013 nn 9006/5930 (All. 11),

accettava la piena proprietà della porzione di fabbricato al Catasto Fabbricati Comune di Villanova Camposampiero Sez. A Foglio 1 part.lla 167 sub 14 e part.lla 167 sub 13 (oggi 167 sub 17);

ULTIMO atto provenienza:

TRASCRIZIONE del 17.06.2015 nn. 18252/12336 di Atto di compravendita del 10.06.2015 Rep. 57708 Notaio R. Agostini (All. 12) a favore di _____ per la quota dell'intero del bene immobile in narrativa, contro

Prezzo dichiarato in atto € 151.000,00.=

*** Nota dello scrivente:** nel presente atto si evidenzia



- **servitù di distanza** costituita, tra l'altro, a carico della particella 167 del Catasto Terreni ed a favore della particella 193 del Catasto Terreni con atto autenticato dal notaio Giorgio NERONE di Camposampiero in data 23 marzo 2005 repertorio n. 143.990 debitamente registrato e **Trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PD Territorio S.P.I. in data 19 aprile 2005 ai nn. 17605/9912;

- **servitù di non edificare** costituita a carico dell'originaria part.IIIa 486 del C.T. (ora fusa nella part.IIIa 167 del C.T.) con atto del 15.07.2010 n. 86665 Rep. Notaio S. Cardarelli in Camposampiero Trascritto Padova il 22.07.2010 nn 28760/16717;

- nell'area scoperta sono stati ricavati dei cortili costituenti pertinenze di proprietà esclusiva delle singole porzioni abitative facenti parte del fabbricato, tali cortili, sono attraversati nel sottosuolo dalle condutture per servizi tecnologici (fognature, luce, acqua, gas, telefono, ecc.) con relativi pozzetti di ispezione posti a servizio delle altre unità immobiliari e/o dell'intero fabbricato, si intendono costituite tutte le inerenti e reciproche servitù con facoltà per l'avente diritto di ispezionare le condutture e i pozzetti stessi per la relativa manutenzione.

7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO UNICO)

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 29.11.2022 (All. 13) 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 le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE** del 17.06.2015 nn. 18253/3104 ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario del 10.06.2015 Rep. 57709/20055 Notaio R. Agostini;
capitale € 150.000/00 - durata anni 30 (trenta) – totale € 225.000/00.=

a favore



a carico

debitore non datore

2 TRASCRIZIONE nn. 19771/13269 del 16.05.2022 **Verbale di Pignoramento**

Immobili emesso Uff. Giudiziario Tribunale di Padova il 28.04.2022 Rep. n. 1774/2021, **a favore**

contro

colpisce la piena proprietà dell'intero dei beni in narrativa

Catasto Fabbricati Comune (L979) Villanova di Camposampiero (PD) - Foglio 1

- **particella 167** sub 17- Cat. A/3 abit.ne tipo economico, vani 7 - p.T-1 Via Roma 143

8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO UNICO

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

Zona C.1 Residenziale

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.

9.0. 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, servitù varie, attuale situazione di mercato, appetibilità anche quale fonte reddituale.

Al valore complessivo delle unità immobiliari in procedura si apportionerà 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.

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 ottimo, analoga tipologia e zona in Villanova di Camposampiero €/mq ($1.300,00 \div 1.550,00$);

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

Superficie lorda: $(74,00p.T. + 74,00p.1^\circ + 7,75 \text{ poggolo})mq$;

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità residenziale: abitazione $K_{pT} = 0,95$; $K_{p1} = 1,00$; poggolo $K_{poggolo} = 0,25$;
- Vetustà e tipologia media, stato buono: $K_{v-sm} = 0,85$

Superficie Commerciale (S_C) = $74,00 \times 0,95 + 74,00 \times 1 + 7,70 \times 0,25 \approx 146,00mq$

Superficie Commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-sm} = 146,00 \times 0,85 \approx 124,10 \text{ mq}_{eq}$

9.1. STIMA DEI BENI

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

CATASTO FABBRICATI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Foglio 1

particella 167 sub 17 - A/3 - Cl. 1 - Cons.za 7 vani - $S_C = 163mq$ ($143mq$) – R. € 415,75

VIA ROMA n. 143 - piano T-1.

Il fabbricato insiste su area al C.T. stesso comune Foglio 1 part.lla 167 e.u. are 10.23 area in cui è ricompresa stradella privata (sub 16 e sub 10 bbccncc ai sub 11, 12, 15 e 17) oltre



servitù di cui agli atti di provenienza.

Valore intero a corpo: € 186.000,00.=(eurocentottantaseimila/00);

nel valore esposto sono compresi il pergolato e casetta in legno, l'area coperta e scoperta esclusiva oltre le quote proporzionali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti.

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

Valore ridotto: € [(186.000,00) x (1,00 - 0,15)] = € 158.100,00.=

A dedurre le spese di regolarizzazione edilizia di € 3.116,00 (cfr. Cap.5.2 pg. 7):

V_F = € (158.100,00 - 3.116,00) = € 154.984,00.= **arrotondabile ad € 155.000,00.=**

10.0. CONFINI

La **particella 167 sub 17** riferimento elaborato planimetrico del 24.09.2014 (All.4) confina da sud in senso orario:

part.lle 167 sub 10 e 167 sub 12, part.lla 110, part.lla 166 e part.lla 202.

Confini della part.lla 167 (rif. estratto mappa All. 6) in senso orario:

Via Roma, part.lle 491, 500, 499,114,110, 166, 202.

11.0. OCCUPAZIONE

Gli immobili in narrativa risultano a disposizione dell'esecutato.

12.0. SPESE CONDOMINIALI: no spese condominiali.

13.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA

All'atto di cv (All. 12) è allegato APE del 06.11.2014 che certifica edificio di Classe G.

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 della caldaia (successivi al 2014), e per quanto visibile, le strutture, i tamponamenti murari, i ponti termici, il livello di isolamento globale dell'edificio, lo scrivente ritiene che il valore della prestazione energetica del fabbricato sia oggi migliorata rispetto a quanto certificato nel 2014.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.



PADOVA 29 novembre 2022.

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

ALLEGATI

1 Visura Catasto fabbricati
2 Planimetria part.lla 167 sub 17
3 - 4 Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
5 - 6 visura C.T. ed estratto di mappa
7-8-9-10 Pratiche edilizie
11 - 12 atti provenienza
13 Trascrizione pignoramento
13a Visura agg.to Agenzia Entrate
14 Doc. fotografica
15 quotazioni Agenzia Entrate

