

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

Via F. Vannozzo 17bis 35132 Padova

Tel. e fax 049 5390211

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

luciano.bentivegnqa@ingpec.eu

Sede operativa Via Ragazzi del '99 nc 18 - 35129 Padova

Cell. 3382508803

luciano.bentivegna@libero.it

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

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 100/2023 R.G.E.

G.E. dr.ssa Paola Rossi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]



TRASCRIZIONE del 06/04/2023 nn. [REDACTED] Verbale Pignoramento immobili del 24.03.2023 Rep. n. [REDACTED] Uff.GG. PADOVA

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

colpisce la p.p. dell'intero (1/1) sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati

Comune Albignasego (PD) Via Foglio 2 - part.lla 978 sub {4 - 5} Cat. A/2 (ab.ne civile).

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

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0a6ed136bc00666609436e9b



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. POSIZIONE EDILIZIA	5
6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO.....	5
7.0. PROVENIENZA LOTTO UNICO	6
7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI.....	7
8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA	8
9.0. CRITERIO DI STIMA	8
9.1. STIMA DEI BENI	9
10.0. CONFINI.....	10
11.0. OCCUPAZIONE	10
12.0 SPESE CONDOMINIALI: no spese condominiali.....	10
13.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA	10

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 Albignasego) e presso l'U.T. del Comune di Albignasego la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di



provenienza, ispezionati i luoghi, relaziona.

2.0. ATTIVITA PERITALI

Previo accordi con il custode, ritirate dallo stesso le chiavi per l'accesso, il giorno 27.06.2023, lo scrivente con propria collaboratrice, effettuava ispezione all'immobile in Albignasego Via Marco Polo nc 14A.

Si è potuto accedere al solo cortile. Nel mazzo di chiavi mancava quella dell'ingresso.

Successivamente lo scrivente accedeva il 19 luglio 20223, presente [REDACTED]

[REDACTED] che consegnava la chiave con cui si apriva il portoncino d'ingresso.

[REDACTED] salutava e se ne andava.

Lo scrivente eseguiva servizio fotografico, di cui si allegano alcune stampe (All. 13), che illustrano lo stato dell'unità.

Per quanto sarà riferito in seguito, i beni in analisi costituiranno LOTTO UNICO.

3.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO UNICO

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

Intestato [REDACTED]

proprietaria dell'intero (1/1) degli immobili

Catasto Fabbricati Comune ALBIGNASEGO (PD) Via Marco Polo nc 14 – piano Terra

Fg. 2 part.IIIa 978 sub{4-5} - Cat.A/2 - Cl.1 - 5vani - S_T 101mq (S_{T-eas} 92mq) R.: € 451,90.

Il fabbricato, di cui l'unità sopra descritta è porzione, insiste su area al C.T. stesso comune

Foglio 4 part.IIIa 978 ente urbano di are 23.30.

A più precisa identificazione: visura (All.1), planimetria part.IIIa 978 sub {4 – 5} (All.2 e 2a), elenco subalterni (All.3), el.to planimetrico (All.4), visura Catasto Terreni (All. 5) ed estratto di mappa (All. 6).

*** al C.F. la part.IIIa 978 sub {4 – 5} deriva da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;



- Variazione Toponomastica del 28/05/2013 Pratica n. PD0139425 in atti dal 28/05/2013
variazione di toponomastica (n. 99402.1/2013);
- **Variazione identificativi** per allineamento mappe del 08/10/2009 Pratica n. PD0328834
in atti dal 08/10/2009 (n. 88273.1/2009) con cui veniva costituita la **part. 978 sub {4-5}**
con soppressione della **part.lla 247 sub {4 – 5}**;
- **Variazione nel Classamento** del 28/11/2008 Pratica n. PD0341595 in atti dal 28.11.2008
variazione di classamento (n. 27476.1/2008);
- **Variazione del 28/11/2007** Pratica n. PD0408950 in atti dal 28/11/2007 Frazionamento
area cortilizia (n. 31000.1/2007) con cui veniva costituita la **part.lla 247 sub {4 – 5}** e
sopprese le **part.lle 247 sub 1, sub 2 e sub 3.**

* **Al C.T.** stesso comune Foglio 2 **part.lla 978** ente urbano di are 23.30 deriva da:

- l'originaria **part.lla 247** ente urbano di are 31.35 (imp.to meccanografico del 15.09.1970)
con Frazionamento del 28/11/1970 in atti dal 20/09/1972 (n. 21673) diveniva **part.lla 247**
ente urbano di are 19.85, questa con Tipo Mappale del 07/08/1997 (n. 11957.571/1985)
veniva soppressa e costituita l'attuale **part. 978** di are 23.30.

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

LOTTO UNICO : Albignasego Via Marco Polo nc 14A

Zona di gravitazione strada Battaglia: periferica, circa 2,5 Km, dal centro di Albignasego.

Trattasi di porzione (**part.lla 978 sub {4 – 5}**) di fabbricato tipicamente artigianale.

La porzione in analisi oggi destinata ad abitazione è adiacente (sud) alla **part.lla 978 sub 9**;
l'area scoperta totalmente recintata, in totale stato di abbandono, è dotata di cancello
metallico pedonale sulla via Marco Polo.

Nota 1: esiste sul lato ovest della corte (sub 5) altro cancello pedonale (cfr Foto n. 2)
sembra non in uso, che darebbe accesso senza titolo all'area cortilizia adiacente (**part.lla**
978 sub 12), quest'ultima in uso esclusivo per altre unità artigianali di Terzi.

Nota 2: la recinzione est della corte sub 5 è posizionata oltre la linea di confine indicata
nell'elaborato planimetrico, invade per circa 1,50m la corte sub 8 (cfr. Foto n. 8).



L'unità in analisi si eleva per un piano fuori terra: priva di vespaio, struttura portante tradizionale, pilastri e tamponamenti perimetrali in laterizio, copertura a due falde, manto lastre metalliche grecate, lattoneria lamiera acciaio.

L'unità è collegata alla rete interna del complesso edilizio, che va alla fognatura pubblica.

L'unità ad uso civile abitazione (part.lla 978 sub {4 – 5}) al piano Terra è oggi come di seguito distribuita con accesso dall'area cortilizia fronte via M. Polo:

- p.T. (h = 3,00m): ingresso, cucina e C.T., soggiorno, due camere e bagno.

Finiture dell'unità tutte obsolete: pavimenti ceramica, rivestimento parietale cucina e bagno con ceramica; lo stato degli interni (cfr All. 13) non ha permesso ulteriore analisi.

Gli impianti (elettrico, caldaia riscaldamento): per certo privi di recenti manutenzioni.

Non rilevabili i fori di sicurezza atti a garantire la ventilazione dei locali in cui sono installati apparecchi utilizzatori a gas (UNI 7129).

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

Giudizio: porzione di fabbricato [età maggiore di 40anni (*tipologia artigianale*)] al p.T. ad uso civile abitazione tipologia popolare con corte esclusiva, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, libero da cose e fatta pulizia: **mediocre**.

5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

Visti i luoghi, esaminata ed estratta la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego, **il complesso edilizio**, di cui l'unità in analisi è porzione, risulta sia stato oggetto di:

- Sanatoria opere edilizie abusive n. 3995/1986 rilasciata il 06.08.1986 (**All. 7**);
- Autorizzazione di Agibilità prot. n. 3995 Reg. n. 714 rilasciata il 13.11.1986 (**All. 7a**).

POSIZIONE EDILIZIA: REGOLARE.

6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO

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



- **la planimetria** part.lla 978 sub {4 – 5} agli atti catasto **trova piena corrispondenza**

con i luoghi, salvo quanto riportato alla “Nota 2” che per comodità si ripropone:

Nota 2: la recinzione est della corte (sub 5) è posizionata oltre la linea di confine indicata nell’elaborato planimetrico, e pertanto ricomprende una fascia (circa 1,50m per tutta la larghezza del sub 5) che è porzione della corte sub 8 di Terzi (Foto n. 8).

- * **la difformità rilevata sulla corte** - definibile “lieve” - non apporta variazione sulla corretta determinazione della rendita catastale della part.lla 978sub{4 – 5}, pertanto vista la Circolare n.2/2010 dell’Agenzia delle Entrate, non necessita presentare al C.F. una Denuncia di Variazione con una nuova planimetria afferente la part.lla 978sub{4 – 5}.

7.0. PROVENIENZA LOTTO UNICO

In ordine a quanto in oggetto (**Albignasego Fg. 2 part. 978 sub {4-5}**), nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze

- **Trascrizione** 31.12.2002 nn. [REDACTED] con atto di scissione del 12.12.2002 n. [REDACTED] diveniva proprietaria dei beni in Albignasego Fg 2 part.lla 247 sub 2 , sub 3 al C.T. Fg 2 part.lla 908 are 23.30;

Ultimi Atti di provenienza dei beni in analisi a favore della [REDACTED] (All.8 trascrizione e atto + All. 9 trascrizione identificazione catastale):

- **TRASCRIZIONE** dell 21 novembre 2007 ai nn. [REDACTED] di atto di compravendita del 12 novembre 2007 n. [REDACTED] di Rep. Notaio G. Corciulo, registrato a Padova il 19.11.2007 al n. [REDACTED] serie 1v a.pp., con cui la [REDACTED], proprietaria dell'intero fabbricato sito in comune di Albignasego alla via Marco Polo ed eretto sul terreno censito al catasto dei terreni del predetto comune al Foglio 2 con la p.lla n. 978 di are 23.30 (e.u.), ha venduto alla [REDACTED] la piena proprieta' della porzione di detto fabbricato costituita dall'appartamento al piano terra con pertinente cortile in proprietà esclusiva, così censito al catasto dei fabbricati: comune di Albignasego - foglio 2 p.lla 247 sub 2 - via Marco polo n. 14 - p.1 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 5 – R. 451,90;



all'epoca, il predetto cortile in proprietà esclusiva non era individuato catastalmente, per cui era stato solo graficamente evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata "sub b" all'atto medesimo; **Successivamente:**

Nota di Trascrizione del 21/02/2008 Reg. gen. n. [REDACTED] Reg. part. n. [REDACTED]:

Atto Notarile Pubblico dell'11/02/2008 Rep. n. [REDACTED] Notaio G. CORCIULO

Sede PADOVA (PD) per IDENTIFICAZIONE CATASTALE (*corte esclusiva*) dell'unità compravenduta con atto del 12.11.2007 (*cfr trascrizione di cui sopra*) a seguito frazionamento del cortile comune in porzione esclusiva part.lla 247 sub {4 – 5};

Formalità di riferimento Trascrizione nn. [REDACTED] del 21/11/2007 a favore eseguita.

7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO UNICO)

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 31.08.2023 (All. 10) presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, oltre alle trascrizioni di cui al capitolo precedente relative alla provenienza, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili in narrativa sull'intero (pp 1/1):**

1. ISCRIZIONE 21.11.2007 nn. [REDACTED] atto concessione garanzia mutuo fondiario

del 12.11.2007 n. [REDACTED] Rep. Notaio G. Corciulo colpisce la part.lla 247 sub 2

con pertinente antistante cortile in proprietà esclusiva, (*oggi partlla 978 sub {4 – 5}*);

Somma Totale : [REDACTED]; Somma capitale [REDACTED] scadenza 30anni;

a carico [REDACTED];

a favore [REDACTED]

Annotamento nn [REDACTED] del 05.11.2009 surroga ai sensi art. 8 comma 2 D.L. 7/07

Atto del 28.10.2009 n. [REDACTED] Rep. Notaio N. Spina di Padova

a favore [REDACTED]

[REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del 06/04/2023 nn. [REDACTED]

Verbale Pignoramento immobili del 24.03.2023 Rep. n. [REDACTED] Uff.GG. PADOVA



a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

colpisce la p.p. dell'intero (1/1) sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati

Comune Albignasego (PD) Via Foglio 2 - partlla 978 sub {4 – 5} Cat. A/2 (ab.ne civile).

8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO UNICO

Il fabbricato in narrativa ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione vigenti in Albignasego ricade in **Z.T.O. "D1" di completamento**: trattasi di aree urbanizzate ed edificate con insediamenti esistenti produttivi e/o commerciali (All. 11 art. 12 NTA).

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 simili, 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 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.

Dati tecnici di riferimento: rilievo a campione in loco ed utilizzazione di planimetrie con supporto cartaceo:

Superfici lorde: p.T. $\approx$ 97,50mq;



Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità residenziale: abitazione $K_{pT} = 1,00$
- Vetustà (oltre 40 anni) e tipologia popolare, stato mediocre: $K_{v-pop-sm} = 0,6$

Superficie Commerciale (S_C) = $97,50 \times 1 \simeq 97,50mq$

Superficie Commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-pop-sm} = 97,50 \times 0,6 \simeq 58,50 mq_{eq}$

9.1. STIMA DEI BENI

Presa informazione diretta dal mercato immobiliare, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (All. 12), dai dati dei profili dei fascicoli forniti da Astalegale, rilevati i valori medi di mercato attuale di unità abitazione civile stato ottimo in zona centrale Albignasego (PD) €/mq ($1.500,00 \div 1.950,00$) ed unità in capannone analoga tipologia: €/mq ($500 \div 600$).

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

Catasto Fabbricati Comune ALBIGNASEGO (PD) Via Marco Polo nc 14 – piano Terra
Fg. 2 part.Illa 978 sub{4-5} - Cat.A/2 - Cl.1 - 5vani - S_T 101mq (S_{T-eas} 92mq) R.: € 451,90.

Il fabbricato, di cui l'unità sopra descritta è porzione, insiste su area al C.T. stesso comune Foglio 4 part.Illa 978 ente urbano di are 23.30,

Valore stimato arrotondato: € 34.000,00 (eurotrentaquattromila/00)

nel valore esposto sono compresi l'area coperta, la corte esclusiva ed inoltre la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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

Valore ridotto: € $[(34.000,00) \times (1,00 - 0,15)] = \mathbf{€ 28.900,00.=}$

N.B.: il valore espresso NON COMPRENDE la spesa che dovrà essere necessariamente sostenuta a cura del Custode per rendere il bene libero da cose e visitabile in sicurezza.

10.0. CONFINI: Il lotto in analisi (**part.Illa 978 sub{4-5}**) con riferimento all'elaborato planimetrico del 01.12.2010 (All.4) confina:

Nord Via M. Polo, **Est** part.Illa 978 sub 8, **Sud** part.Illa 978 sub 9, **Ovest** part.Illa 978 sub 12.



11.0. OCCUPAZIONE: l'immobile in narrativa, a disposizione dell'esecutata, risulta in totale stato di abbandono.

12.0. SPESE CONDOMINIALI: no spese condominiali.

13.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA

A seguito ispezione, "verifica di tipo speditivo con esame visivo", visto esterno/interno della porzione di fabbricato in narrativa, 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 la prestazione energetica della porzione di fabbricato si attesti nei limiti inferiori della classe energetica G.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 31 agosto 2023.

Il tecnico incaricato
ing. Luciano Bentivegna

ALLEGATI

1 Visura Catasto fabbricati part.Ila 978 sub{4-5}
2 Planimetria part.Ila 978 sub{4-5} – 2a in rosso sconfinamento
3 – 4 Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
5 - 6 visura C.T. ed estratto di mappa
7 – 7a Pratiche edilizie
8 - 9 atti provenienza
10 Trascrizione pignoramento e Visura agg.to del 31.08.2023
11 Stralcio NNTTA
12 quotazioni Agenzia Entrate
13 Doc. fotografica

