

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

Via F. Vanzo 17bis 35132 Padova

Tel. e fax 049 5390211

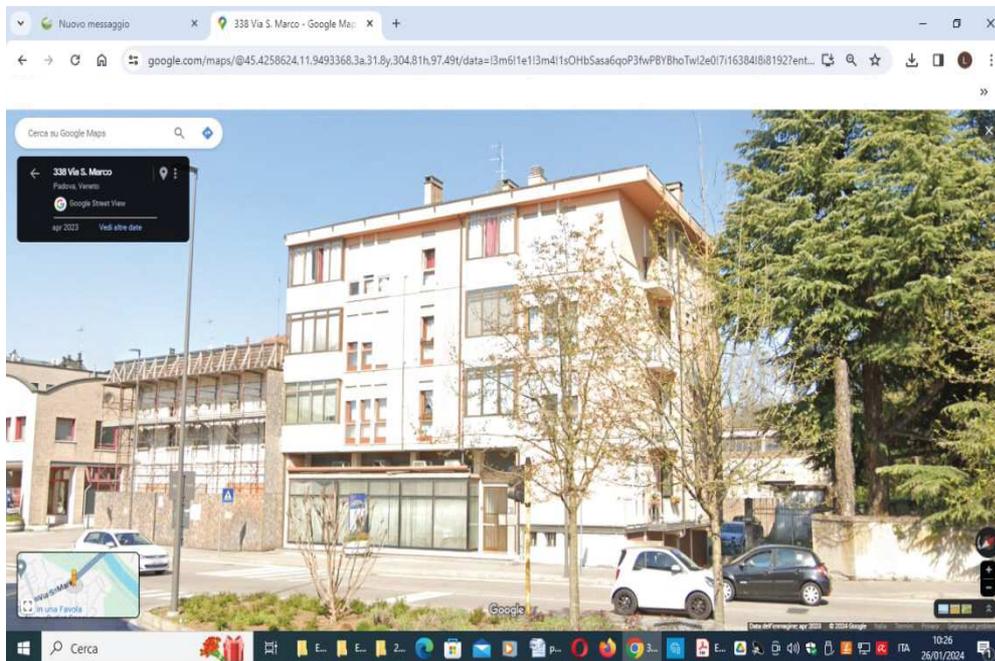
Cell. 3382508803

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. 289/2023 R.G.E.****G.E. dr. G.G. Amenduni****CREDITORE PROCEDENTE:****DEBITORE:**

- **TRASCRIZIONE** del 19/09/2023 ai nn. 33922 /24129 **Verbale di Pignoramento** a

seguito Atto Giudiziario dell'01.08.2023 rep. 4196/2023 Tribunale di Padova

a favore

contro

colpisce la proprietà per la quota dell'intero (1/1) e ricomprende tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e quant'altrosia gravabile ai sensi di legge vi sia in seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato.



INDICE:

1.0. PREMESSA	2
2.0. ATTIVITA PERITALI	3
2.1. DITTA INTESTATA catasto fabbricati	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
3.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	4
4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA	5
5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA	5
6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO	5
7.0. PROVENIENZA	6
7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI	6
8.0. CRITERIO DI STIMA	7
8.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO	8
9.0. CONFINI	8
10.0. OCCUPAZIONE	8
11.0. SPESE CONDOMINIALI:	9
12.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA	9

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.

Trattasi di unità civile abitazione al piano primo, porzione di fabbricato condominiale denominato "**Condominio BREDA 2**", comprensivo di corte comune recintata, con



accesso pedonale e carraio, in Padova Via San Marco nc 205.

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

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

2.0. ATTIVITA PERITALI

Lo scrivente procedeva all'ispezione degli immobili, alla presenza continua del dr. Poletto il 24.11.2023 ad ore 10.00, e nel contempo eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 9 foto 1/4).

2.1. DITTA INTESTATA Catasto Fabbricati:

(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

Catasto Fabbricati: Comune PADOVA (Codice: G224) – Foglio 60: via San Marco nc 205

- part.lla 164 sub 3 - Cat. A/2 - Classe 2 - 3 vani - S_C 55mq (55mq) - p.1 - R.. € 402,84

La particella è porzione del fabbricato “**Condominio BREDA 2**” eretto sull'area distinta al Catasto Terreni Comune Padova (PD) Fg. 60 part.lla 164 di are 03.50 e.u..

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visura storica Catasto Fabbricati e planimetria, visura storica Catasto Terreni ed estratto di mappa (All.ti 1/4).

Derivazione della suddetta particella part.lla 164 sub 3:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dati superficie;
- **Variazione del 04/02/2014** n. PD0019025 Bonifica identificativo n. 11749/2014 con costituzione della part.lla 164 e soppressione della sezione D part.lla 621 sub 3 ;



- Variazione Toponomastica del 14/10/2013 n. PD00381110 var.top. n. 325336.1/2013;
- Variazione Classamento del 29/06/2002 n. 196716 var.class. n. 8228.1/2002 ;
- **Frazionamento e fusione** del 29/06/2001 n. 188785 (n. 4818.1/2001) con cui la part.IIa sezione D part.IIa 621 sub 3 passa da 2,5 a 3 vani;
- Variazione del 01/01/1992 variazione quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

3.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Zona di gravitazione (località Ponte di Brenta PD) città consolidata seconda cintura.

Il fabbricato, Condominio "BREDA 2", in Padova Via San Marco nc 205, si sviluppa in quattro piani fuori terra, p.T. destinato a negozi, autorimesse ed ingresso, gli altri piani destinati a civile abitazione.

L'edificazione, 1963/1966, si è sviluppata con utilizzo di materiali e metodologie tipiche dell'epoca; struttura portante in elevazione pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate, idonea lattoneria lamiera per gronde e pluviali a vista.

L'area scoperta condominiale, delimitata da recinzione, dotata di cancello metallico per passo carraio, pavimentazione parte in masselli autobloccanti e parte retro terreno battuto.

L'unità ad uso civile abitazione (part.IIa 164 sub 3) al p. 1°, a cui si accede dal vano scale comune, è come di seguito distribuita:

- p.1° (h = 2,76m – S = 55mq circa): ingresso per cucina, wc, camera e vano salotto;
- esposizioni nord ed est, dotazione impianto idrico, riscaldamento centralizzato, radiatori acciaio, pavimenti ceramica, parquetto in legno a correre nelle camere, porte tamburate impiallacciate, finestre legno vetro semplice, tapparelle plastica, impianto gas, impianto elettrico, interruttore magnetotermico (necessitano verifiche sugli impianti per eventuale adeguamento normative vigenti).

All'esame visivo sul fabbricato non si sono rilevate indiziali di natura statica.



Giudizio: unità civile abitazione al piano 1°, porzione di fabbricato condominiale “Condominio BREDA 2” in Padova via San Marco nc 205, edificato 1963/1966, privo di autorimessa, nell’attuale stato di conservazione e di manutenzione (1995): **mediocre**.

4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA (All. 9)

Visti i luoghi, esaminata la necessaria documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA (*alla data odierna pratica non evasa*), il fabbricato, di cui l’unità in analisi è porzione, risulta sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- edificazione ante 1967;
- **DIA n. 1375/95 manutenzione straordinaria (*presa visione ma ad oggi non pervenuta dall’U.T. del Comune*): *lo scrivente si riserva la produzione del documento*).**

Lo stato dei luoghi corrisponde alle tavole di progetto depositate all’U.T. Comune Padova.

POSIZIONE EDILIZIA: REGOLARE. Vendibile.

5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in narrativa, ai sensi delle Norme Tecniche del vigente Piano degli Interventi del Comune di Padova, ricade in:

ZTO B2 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ed in particolare, ai sensi dell’art. 18 NTO “B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità” poste prevalentemente nella città consolidata di seconda cintura.

6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO

- gli odierni elementi identificativi dei beni (Cap. 2.2) **trovano corrispondenza** con quanto risulta dall’atto di pignoramento e dall’istanza di vendita;
- le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati nel giugno del 2001 **trovano corrispondenza** con lo stato attuale e con quanto autorizzato dall’U.T. di Padova.

Nota: le rilevate lievissime difformità distributive non apportano variazione sulla corretta determinazione della rendita catastale, pertanto non necessita presentare al C.F. Denuncia di Variazione per nuova planimetria (cfr. Ag. Entr. Circolare n. 2/2010).



7.0. PROVENIENZA

Al ventennio i beni in narrativa in PADOVA al C.F. Fg. 60 part.IIa 164 sub 3 (*già Sez D Fg 1 part.IIa 621 sub 3*) dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 per l'intero (1/1) proprietà

1. TRASCRIZIONE del 30/10/2001 - Registro Particolare 28619 Registro Generale 42450
Pubblico ufficiale Repertorio 49659 del 23/10/2001

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA con cui i beni in narrativa passano in nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai sigg. e l'usufrutto sull'intero alla sig.ra

Successivamente il 04.06.2003 Ricongiungimento Usufrutto in morte

2. TRASCRIZIONE del 24/03/2004 - Registro Particolare 7885 Registro Generale 12766
Pubblico ufficiale Repertorio 53471/13919 del 18/03/2004

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con cui cede la quota di $\frac{1}{2}$ a che diviene proprietario dell'intero;

ULTIMO atto provenienza (All. 6):

3. TRASCRIZIONE del 27/04/2010 - Registro Particolare 9557 Registro Generale 16040
Pubblico ufficiale Repertorio 12130/6187 del 19/04/2010

COMPRAVENDITA con cui Il bene in narrativa viene venduto dal sig.
al sig.

7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 02.02.2024 (All. 7) presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, oltre alle trascrizioni di cui al Cap. precedente relative alla provenienza, risultano gravanti sui beni immobili in narrativa e gravanti sull'intero (1/1) le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 27/04/2010** - Registro Particolare 3500 Registro Generale 16041 di ipoteca



ing. LUCIANO BENTIVEGNA

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

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

volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (€ 96.000,00) del 19/04/2010
Notaio Luca Gianpiero di Abano Repertorio 12131/6188, durata 30 anni, importo complessivo di
€ 144.000,00(eurocentoquarantaquattromila/00)

a favore**contro**

- **TRASCRIZIONE** del 19/09/2023 ai nn. 33922 /24129 **Verbale di Pignoramento** a
seguito Atto Giudiziario dell'01.08.2023 rep. 4196/2023 Tribunale di Padova

a favore**contro**

colpisce la proprietà per la quota dell'intero (1/1) e ricomprende tutte le adiacenze,
pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e quant'altro
sia gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato.

8.0. 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, 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, rilievo a campione sui luoghi, e da grafici a supporto cartaceo.

Superficie lorda abitazione p.1°: circa 55,00mq;

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



ing. LUCIANO BENTIVEGNA

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

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

mercato attuale di unità abitazione civile residenziale in ottime condizioni, analoga tipologia e zona in Padova €/mq (1.400,00 ÷ 1.800,00);

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità abitazione residenziale p.1° priva di autorimessa: $K_{p1} = 0,90$;
- Vetustà (struttura >50anni – manutenzione straordinaria parziale nel 1996), tipologia media, stato mediocre: $K_{v-sm} = 0,80$;

Superficie Commerciale (S_C) = 55,00 x 0,90 = 49,50mq

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-sm} = 49,50 \times 0,80 =$ circa 39,60 mq_{eq}
arrotondabile 40,00mq_{eq}.

8.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: unità civile abitazione (priva di autorimessa) in fabbricato denominato **Condominio "BREDA 2"**, comprensiva di proporzionali diritti condominiali come per legge, in Via San Marco nc 205 Padova (località Ponte di Brenta), così identificata

Catasto Fabbricati: Comune PADOVA (Codice: G224) – Foglio 60: via San Marco nc 205

- part.lla 164 sub 3 - Cat. A/2 - Classe 2 - 3 vani - S_C 55mq (55mq) - p.1 - R.. € 402,84

La particella è porzione del fabbricato “Condominio BREDA 2” eretto sull’area distinta al

Catasto Terreni Comune Padova (PD) Fg. 60 part.lla 164 di are 03.50 e.u..

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

Totale a corpo € 72.000,00.=(eurosettantaduemila/00).

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

Valore ridotto: € [(72.000,00) x (0,85)] = € 61.200,00.= **arr.ti € 61.500,00.=**

9.0. CONFINI

Il lotto confina (rif. estr. mappa Fg. 60): sud Via SanMarco, W-N-E part.lla 326;

la part.lla 164 sub 3: Nord - Est prospetto area condominiale, sud vano scale ed altra ditta.

10.0. OCCUPAZIONE: immobili in narrativa risultano liberi. L’accesso a mezzo fabbro.



ing. LUCIANO BENTIVEGNA

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

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

11.0. SPESE CONDOMINIALI (cfr. All. 8)**Bilancio consuntivo individuale****Esercizio ordinario "2020/2021"** Periodo: 01/10/2020 - 30/09/2021:**Versamenti rate**

25/09/2020 - bonifico 200,00
 19/11/2020 - bonifico 200,00
 07/07/2021 - bonifico 250,00

Riepilogo

Saldo precedente: -7.445,21

Totale quote: -2.527,23

Saldo complessivo: -9.322,44.=**12.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA**

A seguito ispezione, “verifica di tipo speditivo con esame visivo”, visto esterno/interno del fabbricato, 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 dell’edificio si attesti nei limiti medi della classe energetica G.

Tanto ad espletamento dell’incarico conferitomi.

PADOVA 13 febbraio 2024

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

ALLEGATI

1/4 C.F. e C.T. visure-planimetria, e.m.	5 Pratiche edilizie (riserva produz.ne)
6 Atto provenienza	7 visure Ag.E. aggiornamento
8 Spese condominiali	9 Doc.ne fotografica nn 1/4

