

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

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 306/2025 R.G.E.

G.E. dr.ssa Sara Segalina

Il G.E. il 02.04.2026 riuniva, alla presente, la procedura E.I. RG n. 309/2025.

CREDITORE PROCEDENTE:

, società

C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di

, e per

essa, quale mandat

con sede legale in Ve

1.

domiciliata

DEBITORI:

, nata a

, nato a

TRASCRIZIONE U.P.I. Padova del 21 novembre 2025 nn 45671/31731 da Verbale

Pignoramento Immobiliare atto Uff.le Giud.io Padova del **17 novembre 2025 rep. n.7056**

a favor " sed dom. ip. av i

contro n.2

colpisce per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** gli immobili al NCEU Foglio 115

particella 184 sub 18 e particella 184 sub 5;

TRASCRIZIONE UPI Padova in data 25 febbraio 2026 nn. 6393/4419 da Verbale

Pignoramento Immobiliare atto Uff.le Giud.io Padova del **17 dicembre 2025 rep. n. 7053**

a fav i

contro n.o 1 51

colpisce per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** gli immobili al NCEU Foglio 115

particella 184 sub 18 e particella 184 sub 5.

INDICE:

1.0. PREMESSA.....	2
2.0. ATTIVITA PERITALI.....	3
2.1. 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. Ultimo atto.....	6
7.2 SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI	6
8.0. CRITERIO DI STIMA	7
8.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO	9
9.0. CONFINI.....	9
10.0. OCCUPAZIONE	9
11.0. SPESE CONDOMINIALI:.....	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.

I beni in procedura, indivisibili, costituiranno **LOTTO UNICO**.

Esaminati gli atti, eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Territorio S.P.I. Padova, acquisita presso l'Agenzia Territorio Catasto 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, siti in Padova Via Lagrange nc 30, il 07.05.2026 ad ore 18.30, presenti il Custode avv. Sara Barollo e , conduttore delle unità, nel contempo eseguiva servizio fotografico (All. 15 foto).

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.ti da 1/8)

Alla data odierna gli immobili per cui è procedura intestati a

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

risultano come di seguito catastalmente identificati all'Agenzia Territorio Padova:

Catasto Fabbricati Padova (Codice:G224) - Foglio 115 particelle 184

- sub 18 – z.c. 2 – Cat. A/2 – vani 6,5 – Sc 113mq (escl. aree sc.te 109 mq) – R € 872,81;

- sub 5 – z.c. 2 – Categoria C/6 – cons. 10mq – Sc 10mq – R € 38,73;

al Catasto Terreni Padova Foglio 115 p.lla 184 ente urbano are 02.20;

Le part.lle di cui sopra derivano rispettivamente da:

- Pratica n. PD0015465 dal 29/01/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 6904.1/2014)

che variava la Sezione Urbana C Foglio 2 Particella 478 Subalterno 18;

- Pratica n. PD0015465 dal 29/01/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 6891.1/2014)

che variava la Sezione Urbana C Foglio 2 Particella 478 Subalterno 5;

- al C.T. Foglio 115 part.lla 184 da Impianto meccanografico del 01/01/1969.

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure C.F. (All.1 e 2), elenco imm.li (All. 3), planimetrie (All. 4-5), visure C.T. (All. 6-7), estratto mappa (All. 8).

3.0 DESCRIZIONE DEI LUOGHI Padova Via Luigi Lagrange nc 30

Zona di gravitazione: periferica, rione Brusegana (prossimità via Ciamician) (All.14 foto1)

Le unità in procedura, un appartamento al piano quinto ed un garage al piano terra, sono porzioni di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Edera", destinato a civili abitazioni sito in Padova, alla via Lagrange nc 30; si precisa che le unità in analisi partecipano per 1/10(undecimo) al vano scala, alla terrazza, al sottoportico, all'ascensore e locale macchine, al locale contatori e al terreno coperto, e per 1/30(untrentesimo) al terreno scoperto nonché con i proporzionali diritti condominiali su tutte le parti comuni.

L'edificazione, ante 01.09.1967, svolta con utilizzo di materiali e metodologie tipiche dell'epoca: fondazioni in c.a, struttura portante in elevazione pilastri c.a e tamponamenti in muratura, solai laterocemento, copertura a due falde inclinate con manto in coppi e porzione terrazza piana comune, lattoneria a vista in lamiera per gronde e pluviali.

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

si sono riscontrate sulle murature perimetrali del fabbricato: zone con muffe, ponti termici, scrostamento intonaco; stato manutentivo del fabbricato: mediocre.

Area comune (part.lla 183 accessorio di 2.720mq) con passo carraio ed area cortilizia e manovra delimitata da recinzioni.

L'unità ad uso civile abitazione (part.lla 184 sub. 18) è come di seguito distribuita:

- p.5°: ingresso con ripostiglio, disobbliga cucina con poggiolo, quattro vani, un bagno con veranda (doccia), terrazza sul fronte ovest;
- esposizioni nord, est. ovest; dotazione impianto idrico, riscaldamento autonomo caldaia gas, radiatori ghisa, parquet listelli in legno posati spina di pesce, porte tamburate impiallacciate noce, finestre legno abete (no vetrocamera); il tutto databile all'epoca dell'edificazione ad eccezione di qualche pavimentazione in ceramica più recente.
- Si rileva: impianto gas autonomo, impianto elettrico con interruttore magnetotermico necessitano verifiche su tutti gli impianti per adeguamento normative vigenti).

Appare evidente sull'unità la necessità di un intervento di rigenerazione.

L'unità ad uso autorimessa (part.IIa 184 sub. 5) al p.T, adeguata all'uso destinato per auto economiche, accesso dall'area cortilizia comune al fabbricato (part.IIa 183).

Giudizio: unità civile abitazione (p.5° con ascensore) ed autorimessa (p.T.) con area scoperta comune in Padova Via Lagrange nc 30, nell'attuale stato di conservazione e di manutenzione: **mediocre**.

4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA (All. 9 - 9.1) Posizione Edilizia: REGOLARE

Visti i luoghi, esaminata la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova il fabbricato, di cui le unità in analisi sono porzioni, risulta sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967
- licenza definitiva in sanatoria n. 5879 reg. in data 14.2.1991

L'odierno stato dei luoghi trova corrispondenza con le tavole di progetto depositate all'U.T. Area Edilizia Privata del Comune di Padova.

5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del vigente Piano Interventi l'area in cui ricadono le unità immobiliari in analisi, porzioni del sopra descritto fabbricato, è definita B3 Zona residenziale di completamento a media densità e soggiace all'Art. 14 delle NTO.

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.

6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO

- gli elementi identificativi dei beni **trovano corrispondenza** con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita;

- le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati trovano corrispondenza con lo stato attuale e con quanto autorizzato dall'U.T. di Padova.

7.0. PROVENIENZA ventennale dei beni oggetto della presente procedura

Per atto pubblico notarile di compravendita del **22 novembre 2004** Notaio Cassano Nicola repertorio n. 168352/33026, **trascritto** U.P.P.I. di Padova in data 30 novembre 2004 al numero di registro generale 53781 e numero di registro particolare 30513, i beni censiti al C.F. Sezione Urbana C Foglio 2 Particella 478 Sub 18 e Sezione Urbana C Foglio 2 Particella 478 Sub 5 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà pervenivano

7.1. ULTIMO ATTO (All. 10)

Per atto di compravendita del **18 luglio 2008** Rep. 26664/5729 Notaio Sasso del Verme Fabrizio, trascritto U.P.P.I. Padova in data **23 luglio 2008** al numero di registro generale **32698** e numero di registro particolare **18778**, gli immobili al C.F. Sezione Urbana C Foglio 2 Particella 478 Subalterno 18 e Particella 478 Subalterno 5 (oggi Catasto Fabbricati Padova Foglio 115 particelle 184 sub 18 e sub 5), p

sopra identificato, ai sigg.

coniugata per aver contratto matrimonio in Nigeria, in regime di separazione dei beni,

che dichiarava di essere celibe, che acquistavano in parti uguali ed

indivise, la piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte.

7.2 SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI FORMALITÀ (All.i 11-12-13)

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti formalità:

a) **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del **18 luglio 2008** repertorio n. **26665/5730** Notaio Sasso Del Verme Fabrizio ed **ISCRITTA** presso gli

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data **23 luglio 2008** al numero generale 32699 e al numero particolare 7554

con s domicilio
ipotecarie, per capitale oltre ad interessi
e spese per una somma complessiva rata 30 anni,
a carico, per i diritti pari a **1/2 ciascuno** di piena proprietà sugli immobili in procedura, di

b) TRASCRIZIONE U.P.I. Padova del 21 novembre 2025 nn 45671/31731 da Verbale
Pignoramento Immobiliare atto Uff.le Giud.io Padova del **17 novembre 2025 rep. n.7056**
a favor dom. ip. av
contro
colpisce per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** gli immobili al **NCEU Foglio 115**
particella 184 sub 18 e particella 184 sub 5;

b1) TRASCRIZIONE UPI Padova in data 25 febbraio 2026 nn. 6393/4419 da Verbale
Pignoramento Immobiliare atto Uff.le Giud.io Padova del **17 dicembre 2025 rep. n. 7053**
a favore i
contro
colpisce per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** gli immobili al **NCEU Foglio 115**
particella 184 sub 18 e particella 184 sub 5.

8.0. CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente si attiene alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori standard estimativi nazionali e procede al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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.

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 residenziale in ottime condizioni, analoga tipologia e zona: €/mq (1.500,00 ÷ **1.800,00**).

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità abitazione residenziale p.5: $K_{p5} = 1,00$ (appartamento); $K_{p5T} = 0,25$ (terrazze)
- autorimessa pT: $K_{pTa} = 0,50$
- Vetustà (>50anni), tipologia economica, stato mediocre: $K_{v-t-sm} = 0,55$;

Superficie lorda (S_L) : (109 + 16 + 10)mq = circa 135mq

Superficie Commerciale (S_C) = (109,00 + 16,00 x 0,25 + 10 x 0,50) = circa **118,00mq**

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-t-sm} = 118,00 \times 0,55 = \text{arr.ti } \mathbf{65,00 \text{ mq}_{eq}}$.

8.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: appartamento al piano quinto ed un garage al piano terra, porzioni di un fabbricato condominiale destinato a civili abitazioni sito in Padova, alla via Lagrange n. 30, si precisa che le unità in analisi partecipano per 1/10(un decimo) al vano scala, alla terrazza, al sottoportico, all'ascensore e locale macchine, al locale contatori e al terreno coperto, e per 1/30(untrentesimo) al terreno scoperto nonché con i proporzionali diritti condominiali su tutte le parti comuni, nell'attuale stato di conservazione e di manutenzione e come di seguito identificate

Catasto Fabbricati Padova (Codice:G224) - Foglio 115 particelle 184

- **sub 18** – z.c. 2 – Cat. A/2 – vani 6,5 – Sc 113mq (escl. aree sc.te 109 mq) – R € 872,81;

- **sub 5** – z.c. 2 – Categoria C/6 – cons. 10mq – Sc 10mq – R € 38,73;

al Catasto Terreni Padova Foglio 115 p.lla 184 ente urbano are 02.20;

compresa l'area comune scoperta (part.lla 183 accessorio di 2.720mq).

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

Totale a corpo € 117.000,00.=(eurocentodiciassettemila/00).

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

Valore ridotto: € [117.000,00 x 0,85] = arr.ti € **100.000,00.=**(eurocentomila/00).

9.0. CONFINI

L'appartamento al piano 5° confina: su fronti est, nord ovest scoperto condominiale, sud vano scale ed altra unità.

Il garage al piano Terra: sul fronte est, il secondo dallo spigolo nordest del fabbricato, confina con parti comuni ed unità simile.

10.0. OCCUPAZIONE: contratto locazione

Gli immobili risultano occupati dal _____ in forza di contratto di locazione del 04.07.2022 registrato il 14.07.2022 n. 010026 Serie 3T;

durata da 20.06.2022 al 19.06.2026, canone annuo di € 8.400,00 (€/mese 700,00).

Lo scrivente: tenuto conto dei valori medi di locazione nella zona (**Borsa dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate**), il canone pattuito per civile abitazione con garage in procedura, appare **congruo**.

11.0. SPESE CONDOMINIALI (All. 14)

A seguito richiesta l'amministratore inviava rendiconto del 2023 e 2024.

Il debito degli esecutati alla data odierna assomma ad € 4.436,80.=

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 29.05.2026

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

ALLEGATI

1/8	Documentazione catastale
9/9.1	Concessione a sanatoria e grafico
10	Atto provenienza
11	nota iscrizione ipoteca
12	nota pignoramento
13	nota pignoramento
14	Rendiconto spese condominio 2023 e 2024
15	Doc.ne fotografica nn 1/14